

Lotto	Oggetto	Specifiche	Copertura	Sup. coperta	Sup. scoperta	Sup. fondiaria	Sc/Sf
1	Edificio	Residenziale		182,55			
	Edificio	Industriale		983,00			
	Pertinenze	Verde	Permeabile		2.346,18		
	Pertinenze	Verde	Permeabile		212,61		
	Pertinenze	Piazzali e accessi	Impermeabile		810,42		
	<b>Totale</b>			<b>1.165,55</b>	<b>3.369,21</b>	<b>4.534,76</b>	<b>0,257</b>
2	Edificio	Industriale		47,84			
	Edificio	Industriale		2.401,29			
	Edificio	Industriale		3.636,05			
	Edificio	Industriale		3.524,91			
	Pertinenze	Strada privata	Permeabile		307,28		
	Pertinenze	Parcheggio interno	Impermeabile		1.252,80		
	Pertinenze	Parcheggio interno	Permeabile		2.181,71		
	Pertinenze	Piazzali e accessi	Impermeabile		9.754,39		
	Pertinenze	Piazzali e accessi	Permeabile		859,60		
	Pertinenze	Piazzali e accessi	Permeabile		4.284,38		
	Pertinenze	Verde	Permeabile		4.069,57		
	Pertinenze	Verde	Permeabile		837,94		
	Pertinenze	Verde	Permeabile		512,93		
		<b>Totale</b>			<b>9.610,08</b>	<b>24.060,59</b>	<b>33.670,67</b>
3	Edificio	Industriale		1.469,09			
	Pertinenze	Piazzali e accessi	Impermeabile		1.563,03		
	Pertinenze	Verde	Permeabile		386,72		
	Pertinenze	Verde	Permeabile		159,26		
	<b>Totale</b>			<b>1.469,09</b>	<b>2.109,01</b>	<b>3.578,11</b>	<b>0,411</b>
4	Edificio	Industriale		1.177,21			
	Edificio	Industriale		7.762,61			
	Edificio	Industriale		5.137,50			
	Pertinenze	Parcheggio interno	Impermeabile		2.192,50		
	Pertinenze	Parcheggio interno	Impermeabile		241,90		
	Pertinenze	Strada privata	Impermeabile		652,77		
	Pertinenze	Piazzali e accessi	Impermeabile		9.251,19		
	Pertinenze	Verde	Permeabile		991,61		
	Pertinenze	Verde	Permeabile		168,67		
Pertinenze	Verde	Permeabile		2.436,11			
	<b>Totale</b>			<b>14.077,32</b>	<b>15.934,75</b>	<b>30.012,07</b>	<b>0,469</b>
5	Edificio	Industriale - tettoia		91,53			
	Pertinenze	Piazzali e accessi	Impermeabile		600,19		
		<b>Totale</b>		<b>91,53</b>	<b>600,19</b>	<b>691,72</b>	<b>0,132</b>
6	Edificio	Industriale		355,52			
	Pertinenze	Verde	Permeabile		1.057,06		
	Pertinenze	Piazzali e accessi	Impermeabile		681,60		
	<b>Totale</b>			<b>355,52</b>	<b>1.738,65</b>	<b>2.094,17</b>	<b>0,170</b>
7	Edificio	Industriale		716,95			
	Pertinenze	Verde	Permeabile		781,41		
	Pertinenze	Piazzali e accessi	Permeabile		406,75		
		<b>Totale</b>		<b>716,95</b>	<b>1.188,16</b>	<b>1.905,11</b>	<b>0,376</b>
8	Edificio	Residenziale		81,35			
	Edificio	Industriale		424,08			
	Pertinenze	Piazzali e accessi	Impermeabile		1.165,73		
	Pertinenze	Verde	Permeabile		289,81		
		<b>Totale</b>		<b>505,42</b>	<b>1.455,53</b>	<b>1.960,96</b>	<b>0,258</b>

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

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

9	Edificio	Industriale		683,57			
	Pertinenze	Piazzali e accessi	Impermeabile		810,75		
	<b>Totale</b>			683,57	810,75	<b>1.494,32</b>	<b>0,457</b>
10	Edificio	Residenziale		84,47			
	Edificio	Industriale		429,72			
	Edificio	Industriale		395,29			
	Pertinenze	Piazzali e accessi	Impermeabile		1.915,93		
	<b>Totale</b>			909,49	1.915,93	<b>2.825,42</b>	<b>0,322</b>
11	Edificio	Residenziale		165,99			
	Edificio	Industriale		1.899,44			
	Pertinenze	Piazzali e accessi	Impermeabile		3.390,78		
	Pertinenze	Verde	Permeabile		709,10		
	<b>Totale</b>			2.065,43	4.099,88	<b>6.165,31</b>	<b>0,335</b>
12	Edificio	Industriale		2.076,64			
	Pertinenze	Piazzali e accessi	Impermeabile		3.151,84		
	<b>Totale</b>			2.076,64	3.151,84	<b>5.228,48</b>	<b>0,397</b>
13	Edificio	Industriale		1.492,39			
	Pertinenze	Piazzali e accessi	Impermeabile		823,19		
	Pertinenze	Verde	Permeabile		167,07		
	<b>Totale</b>			1.492,39	990,26	<b>2.482,65</b>	<b>0,601</b>
14	Edificio	Industriale		1.072,74			
	Pertinenze	Piazzali e accessi	Impermeabile		1.118,37		
	Pertinenze	Piazzali e accessi	Permeabile		127,72		
	Pertinenze	Verde	Permeabile		81,50		
	<b>Totale</b>			1.072,74	1.327,60	<b>2.400,34</b>	<b>0,447</b>

**Fase 4: determinazione della densità media fondiaria delle superfici coperte dell'ambito.** L'esame dei risultati di cui alla fase 3 conduce alle seguenti considerazioni:

- la media aritmetica dei dati dell'insieme delle aree campione risulta pari a 0,32;
- escludendo i valori medi manifestamente devianti (0,13, 0,60), operando nuovamente la media aritmetica, il dato si attesta su 0,35.

In ragione di quanto sopra si assume pertanto il valore della “media delle densità edilizie”  $M_{de}$  in misura pari a:

$$M_{de} = 0,32 \text{ mq/mq}$$

**Fase 5: determinazione della densità media territoriale delle superfici coperte dell'ambito.** Per ciascuna macro-area si procede alla stima del rapporto che intercorre tra la superficie fondiaria complessiva dell'ambito territoriale e la corrispondente superficie territoriale.

Tale stima è effettuata sotto le seguenti condizioni:

- si identificano gli “isolati”, ovvero aree esclusivamente fondiarie, dunque al netto di spazi pubblici e viabilità,

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

- b) si procede al conteggio mediante strumentazione GIS su base cartografica della superficie territoriale,
- c) si procede al conteggio mediante strumentazione GIS su base cartografica della superficie fondiaria (quale somma delle superfici fondiarie di ciascun “isolato”),
- d) si calcola il rapporto tra superficie fondiaria e superficie territoriale.

