



COMUNE DI

**LUVINATE**

**PGT**

2010-2014 - variante 2014

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

*partners*

arch. Silvana Garegnani  
ing. Marco Lanfranconi  
arch. Paola Ramella

**DdP 2010  
variante 2014**

**DOCUMENTO DI PIANO**

**APPROVAZIONE**

**DdP18.1**

**POLITICHE, STRATEGIE, AZIONI  
PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

EDIZIONE

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

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

**Il Sindaco**

**Il Responsabile del Procedimento**

**Il Segretario Comunale**

**Studio Associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

**I-21040 Morazzone  
Via Europa 54**

**Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888**

**info@saproject.it  
www.saproject.it**

**I PROGETTISTI**

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

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

Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n°1017

Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n°1213

# COMUNE DI LUVINATE

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12**

**Alessandro Boriani**

*Sindaco*

**Lucia Bianchi**

*Vicesindaco*

**Chiara Bonetti**

*Responsabile Area Tecnica, Opere Pubbliche e Manutenzione*

### Estensori del Piano:

**Roberto Pozzi**

*Architetto*

**Alberto Mazzucchelli**

*Ingegnere*

**Maurizio Mazzucchelli**

*Architetto*

### **Collaborazione:**

Alexandra Gatti *dott.ssa Pianificazione*

Elisabetta Vangelista *dott.ssa Pianificazione*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**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

## NOTE

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche apportate per effetto della variante 2014 del PGT 2010.

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

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

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

### AVVERTENZA IMPORTANTE

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

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

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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>Parte I</b>	<b>5</b>
<b>FONDAMENTI DEL DOCUMENTO DI PIANO</b>	
<b>La pianificazione comunale dopo la Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12</b>	<b>6</b>
<b>Il Documento di Piano: esame critico del testo di legge</b>	<b>9</b>
<b>Significato e ruolo del documento di piano</b>	<b>12</b>
Fondamenti conoscitivi	12
Politiche per il governo del territorio	13
Strategie per il governo del territorio	13
Indirizzi per le trasformazioni urbanistiche	14
<b>Note sul processo decisionale nel documento di piano</b>	<b>15</b>
<b>Parte II</b>	<b>17</b>
<b>RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE</b>	
<b>Parte III</b>	<b>19</b>
<b>ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE INVARIANTI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	
<b>Introduzione</b>	<b>20</b>
<b>Identificazione delle invarianti</b>	<b>21</b>
<b>Identificazione dell'area urbana</b>	<b>23</b>
<b>Identificazione degli ambiti territoriali</b>	<b>25</b>
<b>Parte IV</b>	<b>27</b>
<b>PRINCIPI DI EQUITÀ', DIRITTI EDIFICATORI, PEREQUAZIONE E PREMIALITÀ'</b>	
<b>Principio di equità assunto dal PGT</b>	<b>28</b>
<b>Determinazione dei diritti edificatori</b>	<b>29</b>
<b>Determinazione dei diritti edificatori. Area non urbana</b>	<b>36</b>
<b>Ambiti territoriali e indici di edificabilità</b>	<b>37</b>
<b>Gli strumenti di perequazione per l'equità del piano</b>	<b>39</b>
<b>Gli strumenti premiali per l'efficacia del piano</b>	<b>41</b>
<b>Parte V</b>	<b>42</b>
<b>POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	
<b>Obiettivi generali delle politiche territoriali</b>	<b>43</b>
<b>Politiche di governo del territorio</b>	<b>45</b>
<b>Politiche di governo del territorio per la residenza</b>	<b>46</b>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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)