I risultati ottenuti sono i seguenti:

Lotti industriali	99.044,07
Lotti residenziali	9.342,30
Altri lotti	9.470,45
<b>Superficie fondiaria</b>	<b>117.856,82</b>
Parcheggi pubblici	3.256,00
Servizi (stazione)	316,55
Strade pubbliche	7.028,26
<b>Superficie territoriale</b>	<b>128.457,63</b>

<b>Sup. fondiaria/Sup. territoriale</b>	0,92
---	------

**Fase 6: determinazione del diritto edificatorio.** Considerato che:

- la “media delle densità edilizie”  $M_{de}$  valutata in termini di superficie coperta, risulta pari a 0,34 mq/mq,
- il parametro  $M_{de}$  si riferisce all’insieme delle superfici coperte all’interno dell’involucro edilizio, compresi gli sporti di gronda,
- si stima che l’incidenza media degli sporti di gronda e delle superfici coperte non corrispondenti a vani principali chiusi (idonei per dar luogo a superfici lorde di pavimento), possa corrispondere al 10% del dato risultante dalle rilevazioni GIS (nota la tipologia edilizia prevalentemente priva di gronde),
- dalle calcolazioni effettuate l’incidenza delle superfici non fondiarie sul totale della superficie territoriale risulta pari all’8%,
- che i tipi edilizi caratterizzanti l’ambito presentano altezze tali da consentire la realizzazione di due piani,

si conclude che il *diritto edificatorio DE* espresso in termini di superficie lorda di pavimento su base territoriale è stabilito nella seguente misura:

$$DE = (M_{de} - 10\%) \times 92\% \times 2 = \\ = (0,32 - 10\%) \times 92\% \times 2 = 0,53 \rightarrow \text{arr. } 0,50 \text{ mq/mq}$$

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

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

#### AMBITO TERRITORIALE T5 (SISTEMA DELLE VILLE)

Si applica il *procedimento deduttivo*.

Considerato che:

- non risulta possibile determinare valori significativi della condizione media d'ambito in termini di densità edilizia fondiaria per via della conformazione tipologica e morfologica dell'ambito, connotato da tipi edilizi isolati di pregio con elevata dotazione di aree pertinenziali,
  - i sistemi insediativi che costituiscono l'ambito territoriale sono stati individuati quali elementi invariati del Documento di Piano, dunque non soggetti a significative variazioni per effetto dell'azione del piano,
  - il principio di equità assunto dal piano è assolto garantendo puntualmente il rispetto delle densità esistenti, quindi dipendenti dai singoli edifici esistenti,
- 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 T6 (AMBITO NATURALE INSEDIATO)

Si applica il *procedimento deduttivo*.

Considerato che

- trattasi di ambito territoriale in condizione di sostanziale naturalità, nel quale risultano presenti edifici che intrattengono relazioni significative con il contesto naturale
- non sussiste alcuna ulteriore vocazione edificatoria, stanti le prevalenti condizioni di naturalità,

si conclude che il *diritto edificatorio DE* espresso in termini di superficie lorda di pavimento su base territoriale debba essere stabilito nella seguente misura:

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

Per la disciplina relativa alla gestione delle  $S_{lp}$  accessorie destinate al ricovero attrezzi per il mantenimento e la conduzione di superfici a verde si rimanda al Piano delle Regole.

#### AMBITO TERRITORIALE T7 (TERRITORIO NATURALE)

Si rinvia al capitolo successivo, facendo riferimento a quanto stabilito dal comma 3 dell'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.

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)

## DETERMINAZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA'

Ai fini del governo dell'edificabilità degli ambiti territoriali il Piano delle Regole attribuisce gli indici di edificabilità coerentemente con i caratteri strutturali del paesaggio che ne costituiscono caratteristica identificativa.

Di seguito, per ciascun ambito territoriale, si stabiliscono i seguenti indici di edificabilità su base fondiaria.

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

Considerato che

- la determinazione del *diritto edificatorio DE* discende da una valutazione su base fondiaria (in quanto la superficie fondiaria coincide con la superficie territoriale),
- che il tessuto edilizio di pregio, per caratteristiche specifiche e per obbligo normativo non può e non deve subire sensibili variazioni per effetto del piano, l'indice di edificabilità fondiaria viene commisurato alle densità esistenti:

$$I_{f_{max}} = DE = SIp \text{ esistente}$$

Compete al Piano delle Regole la definizione di eventuali variazioni dell'indice di edificabilità a carattere puntuale, in ragione dei riscontri morfotipologici e di consistenza dei valori presenti nel singolo edificio.

### AMBITO TERRITORIALE T2 (SISTEMA INSEDIATIVO DIFFUSO)

Considerato che:

- il *diritto edificatorio DE* è stato determinato su base territoriale,
- l'incidenza delle superfici non fondiarie sul totale della superficie territoriale risulta pari al 10%,
- deve sussistere un sostanziale equilibrio tra le densità edilizie esistenti su aree edificate e le densità edilizie che il piano potrà produrre sulle aree non edificate e sulle aree oggetto di sostituzione edilizia,
- è necessario che l'indice di edificabilità sia determinato tenuto conto degli esiti morfotipologici nella costruzione del paesaggio urbano che il piano intende perseguire,
- il Piano delle Regole deve determinare il raggiungimento dell'obiettivo di conformare il tessuto edilizio e che tale conformazione deve avvenire su base fondiaria, stante che il reticolo degli spazi pubblici risulta sostanzialmente completo,

l'indice di edificabilità fondiaria viene fissato nella seguente misura:

$$I_f = DE + 10\% = 0,20 + 10\% = \text{arr. } 0,23 \text{ mq/mq}$$

### AMBITO TERRITORIALE T3 (SISTEMA INSEDIATIVO DENSO)

Considerato che:

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

- nell'ambito di cui si tratta non si riscontrano significative aree libere oggetto di possibile espansione edilizia,
  - è opportuno che non si determinino ulteriori incrementi dimensionali degli edifici esistenti, non coerenti con i caratteri strutturali del paesaggio urbano,
- l'indice di edificabilità fondiaria viene commisurato alle densità esistenti:

$$I_{f_{max}} = DE = S_{lp} \text{ esistente}$$

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

Considerato che:

- il *diritto edificatorio DE* è stato determinato su base territoriale,
- dalle calcolazioni effettuate l'incidenza delle superfici non fondiarie sul totale della superficie territoriale risulta pari all'8%,
- deve sussistere un sostanziale equilibrio tra le densità edilizie esistenti su aree edificate e le densità edilizie che il piano potrà produrre sulle aree non edificate e sulle aree oggetto di possibile sostituzione edilizia,
- è necessario che l'indice di edificabilità sia determinato tenuto conto degli esiti morfotipologici nella costruzione del paesaggio urbano che il piano intende perseguire, e che pertanto è opportuno incentivare la sostituzione degli edifici che non presentano taglie dimensionali ottimali per la competitività delle imprese,
- il Piano delle Regole deve determinare il raggiungimento dell'obiettivo di conformare il tessuto edilizio su base fondiaria nel pieno rispetto della funzionalità degli spazi pubblici, che pertanto è necessario che si incrementino rispetto alla dotazione attuale dell'ambito fino a raggiungere quantomeno il 20% della superficie territoriale

l'indice di edificabilità fondiaria viene fissato nella seguente misura:

$$I_f = DE + 20\% = 0,50 + 20\% = 0,6 \rightarrow \text{arr. } 0,6 \text{ mq/mq}$$

#### AMBITO TERRITORIALE T5 (SISTEMA DELLE VILLE)

Considerato che

- la determinazione del *diritto edificatorio DE* dipende dalle condizioni specifiche dei singoli edifici e dunque dall'entità delle superfici costruite,
- che il tessuto edilizio proprio dell'ambito, per caratteristiche specifiche e per obbligo normativo non può e non deve subire sensibili variazioni per effetto del piano,

l'indice di edificabilità fondiaria viene commisurato alle densità esistenti:

$$I_{f_{max}} = DE = S_{lp} \text{ esistente}$$

Compete al Piano delle Regole la definizione delle caratteristiche delle superfici che possono essere oggetto di recupero edilizio e delle specifiche modalità di intervento, fermo restando il rispetto di ogni norma del piano in materia di paesaggio.

#### AMBITO TERRITORIALE T6 (AMBITO NATURALE INSEDIATO)

Considerato che

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

- l'impianto morfotipologico non possa subire modifiche sostanziali, tali da alterarne la condizione di omogeneità,  
l'indice di edificabilità fondiaria viene commisurato alle densità esistenti:

$$I_{f_{max}} = DE = S_{lp} \text{ esistente}$$

Compete al Piano delle Regole la definizione di eventuali variazioni dell'indice di edificabilità a carattere puntuale, in ragione dei riscontri morfotipologici e di consistenza dei valori presenti nel singolo edificio.

Compete sempre al Piano delle Regole la disciplina relativa alla gestione delle  $S_{lp}$  accessorie destinate al ricovero attrezzi per il mantenimento e la conduzione di superfici a verde.

#### AMBITO TERRITORIALE T7 (TERRITORIO NATURALE)

Per l'*Ambito territoriale T7: del territorio naturale*, si fa riferimento a quanto stabilito dal comma 3 dell'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12:

Indice di densità edilizia fondiaria = 0,06 mc/mq  
su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

Indice di densità edilizia fondiaria = 0,01 mc/mq  
per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco,  
a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

Indice di densità edilizia fondiaria = 0,03 mc/mq  
sugli altri terreni agricoli.

pari a

Indice di edificabilità fondiaria massima = 0,02 mq/mq  
su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

Indice di edificabilità fondiaria massima = 0,0033 mq/mq  
per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco,  
a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

Indice di edificabilità fondiaria massima = 0,01 mq/mq  
sugli altri terreni agricoli.

L'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria massima è subordinata alla sussistenza delle condizioni stabilite dall'art. art. 60 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.

Il Piano delle Regole, nel definire puntualmente la ripartizione dell'ambito territoriale T7 nelle seguenti aree:

- aree agricole,
- aree boscate,

può istituire regimi specifici per i suoli che, pur parte del territorio naturale, sono caratterizzati dalla presenza di insediamenti di funzioni non agricole o similari.

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

## STRUMENTI DI PEREQUAZIONE

Sulla base degli elementi di conoscenza del territorio derivati dal corredo d'analisi del Documento di Piano, e noti i contenuti d'ordine teorico e metodologico espressi nell'Allegato B "Contributi e riflessioni teorico-metodologiche", al fine di garantire equità nel governo dei diritti edificatori e di efficacia nell'attuazione del PGT, il Documento di Piano dispone l'applicazione di un modello perequativo selettivo, che prevede il trasferimento dei diritti edificatori tra predeterminate aree: le *sending areas* (che cedono il *diritto edificatorio DE*) e le *receiving areas* (che lo ricevono).

Di seguito si tratteggiano i principi fondativi per la definizione e messa a punto del criterio perequativo per le previsioni del Piano dei Servizi, demandando la disciplina puntuale ed operativa al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.

Considerato che:

- il Documento di Piano ha istituito il modello di equità e commisurato i *diritti edificatori*;
- i *diritti edificatori* indicati dal Documento di Piano non conformano il territorio e rappresentano la base di riferimento per la costruzione del Piano delle Regole e di ogni procedimento di pianificazione attuativa o programmazione integrata;
- il Piano delle Regole, individua gli ambiti territoriali entro i quali si applicano indistintamente i *diritti edificatori* indicati dal Documento di Piano in ossequio al modello di equità assunto;
- compete al Piano delle Regole la precisa localizzazione ed estensione degli ambiti territoriali con coerenza rispetto ai principi tracciati dal Documento di Piano;
- il Piano delle Regole, mediante gli ambiti territoriali, attribuisce diritti reali ad ogni punto del territorio governato;
- il *diritto edificatorio DE* corrisponde al diritto garantito in capo a ciascun punto geografico trattato su base di equità; esso rappresenta la quantità edificatoria utilizzabile da ciascun attore territoriale per finalità esclusive di interesse privato, nel rispetto dei disposti del Piano delle Regole;
- con il fine di ordinare la forma della città, sulla base delle peculiarità morfologiche e tipologiche del territorio, il Piano delle Regole attribuisce a ciascun *ambito territoriale* un proprio indice di edificabilità fondiaria, correlato al *diritto edificatorio DE*;
- l'*indice di edificabilità* si configura quale quantità edificabile massima esprimibile da ciascuna area in ragione dei risultati morfotipologici attesi nel rispetto delle decisioni territoriali: tali quantità edificabili risultano maggiori o pari al *diritto edificatorio DE* in ragione dei caratteri di ciascun ambito territoriale;
- il Piano dei Servizi identifica i suoli necessari per l'attuazione delle previsioni di interesse pubblico o generale necessarie per il corretto ed ordinato assetto funzionale del territorio e per la determinazione di un sistema qualificato di opportunità offerte ai cittadini;

il differenziale tra il *diritto edificatorio DE* e l'*indice di edificabilità If*, qualora il secondo risulti maggiore del primo, può essere colmato trasferendo i diritti edificatori (attribuiti dal Piano delle Regole) dalle aree destinate all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi (*sending areas*), precluse all'edificazione per fini esclusivamente privati, alle Aree di trasformazione (*receiving areas*).

Il trasferimento di diritti edificatori generati da suoli destinati a servizi, a favore di altri suoli ai quali sono attribuiti anche fini di soddisfacimento di interessi di natura privatistica mediante il Piano delle Regole, deve determinare la cessione gratuita della

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

DdP

DOCUMENTO DI PIANO 2013

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



nuda proprietà di dette aree al Comune, con il fine dell'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.

**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

## STRUMENTI PREMIALI

Nel rispetto dei principi enunciati nell'Allegato B "Contributi e riflessioni teorico-metodologiche", 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.

In coda alla Parte VII "Contenuti operativi" il Documento di Piano indica i criteri di premialità che il Piano delle Regole deve disciplinare.

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 VII CONTENUTI OPERATIVI

**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

## STRATEGIE, AZIONI E PROCEDURE

### Strategie e azioni

Con la definizione delle **Strategie per il governo del territorio** sono individuate le principali “direzioni operative” da intraprendere affinché le politiche di governo possano trovare concreta attuazione.

A ciascuna strategia corrisponde, nello sviluppo del processo decisionale, un insieme di **azioni**, ovverosia di decisioni specifiche e puntuali finalizzate a rendere quanto più possibile efficace il raggiungimento degli obiettivi del piano enunciati dalle politiche di governo.

Le azioni si configurano quali “mandati” che il Documento di Piano conferisce al Piano dei Servizi, al Piano delle Regole, agli strumenti di programmazione integrata e pianificazione attuativa, affinché si compiano gli obiettivi politici di governo.

<b>Politica A.</b>	<b>Residenza</b>
Strategia A1	Contenimento dello sviluppo dell’area urbana
Strategia A2	Tutela e rilancio dei centri storici
Strategia A3	Recupero delle superfici esistenti
Strategia A4	Integrazione funzionale della residenza
<b>Politica B.</b>	<b>Economia locale</b>
Strategia B1	Sviluppo del sistema commerciale urbano
Strategia B2	Mantenimento delle aree per attività economiche
Strategia B3	Sviluppo di nuove economie legate ai valori territoriali locali e alla qualità del paesaggio
<b>Politica C.</b>	<b>Paesaggio e identità locale</b>
Strategia C1	Tutelare le aree di maggior pregio
Strategia C2	Rafforzare i valori identitari e migliorare la fruizione dei quadri naturali
Strategia C3	Consolidare l’assetto morfotipologico
<b>Politica D.</b>	<b>Ambiente</b>
Strategia D1	Definire la rete ecologica comunale
Strategia D2	Ridurre i consumi energetici ed idrici
Strategia D3	Compensazione ambientale delle trasformazioni
<b>Politica E.</b>	<b>Mobilità e infrastrutture</b>
Strategia E1	Risoluzione delle problematiche puntuali delle rete comunale
Strategia E2	Definizione della rete ciclopedonale locale
Strategia E3	Definizione della rete escursionistica
<b>Politica F.</b>	<b>Servizi, spazi pubblici, socialità</b>

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

Strategia F1	Strutturare e qualificare la rete dei servizi
Strategia F2	Migliorare la qualità dello spazio pubblico

Di seguito si illustra l'insieme delle strategie e delle azioni che il PGT applica e sviluppa; per ciascuna azione, mediante specifica simbologia grafica, è inoltre indicato lo strumento di specifica competenza.