<b>Politiche di governo per l'economia locale</b>	<b>47</b>
<b>Politiche di governo per il paesaggio e l'identità locale</b>	<b>48</b>
<b>Politiche di governo per l'ambiente</b>	<b>49</b>
<b>Politiche di governo per la mobilità e le infrastrutture</b>	<b>50</b>
<b>Politiche di governo per i servizi, gli spazi pubblici, la socialità</b>	<b>51</b>
<hr/>	
<b>Parte VI</b>	<b>52</b>
<b>STRATEGIE E AZIONI</b>	
<b>PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	
<hr/>	
<b>Aspetti generali</b>	<b>53</b>
<b>Politica A. Residenza</b>	<b>55</b>
<b>Politica B. Economia locale</b>	<b>58</b>
<b>Politica C. Paesaggio e identità locale</b>	<b>59</b>
<b>Politica D. Ambiente</b>	<b>62</b>
<b>Politica E. Mobilità e infrastrutture</b>	<b>64</b>
<b>Politica F. Servizi, spazi pubblici, socialità</b>	<b>66</b>
<hr/>	
<b>Parte VII</b>	<b>68</b>
<b>CONTENUTI OPERATIVI:</b>	
<b>PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI</b>	
<hr/>	
<b>Strumenti di premialità demandati al Piano delle Regole</b>	<b>69</b>
<b>La tutela del paesaggio nel Piano delle Regole</b>	<b>72</b>
<b>La tutela del paesaggio nel Piano delle Regole: rete ecologica</b>	<b>76</b>
<b>Criteri e indicazioni per la redazione del Piano dei Servizi</b>	<b>78</b>
<hr/>	
<b>Parte VIII</b>	<b>81</b>
<b>AREE DI TRASFORMAZIONE</b>	
<hr/>	
<b>Aree di trasformazione</b>	<b>82</b>
<hr/>	
<b>Parte IX</b>	<b>83</b>
<b>VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA'</b>	
<b>DIMENSIONALE DEL PIANO DI GOVERNO</b>	
<b>DEL TERRITORIO</b>	
<hr/>	
<b>Stima delle potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio</b>	<b>84</b>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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

**PARTE I**

**FONDAMENTI DEL  
DOCUMENTO DI PIANO**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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

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

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

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

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

#### DOCUMENTO DI PIANO

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

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

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

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

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

#### PIANO DEI SERVIZI

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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

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

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

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

#### PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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)

## IL DOCUMENTO DI PIANO: ESAME CRITICO DEL TESTO DI LEGGE

Allo scopo di stabilire i criteri generali da assumere a fondamento del *Documento di Piano* si rende opportuno esaminare dettagliatamente le parti salienti del dettato dell'art. 8 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, che attualmente rappresenta l'unico riferimento con carattere di normativa cogente.

1. Il documento di piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all'articolo 3, definisce:
  - a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
  - b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;
  - c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a).

Dall'esame del comma 1 dell'articolo specificamente destinato alla definizione dei contenuti e dei ruoli del *Documento di Piano* emerge chiaramente il carattere fondativo dello strumento e, per conseguenza, l'importanza del quadro analitico di base.

Il quadro analitico di base si configura quale atto a carattere generale, il cui fine è quello di individuare i *fattori di tendenza* del territorio, i macro-fenomeni (la cui ampiezza è ovviamente relativa alla dimensione demografica e al ruolo del comune nell'ambito territoriale di appartenenza), sia di natura strettamente urbanistica che di interesse paesaggistico e socio-economico.

Dalla lettura dei fenomeni territoriali, già alla scala macro, dovranno emergere le *tensioni* del territorio, gli elementi attivi sui quali definire le strategie di piano.

Compete al *Documento di Piano* definire il quadro delle coerenze di scala sovracomunale, sia attraverso la lettura degli strumenti di governo di area vasta (PTR, PTCP), sia mediante indagini specifiche nel caso in cui i fenomeni rilevati dipendano da fattori esterni al territorio comunale o producano effetti anche nei comuni contermini.

In linea generale emerge chiaramente che il livello di definizione del quadro analitico a supporto delle determinazioni strategiche del *Documento di Piano* non corrisponde a quanto tipicamente effettuato nella tradizione dell'analisi propedeutica alla redazione di un Piano Regolatore: sarà opportuno focalizzare l'attenzione su canoni di valutazione sintetici in grado di fornire una chiara *impronta* dei caratteri del territorio; la documentazione analitica di supporto del *Piano dei Servizi* e del *Piano delle Regole* dovrà poi affinare il campo delle valutazioni, anche con l'apporto di dati puntuali per sostanziare le scelte strategiche generali e per tradurle nelle diverse componenti operative della pianificazione.

2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:
  - a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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)

- ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
  - c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g);
  - d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
  - e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
  - f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
  - g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Il *Documento di Piano* assume la prerogativa di atto politico di governo del territorio, in quanto a partire dalla conoscenza del territorio e dei dati di tendenza, definisce i diversi scenari di sviluppo sia per ciascuna delle diverse componenti territoriali.

La prerogativa del *Documento di Piano*, che si connota quale atto politico di carattere generale, si esercita dunque mediante una serie di input configurati quali indirizzi per il governo del territorio capaci di coniugare i termini quantitativi dello sviluppo insediativo con l'esigenza della sostenibilità dello sviluppo.