**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

<p><b>Politica A</b></p> <hr/> <p><b>RESIDENZA</b></p>
--

Strategia A1	Contenimento dello sviluppo dell'area urbana	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
	Contenere lo sviluppo insediativo entro limiti minimi, escludendo trasformazioni a carattere edificatorio delle aree inedificate esterne al perimetro dell'area urbana totalmente prive dei necessari requisiti urbanizzativi.			
Azione A1.1	Perimetrazione dell'area urbana in misura sostanzialmente coincidente con l'attuale condizione dei suoli urbanizzati.			
Azione A1.2	Completamento delle aree residenziali, nel rispetto dei canoni del paesaggio e delle densità edilizie esistenti, preservando i caratteri di ciascuna specificità locale.			

Strategia A2	Tutela e rilancio dei centri storici	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
	Favorire il completamento dei processi di recupero dei tessuti edificati storici, intesi quali giacimenti di valori storici e culturali e quali irrinunciabili luoghi per l'offerta di opportunità di fruizione per i cittadini.			
Azione A2.1	Consentire, mediante il riuso degli spazi residenziali storici, l'assorbimento di parte della domanda di residenza attesa nel decennio.			
Azione A2.2	Istituzione di una specifica disciplina finalizzata a consentire interventi di riuso degli edifici storici anche su singole unità immobiliari.			
Azione A2.3	Graduare la normativa per il recupero dei centri storici in funzione della presenza e della concentrazione dei valori storici.			
Azione A2.4	Consentire, in presenza di valori storici ordinari o deboli (riconducibili esclusivamente alla morfologia e alla tipologia edilizia), il recupero anche mediante demolizione e ricostruzione.			
Azione A2.5	Esercitare massima tutela sugli edifici portatori di			

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

DdP

DOCUMENTO DI PIANO 2013

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

	valori monumentali o artistici.			
Azione A2.6	Riqualificare il patrimonio immobiliare pubblico.			
Azione A2.7	Favorire la realizzazione di posti auto pertinenziali, in particolare in spazi interrati.			
Azione A2.8	Consentire l'insediamento di attività che elevino la mixité del tessuto residenziale, ferma restando la compatibilità ambientale.			

<b>Strategia A3</b>		<b>Recupero delle superfici esistenti</b>		
	Miglioramento delle potenzialità insediative degli edifici esistenti, ferma restando la qualità in genere degli edifici.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
Azione A3.1	Consentire il recupero delle superfici costruite prive dei caratteri di agibilità.			
Azione A3.2	Istituire strumenti atti a correlare l'incremento dimensionale delle superfici di pavimento con tangibili effetti sulle prestazioni energetiche degli edifici.			

<b>Strategia A4</b>		<b>Integrazione funzionale della residenza</b>		
	Migliorare le opportunità offerte ai cittadini derivanti dalla coesistenza di residenza, servizi ed attività economiche urbane, favorendo la diversificazione funzionale nelle aree di trasformazione e nelle aree centrali.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
Azione A4.1	Favorire, anche mediante strumenti premiali, la permanenza e lo sviluppo di attività economiche e di servizio nelle aree centrali.			

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](http://www.saproject.it)

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

**Politica B**  
**ECONOMIA LOCALE**

<b>Strategia B1</b>		<b>Conferma e sviluppo del sistema commerciale urbano</b>		
	Riconoscimento del ruolo del sistema economico minuto presente nelle aree centrali, costituito da esercizi commerciali, attività terziarie, pubblici esercizi, promuovendone il mantenimento e lo sviluppo.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione B1.1</i>	Incentivazione all'insediamento nel centro urbano di destinazioni d'uso diverse dalla residenza, mediante strumenti premiali agenti sul diritto edificatorio.			
<i>Azione B1.2</i>	Definizione di modalità di implementazione dell'arredo urbano e della qualità dello spazio pubblico.			

<b>Strategia B2</b>		<b>Mantenimento delle aree per attività economiche</b>		
	Mantenere il sistema delle attività economiche esistenti in condizione di continuità e di crescita, generando nel contempo nuove opportunità per lo sviluppo dell'economia locale e l'incremento dell'occupazione.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione B2.1</i>	Aumento della flessibilità d'intervento mediante una disciplina volta a favorire l'adeguamento tecnologico delle imprese esistenti.			
<i>Azione B2.2</i>	Diversificazione funzionale delle aree destinate alle attività produttive, con facoltà di insediamento anche di attività terziarie.			

**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



Strategia B3	Sviluppo di nuove economie legate ai valori territoriali locali e alla qualità del paesaggio			
	Sviluppare forme di economia urbana connesse ai valori paesaggistici e storici del territorio, promuovendo nuove funzioni per il tempo libero.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
Azione B3.1	Definizione di modalità di valorizzazione di funzioni agricole, orientate in particolare alla c.d. “filiera corta” e al recupero delle colture della tradizione locale, integrate da altre funzioni rivolte al tempo libero, allo sport, alla cura del territorio (particolare attenzione dovrà essere rivolta al tema degli “orti urbani”).			
Azione B3.2	Tutela attiva del paesaggio, mediante usi del territorio compatibili con la naturalità.			
Azione B3.3	Rafforzare la rete escursionistica di connessione tra i luoghi portatori dei maggior valori monumentali.			

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

**Politica C**  
**PAESAGGIO E IDENTITA' LOCALE**

<b>Strategia C1</b>	<b>Tutelare le aree di maggior pregio</b>			
	Definizione di un modello di sviluppo e di tutela del territorio incardinato sui valori territoriali presenti, tanto riconducibili alla naturalità e al significato ecologico della gran parte delle aree inedificate, quanto ai caratteri strutturali del paesaggio urbano, a partire dai sistemi insediativi di pregio e dai valori monumentali.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione C1.1</i>	Valorizzazione delle aree comprese nel Parco Regionale Campo dei Fiori, ricercando la compatibilità delle funzioni urbane nelle zone di transizione attraverso una progettualità condivisa, ai fini del perseguimento degli obiettivi di piano.			
<i>Azione C1.2</i>	Tutela dei valori monumentali presenti nei sistemi edificati storici, affinché possano assumere il significato di “starter” dei processi di riqualificazione.			
<i>Azione C1.3</i>	Tutela dei sistemi edificati di pregio, mediante strumenti normativi volti a favorire il riuso e la conferma dei caratteri morfotipologici ed architettonici.			

<b>Strategia C2</b>	<b>Rafforzare i valori identitari e migliorare la fruizione dei quadri naturali</b>			
	Tutelare i maggiori valori storici e monumentali esistenti, quale fondamentale risorsa per il rafforzamento dell'identità locale.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione C2.1</i>	Individuazione degli elementi rilevanti sotto i profili storici, paesaggistici, monumentali, segnici, etc., al fine dell'istituzione di specifiche azioni di tutela diretta.			
<i>Azione C2.2</i>	Definire e riqualificare tutte le connessioni tra ambiente rurale e urbano per la mobilità “dolce”.			

**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

Strategia C3	Consolidare l'assetto morfotipologico	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
	Conferma dei caratteri morfotipologici del paesaggio urbano, a partire dagli elementi tipologici e morfologici di maggiore rilevanza, preservando la qualità e la continuità delle aree urbane esistenti, ancorché residenziali, ed in generale tutelando la qualità del paesaggio residenziale.			
Azione C3.1	Disciplina dei sistemi edificati omogenei sotto il profilo morfotipologico, finalizzata alla conservazione dei caratteri identitari urbani.			
Azione C3.2	Definizione di modalità di intervento nelle aree con maggiore estensione, finalizzate alla realizzazione di completamenti del tessuto edificato coerenti con i caratteri esistenti.			
Azione C3.3	Disciplina degli interventi di sostituzione edilizia per la realizzazione di nuove costruzioni di buona qualità, coerenti con l'assetto morfotipologico attuale e funzionali per nuove esigenze.			
Azione C3.4	Conservazione della continuità delle aree verdi urbane laddove ancora esistente, anche mediante indirizzi pre-progettuali per l'uso dei suoli e limitazione delle superfici copribili.			

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

<p><b>Politica D</b></p> <hr/> <p><b>AMBIENTE</b></p>
---

<b>Strategia D1</b>	<b>Definire la rete ecologica comunale</b>			
	Definizione della rete ecologica comunale, a partire dalla rete ecologica provinciale, con l'obiettivo di salvaguardare le connessione tra sistema della montagna e fascia spondale del Lago di Varese.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione D1.1</i>	Normazione delle aree verdi orientata alla conservazione ed elevazione della biodiversità e della continuità ecologica, anche mediante specifiche prescrizioni volte alla riduzione delle discontinuità delle aree verdi (ecodotti e opere similari).			
<i>Azione D1.2</i>	Garantire quanto più possibile la continuità delle aree verdi urbane, pubbliche e private pertinenziali, al fine della tutela del significato ecologico del verde urbano.			

<b>Strategia D2</b>	<b>Ridurre i consumi energetici ed idrici</b>			
	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione ai temi dei consumi energetici, utilizzando strumenti premiali volti a favorire il ricorso a fonti di energia rinnovabili e ad impianti di produzione calore che minimizzino le emissioni in ambiente.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione D2.1</i>	Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati allo sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.			
<i>Azione D2.2</i>	Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati alla realizzazione di impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente.			
<i>Azione D2.3</i>	Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati allo sviluppo di soluzioni impiantistiche per il recupero delle acque per usi non sanitari.			
<i>Azione D2.4</i>	Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti			

**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

	edificatori, finalizzati alla realizzazione di reti acquedottistiche, pertinenziali o pubbliche, alimentate da acque di prima falda per usi industriali o non sanitari in genere.			
<b>Strategia D3</b>	<b>Compensazione ambientale delle trasformazioni territoriali</b>			
	Esercitare forme di tutela attiva del territorio comunale ad integrazione delle ordinarie azioni vincolistiche, affinché i detrimenti indotti dalle trasformazioni territoriali possano essere mitigati per effetto di interventi di miglioramento delle condizioni di naturalità e di sicurezza del territorio comunale.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione D3.1</i>	Istituire forme di compensazione ambientale a carattere oneroso, affinché le trasformazioni territoriali ammesse dal piano diano luogo a risorse economiche da impiegarsi per interventi di manutenzione e miglioramento delle aree naturali.			

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

**Politica E**  
**MOBILITA' E INFRASTRUTTURE**

<b>Strategia E1</b>	<b>Risoluzione delle problematiche puntuali della rete comunale</b>			
	Definire il quadro della viabilità comunale, innalzando il livello di gerarchizzazione della rete stradale e prevedendo i necessari correttivi per il corretto funzionamento della rete stradale.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione E1.1</i>	Fornire indicazioni procedurali per il riassetto dello spazio della mobilità, considerando le tipologie di strade esistenti e le criticità/opportunità riscontrate.			
<i>Azione E1.2</i>	Indicare, ove necessario, puntuali interventi sulla rete stradale comunale esistente, al fine di migliorare la circolazione dei veicoli e innalzare la sicurezza di pedoni e ciclisti.			
<i>Azione E1.3</i>	Individuare corridoi sui quali poter prevedere interventi di miglioramento dell'efficienza delle connessioni per la mobilità.			

<b>Strategia E2</b>	<b>Definizione della rete dei percorsi pedonali</b>			
	Definizione nel complesso della rete dei percorsi pedonali, da realizzarsi anche mediante programmi di sviluppo a lungo termine.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione E2.1</i>	Definizione di una rete di percorsi pedonali ove possibile in sede propria, con forte integrazione con i luoghi del territorio di maggiore interesse storico e paesaggistico.			
<i>Azione E2.2</i>	Definizione di una stretta integrazione tra la rete di percorsi ciclopedonali, gli spazi pubblici e le aree per servizi di principale interesse per i cittadini.			
<i>Azione E2.3</i>	Definire la relazione tra la realizzazione di taluni percorsi pedonali e i completamenti urbani ammessi dal piano, imputando loro l'onere di attuarli.			

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

Strategia E3	Definizione della rete escursionistica	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
	Definizione di una rete di percorsi escursionistici a partire dai tracciati esistenti, allo scopo di migliorare la fruizione delle aree caratterizzate da maggiore naturalità.			
Azione E3.1	Confermare le strade bianche, consorziali e interpoderali quale trama di riferimento per la fruizione e percezione del territorio agrario e in stato di naturalità.			
Azione E3.2	Valorizzare le relazioni tra la rete ciclopedonale urbana e la rete escursionistica di rilevanza sovracomunale, definendo i punti di interconnessione.			

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

**Politica F**  
**SERVIZI, SPAZI PUBBLICI, SOCIALITA'**

Strategia F1	Strutturare e qualificare la rete dei servizi			
	Organizzazione dell'offerta del sistema dei servizi esistenti, riconosciuta la sussistenza di una soddisfacente dotazione quantitativa e qualitativa per ciascuna tipologia di servizi offerta.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
Azione F2.1	Integrare i servizi di interesse pubblico e generale con spazi pubblici e percorsi di qualità, generando anche sinergie con altre forme di servizio a carattere privato quali la rete commerciale locale.			
Azione F1.2	“Mettere in riserva” la stanza a ridosso di S. Eusebio affinché, in futuro, sia possibile una sua riorganizzazione centrata su una nuova progettualità dello spazio pubblico.			
Azione F1.3	Attribuire al verde territoriale accessibile, tutelato dal Parco regionale Campo dei Fiori, il significato e il ruolo di servizio da offrire ai cittadini quale opportunità per un'elevata qualità della vita.			

**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



Strategia F2	Migliorare la qualità dello spazio pubblico	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
	Riconoscere il ruolo dello spazio pubblico quale catalizzatore delle opportunità di fruizione urbana, in particolare per quanto attiene alla socialità e alla localizzazione di attività di fondamentale rilevanza per la definizione dell'urbanità del territorio (commercio urbano, attività terziarie, servizi amministrativi, pubblici esercizi e similari).			
Azione F2.1	Incentivazione della presenza di attività commerciali e di servizio al fine del miglioramento delle opportunità offerte ai cittadini.			
Azione F2.2	Incremento delle interconnessioni tra la rete ciclopedonale urbana e le aree per servizi di principale interesse per i cittadini.			
Azione F2.3	Definire correlazioni sinergiche tra i completamenti urbani e l'elevazione della qualità e della funzionalità degli spazi pubblici.			