Già tale prerogativa è sufficiente per comprendere il ruolo di atto strategico che il *Documento di Piano* assume, ma soprattutto da quanto sopra appare chiaro che fin dalla fase delle scelte strategiche generali, gli atti di governo del territorio debbano trattare i temi della qualità delle trasformazioni territoriali.

Il *Documento di Piano*, nel definire le politiche di sviluppo del territorio dovrà distinguere i propri indirizzi in funzione delle diverse componenti del sistema territoriale: in altri termini dovrà derivare dagli obiettivi di sviluppo le politiche di settore per la residenza, per il settore primario, per il settore secondario, terziario e così via.

I temi trattati in forma di indirizzo strategico dal *Documento di Piano* dovranno poi essere declinati in azioni che questo strumento indirizzerà verso il *Piano dei Servizi* e verso il *Piano delle Regole*. In altri termini, attraverso le politiche e le strategie di settore, già nel *Documento di Piano* dovranno emergere i contenuti di base che dovranno poi essere assunti dai due strumenti operativi del *Piano di Governo del Territorio*, lasciando a questi ultimi il compito di precisarne forme e contenuti, localizzativi e normativi.

A differenza di quanto avveniva con la tradizionale pianificazione generale ai sensi del quadro legislativo vigente prima della L.r. 12/2005, nel *Piano di Governo del Territorio* sarà necessario introdurre alcuni elementi di carattere programmatico: spetta al *Documento di Piano*, ovviamente mediante valutazioni di tipo generale e di principio, indagare sulla sostenibilità economica del quadro generale delle scelte di sviluppo, correlando i fattori macro-economici derivanti dalla conoscenza dello stato di fatto del sistema territoriale con i fenomeni attesi per effetto dell'attuazione del piano. Certamente si tratta di un tema a carico del *Documento di Piano* che potrà assumere valenza differente in funzione della vitalità e della sensibilità dell'economia

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

locale sulla quale il piano inciderà, tuttavia ciò sarà quantomeno importante per riuscire a cogliere i mutui effetti che si determinano in sede di attuazione delle politiche di piano.

La solidità delle componenti del *Documento di Piano* sopra illustrate rappresenta l'unica leva capace di garantire efficacia e stabilità all'azione del piano, in particolare sulla prerogativa che dalla trattazione di legge risulta meno chiara: il ruolo di indirizzo e coordinamento del *Documento di Piano* nei confronti delle trasformazioni urbane soggette a pianificazione attuativa o programmazione integrata.

Considerato che si determina una correlazione diretta tra *Documento di Piano* e strumenti attuativi, e che sugli ambiti territoriali interessati da tale processo non operano il *Piano dei Servizi* e il *Piano delle Regole*, è dunque necessario che il *Documento di Piano* esprima gli obiettivi e gli indirizzi di pianificazione con grande forza: poiché tale forza non potrà derivare dalla cogenza dello strumento, questa dovrà essere conseguenza dei fondamenti culturali sui quali si costruisce la strategia del piano e dalla quale deriveranno le azioni.

Tra le politiche a carico del *Documento di Piano*, l'articolato di legge richiama infine la definizione strategica dei criteri di perequazione alla base del processo di pianificazione.

Definire i criteri di perequazione significa attribuire al *Documento di Piano* l'onere di indagare sui fondamenti e sulle espressioni del diritto edificatorio nella sua generalità, e dunque sul diritto che si determina vocazionalmente e indipendentemente dalle scelte insediative, funzionali e qualitative prodotte dal *Piano di Governo del Territorio* nel suo complesso. I criteri perequativi che il *Documento di Piano* assumerà saranno dunque il fondamento dell'azione localizzativa e normativa che sarà prodotta dal *Piano di Governo del Territorio* mediante il *Piano dei Servizi* e mediante il *Piano delle Regole*.

3. Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Già dall'esame del comma precedente emerge con chiarezza il ruolo strategico del *Documento di Piano*, fondativo per l'intero processo di pianificazione, che, per sua natura, non produce effetti reali sul regime dei suoli.