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](http://www.saproject.it)

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

## Procedure

Il Piano prevede procedure di intervento differenti a seconda del grado di incisività ed invasività della trasformazione:

- per gli interventi minori (manutenzioni ordinarie e straordinarie) non si prevedono procedure specifiche (a meno di quelle eventualmente previste per legge);
- per gli ampliamenti ammessi dal PdR (necessari per adeguamenti tecnologici o funzionali) si applicano le procedure previste per legge;
- per gli interventi eccedenti quelli minori (manutenzioni ordinarie e straordinarie) all'interno delle aree speciali si prevedono permessi di costruire convenzionati;
- per interventi che derogano dai disposti del PdR (indici urbanistici ed edilizi, gamme funzionali), il piano ammette che si propongano Programmi integrati di intervento che l'Amministrazione potrà vagliare ed eventualmente chiedere di sviluppare nel rispetto dell'interesse pubblico. In questo caso il progetto dovrà essere corredato da verifiche di compatibilità ambientale;
- per gli interventi nelle Aree di trasformazione individuate dal Documento di Piano si prevedono processi di programmazione integrata.

## PIANO DELLE REGOLE

### 1. Strumenti di premialità

Coerentemente con le strategie e le azioni di governo del territorio, di cui alla precedente Parte VI, è demandata al Piano delle Regole la funzione di stabilire i dispositivi normativi necessari per l'applicazione degli strumenti premiali di seguito illustrati. Trattasi di strumenti necessari al fine di favorire quanto più possibile il determinarsi di eventi e pratiche coerenti con le politiche di governo del territorio. La definizione e l'applicazione degli strumenti premiali conferisce efficacia all'azione di piano, coerentemente con i principi fondativi del PGT, illustrati in altra sezione.

<b>Premialità per la polifunzionalità urbana</b>	
<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 trasformazioni compatibili con i caratteri del paesaggio.

<b>Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali</b>	
<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"> <li>- insufficiente dotazione di aree di sosta pubbliche, nelle quali al tempo stesso non risultano disponibili aree per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici,</li> <li>- insufficiente dotazione di parcheggi privati pertinenziali per effetto della datazione delle costruzioni esistenti.</li> </ul>
<i>Obiettivi</i>	E' necessario: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>
<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.

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

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

<b>Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative</b>	
<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"><li>- 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;</li><li>- carenza di dotazioni utili per sostenere la mobilità lenta (marciapiedi, percorsi pedonali, piste ciclabili, attraversamenti in sicurezza e similari);</li><li>- deficit qualitativi dello spazio pubblico, anche con conseguenze in tema di sicurezza.</li></ul>
<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.

<b>Premialità per il contenimento dei consumi energetici</b>	
<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.

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

<b>Premialità per la tutela del ciclo delle acque</b>	
<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.

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013



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

## 2. Tutela del paesaggio

La tutela del paesaggio si esplica mediante specifici strumenti disciplinari che, in linea generale, possono essere raggruppati per finalità:

- gli strumenti compensativi,
- la disciplina dei sistemi paesistici e degli elementi puntuali,
- la disciplina della rete ecologica.

Di seguito si delineano i principali caratteri applicativi demandati al Piano delle Regole per effetto delle strategie di tutela.

### a. Strumenti compensativi

Il Piano delle Regole, acclarato che le trasformazioni del paesaggio non devono produrre detrimento dei valori ambientali, deve governare la compensazione quantitativa delle aree sottratte alla naturalità mediante l'elevazione della qualità delle aree preservate da trasformazione, quantomeno nei seguenti casi:

- interventi soggetti a preventiva approvazione di piani attuativi,
- interventi soggetti a preventiva approvazione di Programmi Integrati di Intervento,
- nuove costruzioni, comunque autorizzate, aventi Superficie Lorda di Pavimento superiore a mq 300,
- nuove costruzioni, comunque autorizzate, interessanti suoli la cui copertura arborea (anche se costituita da esemplari isolati) risulta superiore al 25% della superficie fondiaria.

La compensazione ambientale è conseguita mediante l'impiego di cosiddetti *oneri di compensazione ambientale* da applicare alle trasformazioni che determinano il consumo di suolo vergine; tale contributo dovrà essere determinato in quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria, riconosciuto al territorio naturale il rango di "servizio di interesse generale", ancorché costituito anche da suoli di proprietà privata.

### b. Disciplina dei sistemi paesistici e degli elementi puntuali

Il Piano delle Regole deve individuare e tutelare gli elementi territoriali emergenti rispetto alle condizioni d'omogeneità d'ambito. Nel caso di Casciago questi sono:

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

### c. 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:

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

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

**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

## PIANO DEI SERVIZI

Si ritiene che lo stato generale dei servizi di Casciago sia soddisfacente, in grado di far fronte anche alle variazioni demografiche (seppur modeste) previste dal piano. La domanda può essere considerata soddisfatta grazie anche all'offerta esistente su scala sovracomunale (servizi per l'istruzione secondaria, la cultura e lo spettacolo, il tempo libero, di tipo sanitario e socio-assistenziali).

Si ritiene necessario però:

- migliorare la dotazione di parcheggi nelle aree residenziali oltre la SS 394, nei pressi dei centri storici e dei poli scolastici, allo scopo di recuperare i deficit pregressi;
- mettere a sistema le aree verdi interne all'area urbana allo scopo di creare connessioni con i grandi serbatoi di naturalità lungo il Tinella e la Valle Luna;
- "mettere in riserva" l'area a ridosso di S. Eusebio, affinché, in futuro, sia possibile una sua riorganizzazione centrata su una nuova progettualità dello spazio pubblico. A tal proposito si propone un percorso verde attrezzato (su un'area già di proprietà pubblica) attraverso il quale delimitare la stanza e garantire la fruizione qualificata del luogo;
- "mettere in riserva" il 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).

Nel breve-medio periodo appare inoltre interessante la possibilità di:

- rendere accessibili e fruibili porzioni di territorio naturale mediante la valorizzazione di percorsi pedonali;
- sfruttare a fini didattici-turistici la cava non attiva di interesse geologico e valorizzare/definire una rete di percorsi che permettano di accedere anche agli altri elementi rilevanti nei pressi della Grotta di Ponte Artù (cascata del torrente proveniente dal Fontanone di Barasso, la piega anticlinale nella maiolica, mulino Artù a Barasso);
- valorizzare la Sorgente del Valle Luna quale elemento rilevante del contesto naturale locale.

Tali interventi sono da concordare e sviluppare insieme all'ente Parco regionale 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)

## I SERVIZI NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Nel PGT di Casciago le aree di trasformazione, oltre a contribuire a completare il sistema dei servizi previsto dal Piano dei servizi, rappresentano gli strumenti mediante i quali realizzare direttamente alcuni servizi ritenuti fondamentali per la collettività. Gli elementi progettuali di interesse pubblico o generale previsti per ogni area di trasformazione sono i seguenti:

### AT 1:

- elementi di connessione e fruibilità pedonale lungo la direttrice nord-sud (via Scalette) ed est-ovest (via S. Agostino)
- parcheggi a servizio del polo scolastico e del cimitero di Casciago superiore (da concordare in fase di concertazione)

### AT 2:

- elementi di connessione e fruibilità pedonale lungo la direttrice nord-sud (via Mazzini) ed est-ovest (via alla Fontana)
- parcheggi a servizio dei residenti del centro storico di Casciago inferiore (da concordare in fase di concertazione)

### AT 3:

- aree a verde e spazi pedonali lungo la direttrice nord-sud al fine di mettere in relazione via Tre Valli con la strada campestre a sud, a margine dell'edificato

### AT 4:

- recupero del "volume storico" del Circolo familiare, prediligendo attività di interesse collettivo

### AT5:

- parcheggio a servizio del centro sportivo di via Piave e del centro storico di Casciago inferiore
- elementi di connessione e fruibilità pedonale lungo le direttrici nord-sud (via Piave) ed est-ovest (via Mazzini). In quest'ultimo caso, in particolare, si intende realizzare il collegamento pedonale tra l'area del campo sportivo e quella del giardino pubblico "La pinetina".

Per le ulteriori informazioni si rinvia alla lettura del punto 9 delle specifiche direttive per le aree AT 1, AT2, AT3, AT 4, AT 5 di Casciago e alla visione delle schede pre-progettuali allegate per la localizzazione indicativa delle aree per servizi previste.

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)



## POTENZIALITÀ INSEDIATIVE 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](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 VIII  
VALUTAZIONE  
DELLA CONGRUITA' DIMENSIONALE  
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](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

## STIMA DELLE POTENZIALITA' INSEDIATIVE

Definite le strategie di governo del territorio, sulla base delle azioni di piano e della determinazione dei diritti edificatori attribuiti ai diversi ambiti territoriali, si effettuano le verifiche dimensionali del piano allo scopo di accertare la congruenza tra le scelte localizzative e i target di sviluppo definiti dalle politiche di governo.

La verifica dimensionale avviene prendendo in esame la *residenza* e il settore *terziario*, e considerando i dati di superficie delle:

- *aree di trasformazione*, ovvero i suoli individuati come tali dal Documento di Piano, la cui attuazione è governata da specifiche direttive. In questo caso, partendo dal presupposto che l'attuazione avviene per effetto di processi negoziali i cui esiti non possono essere noti a priori, per la stima dimensionale è stata considerata una ragionevole ripartizione pro-quota della superficie lorda di pavimento per le destinazioni d'uso ammesse dal Documento di Piano;
- *aree speciali* distinguibili in:
  - *aree per attività produttive intercluse (AS 1)*, ovvero suoli occupati da attività artigianali, produttive, di deposito o assimilabili, localizzate in ambito improprio (all'interno di tessuti consolidati a carattere prevalentemente residenziale) per i quali si auspica una riconversione;
  - *aree sottoutilizzate (AS 2)*, ovvero luoghi interessati da insediamenti non completamente utilizzati o potenzialmente recuperabili ad altro uso per effetto dei disposti del Piano delle Regole (La Schola di Majeutica);
  - *aree da valorizzare (AS 3)*, ovvero luoghi che potrebbero svolgere un ruolo attrattore a scala comunale (e non) per i quali il Piano delle Regole ammette alcune - predefinite - possibilità di sviluppo (Il Ronco);
  - *aree particolari (AS 4)*, ovvero aree in cui permettere la risoluzione di una criticità: l'edificio collegato all'area libera non può infatti sfruttare la possibilità edificatoria "una tantum" in quanto sussistente in territorio di Luvinate;<sup>15</sup>
- *altre aree libere*, ovvero i suoli compresi nell'area urbana dotati di indice di edificabilità per effetto delle determinazioni del Piano delle Regole che risultano privi di edifici o sedi di edifici di piccola entità potenzialmente oggetto di interventi sostitutivi o di recupero; sono esclusi dalla presente categoria i suoli a vario titolo interessati da previsioni del Piano dei Servizi o del Documento di Piano (aree di trasformazione).

Le *aree di trasformazione* e le *aree speciali* sono individuate nella tavola "Capacità insediativa del piano" allegata.

La stima della capacità insediativa non considera il settore produttivo in quanto il PGT di Casciago non prevede incrementi significativi su questo fronte (a meno di quelli strettamente necessari per garantire l'adeguamento tecnologico-funzionale degli stabilimenti presenti nella zona di Casarico).

<sup>15</sup> Voce inserita a seguito dell'accoglimento della controdeduzione all'osservazione nr. 33 (prot. 5660)

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

**DdP**

DOCUMENTO DI PIANO 2013

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

**Aree di trasformazione**

Area	Superficie	Iltmax	RESIDENZIA		ATT. SECONDARIA		ATT. TERZIARIA		ATTIV. RESIDUALI	
			esistente	Slp	esistente	Slp	esistente	Slp	esistente	Slp
AS 1	1440	1,33	2076	1,00	324		2076	1,00	324	
AS 2	4000	1,70	3120	1,00	576		3120	1,00	576	
AS 3	4100	1,20	3080	0,23	558		3080	0,23	558	
AS 4	1886	0,23	432	0,23	81		432	0,23	81	
AS 5	2630	0,23	595	0,23	111		595	0,23	111	
<b>Totale</b>	<b>10416</b>		<b>10603</b>		<b>1140</b>		<b>10603</b>		<b>1140</b>	
<b>Rapporto medio Slp/ab.</b>										
<b>Stima abitanti</b>										

**Aree speciali<sup>16</sup>**

	Sup. totale	Sup. coperta	Slp esistente	Ambito T1	Ambito T2	Ambito T3	Ambito T4	Ambito T5	Ambito T6	Slp edificabile
indice di edificabilità Ifmax				esistente	0,22	esistente Per AS4 = 0,23	0,60	esistente	esistente	
1	1	4929	1612	2032		1084			310	1084
	2	1408	489	978						310
	3	2487	639	1384		547				547
	4	1886	383	383		415				415
	5	2630	281	375						375
2	10520	848	1090						1090	1090
3	12606	2274	368						1068	1068
4	818	0	0			188				188
<b>Totale</b>	<b>37.284</b>	<b>6.526</b>	<b>6.610</b>	<b>0</b>	<b>2046</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2843</b>	<b>5077</b>
<b>Rapporto medio Slp/ab.</b>				<b>50,00</b>	<b>60,00</b>	<b>50,00</b>	<b>60,00</b>	<b>80,00</b>	<b>80,00</b>	
<b>Stima abitanti</b>				<b>0</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36</b>	<b>70</b>

**Altre aree libere**

Aree libere	Sup. totale	Ambito T1	Ambito T2	Ambito T3	Ambito T4	Ambito T5	Ambito T6	Slp edificabile
indice di edificabilità Ifmax		esistente	0,23	esistente	0,60	esistente	esistente	
1	957		220					220
2	3043		700					700
3	1384		318					318
4	1583		364					364
5	778		179					179
<b>Totale</b>	<b>7.745</b>	<b>0</b>	<b>1781</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1781</b>
<b>Rapporto medio Slp/ab.</b>		<b>50,00</b>	<b>60,00</b>	<b>50,00</b>	<b>60,00</b>	<b>80,00</b>	<b>80,00</b>	
<b>Stima abitanti</b>		<b>0</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

**Residenza**

Assunti i dati risultanti dalle tabelle precedenti, posto che:

<sup>16</sup> La regolamentazione (e la stima) della capacità edificatoria delle aree speciali AS 1 avviene partendo dal presupposto che la trasformazione debba modificare l’assetto esistente e renderlo compatibile con il tessuto insediato circostante. Nella maggior parte dei casi (AS 1-1, AS 1-2, AS 1-3, AS 1-4) si applica l’indice di edificabilità massima degli ambiti consolidati T2 (0,23 mq/mq), il cui assetto morfotopologico rappresenta il riferimento verso il quale l’intervento di riconversione deve tendere. Per l’AS 1-5, che ricade nell’ “ambito naturale insediato”, si mantiene invece la Slp esistente allo scopo di perseguire uno degli obiettivi di governo del PGT ovvero non determinare l’incremento della Slp esistente in contesti di particolare pregio naturale e vedutistico.

Nel caso dell’AS 3 si ammette un ampliamento massimo di Slp destinata a residenza pari a 400 mq.

Nel caso dell’AS 4, poiché l’edificio collegato all’area non può sfruttare la possibilità edificatoria “una tantum” in quanto sussistente in territorio di Luvinata, si ammette una possibilità edificatoria pari a 0,23 mq/mq.

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

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

- la quota di superficie lorda di pavimento media per abitante è indicata per ciascun caso dalla precedente tabella in ragione delle tipologie edilizie proprie dell'ambito territoriale<sup>17</sup>,
- la superficie lorda di pavimento massima esprimibile in applicazione dell'Indice di edificabilità  $I_{f_{max}}$  computata in base alle tabelle precedenti corrisponde al massimo esprimibile dalle aree edificabili anche per effetto dei dispositivi perequativi, premiali, compensativi stabiliti dal piano, ne discende un potenziale insediativo pari a:

<u>Abitanti massimi (aree di trasformazione)</u>	ab. 112
<u>Abitanti massimi (aree speciali)</u>	ab. 68
<u>Abitanti massimi (aree libere)</u>	ab. 30
<u>Abitanti massimi (totale)</u>	ab. 210

Noto che:

- la popolazione insediata alla data di redazione del DdP 2013 ammonta a 3.916 unità,
- in sede di enunciazione delle politiche di settore il target di sviluppo della popolazione è stato fissato in 4.073 unità considerando un arco temporale di 10 anni (+ 157 abitanti),
- che in quel medesimo arco temporale è verosimile ipotizzare che non tutte le *aree di trasformazione*, le *aree speciali* e le *altre aree libere* vengano realizzate,

**si conclude che le potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio risultano compatibili con il target di sviluppo atteso.**

**Compete in ogni caso al monitoraggio del piano, da attuare a seguito dell'entrata in vigore del PGT, la valutazione degli effetti prodotti e delle condizioni di rispetto del target di popolazione assunto indicando, se del caso, eventuali correttivi da mettere in atto in sede di attuazione.**

### Settore terziario

Assunti i dati risultanti dalle tabelle precedenti, posto che:

- la quota di superficie lorda di pavimento è indicata per ciascun caso dalla precedente tabella (area di trasformazione),
- la superficie lorda di pavimento massima esprimibile in applicazione dell'Indice di edificabilità  $I_{f_{max}}$  computata in base alle tabelle precedenti corrisponde al massimo esprimibile dalle aree edificabili anche per effetto dei dispositivi perequativi, premiali, compensativi stabiliti dal piano, ne discende un potenziale insediativo pari a:

<u>Slp esistente (area urbana)</u>	mq 600 <sup>18</sup>
------------------------------------	----------------------

<sup>17</sup> L'art. 6 della LR 1/01, che sostituisce l'art. 19 della LR 51/75, indica come valore medio per la stima della capacità insediativa residenziale teoria 150 mc/ab (ovvero 50 mq/ab). Tale indicatore, come previsto dal medesimo articolo, è stato innalzato considerando le tipologie edilizie a bassa densità degli ambiti T2, T4, T5 e T6.

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

<u>Slp massima (aree di trasformazione)</u>	<u>mq 1318</u>
<u>Slp massima (totale)</u>	<u>mq 1918</u>

Noto che:

- il Documento di piano ha enunciato l'obiettivo di mantenere la forza occupazionale esistente (garantendo la competitività economica) e di favorire la rete commerciale minuta,
- che il potenziale insediativo è concentrato nelle aree centrali per le quali si rende opportuno l'innalzamento dei gradienti di polifunzionalità,

**si conclude che le potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio risultano coerenti rispetto alle politiche di governo enunciate.**

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2013

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

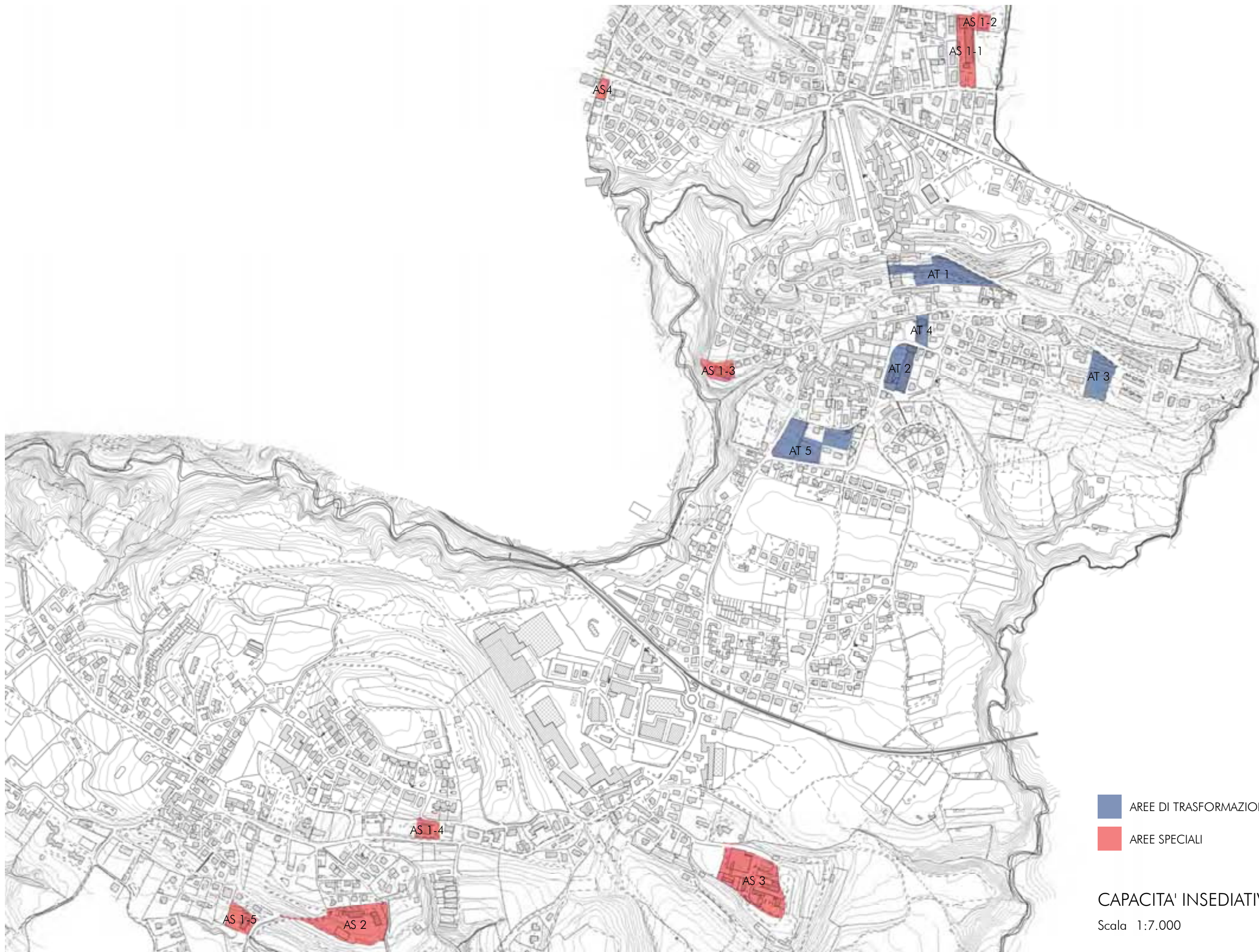
I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

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

<sup>18</sup> Il valore deve essere inteso semplicemente come indicatore di un ordine di grandezza. Tiene in considerazione la presenza (modesta) di esercizi commerciali al dettaglio mentre sono esclusi dalla stima i servizi pubblici e privati (di tipo socio-assistenziale, sportivo...).



AREE DI TRASFORMAZIONE  
AREE SPECIALI

CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO  
Scala 1:7.000