Quanto sopra, pur inevitabile, rappresenta comunque un punto delicato nella complessa struttura del *Piano di Governo del Territorio*: perché il *Documento di Piano* non risulti debole nella sua azione di orientamento è necessario che il rapporto con la pianificazione operativa, dei servizi e delle regole, sia molto saldo, ma soprattutto è fondamentale che il *Documento di Piano* stabilisca indirizzi dettagliati e forti, perché l'intervento negli ambiti di trasformazione mediante piani attuativi e programmi integrati possa dare con certezza risultati coerenti con gli indirizzi strategici, seppur in assenza di una cogenza diretta.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## SIGNIFICATO E RUOLO DEL DOCUMENTO DI PIANO

Sulla base delle considerazioni generali e di dettaglio derivanti dall'esegesi del testo della "Legge per il Governo del Territorio" è ora possibile definire i lineamenti generali del primo atto fondamentale del PGT, il *Documento di Piano*, i cui contenuti dovranno essere ben delineati al fine di:

- rendere chiaro e trasparente il processo decisionale,
- definire le politiche per il governo del territorio,
- definire le strategie per l'attuazione delle politiche territoriali,
- definire le azioni di governo e quindi gli orientamenti per la redazione del *Piano dei Servizi* e del *Piano delle Regole*.
- declinare gli indirizzi operativi per coniugare le politiche territoriali con gli strumenti della pianificazione attuativa e della programmazione integrata.

I contenuti generali del *Documento di Piano*, coerentemente con i disposti dell'articolato di legge, potranno essere articolati secondo la seguente struttura tematica:

- fondamenti conoscitivi,
- politiche per il governo del territorio,
- strategie per il governo del territorio,
- indirizzi per le trasformazioni urbanistiche.

delle quali si presenta un breve tracciato introduttivo, via via precisato nel proseguimento della trattazione.

### FONDAMENTI CONOSCITIVI

Rappresenta la componente di base del *Documento di Piano* allo scopo di conoscere gli elementi strutturali del paesaggio e del sistema insediativo.

La componente analitica del *Documento di Piano* non dovrà necessariamente essere puntuale sulle diverse tematiche territoriali, in quanto dovrà consentire di conoscere il "carattere" del territorio, le sue peculiarità e sensibilità, al fine di derivare da tale livello di conoscenza i fondamenti sui quali costruire le scelte strategiche di governo.

In linea generale la base analitica del *Documento di Piano* dovrà trattare, tra gli altri, i seguenti temi generali:

- struttura del paesaggio di area vasta,
- sistema infrastrutturale,
- struttura del paesaggio locale,
- sistema insediativo,
- valutazioni socioeconomiche di base,

anche mediante l'elaborazione di cartografie inerenti talune specifiche sottotematiche che dovessero rivelarsi fondamentali per comprendere adeguatamente i fenomeni territoriali.

Dall'esame generale del territorio, emerse le peculiarità e le sensibilità specifiche potranno essere individuate le cosiddette "invarianti" del territorio, ovvero sia i caratteri strutturali che per effetto di diversi fattori tra i quali:

- valori ecologici,
- valori storici e sociali,
- valori economici,
- condizioni infrastrutturali,

debbono essere considerati sostanzialmente stabili o immodificabili ai fini della pianificazione del territorio.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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)



In linea generale potranno essere individuate, tra le altre, le seguenti invariati:

- il patrimonio boschivo,
- i corridoi ecologici,
- i monumenti e i siti monumentali,
- le relazioni visuali,
- i corridoi infrastrutturali.

Mediante la definizione delle invariati e, più in generale, sulla base del quadro conoscitivo, sarà poi possibile individuare alcuni fondamentali indicatori sulla base dei quali articolare il processo di valutazione ambientale del *Documento di Piano*.

#### POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Acquisite le informazioni territoriali di base, il *Documento di Piano* stabilisce le strategie per l'attuazione delle politiche territoriali.

Le politiche stabiliscono i target di sviluppo dell'economia locale e del territorio sotto diversi profili tra i quali:

- le politiche per la residenza,
- le politiche per i servizi,
- le politiche per lo sviluppo del sistema produttivo,
- le politiche per lo sviluppo del settore commerciale e terziario,
- le politiche per la tutela e lo sviluppo dell'agricoltura.

Alla base delle politiche assume significato centrale la definizione e la misura dei diritti edificatori che il piano dovrà governare. La valutazione dei diritti edificatori dovrà essere condotta su base territoriale, e non fondiaria, al fine di riconoscere il diritto diffuso, la cosiddetta "vocazione edificatoria" propria di tutti i suoli nelle medesime condizioni di fatto: il riconoscimento della vocazione edificatoria consentirà di definire il "livello di fondo" da cui partire per la definizione delle nuove scelte insediative secondo canoni di equità. Competerà poi al *Piano delle Regole* e agli strumenti attuativi e di programmazione integrata il compito di tradurre le politiche insediative in termini di progetto urbano, stabilendo le modalità secondo le quali il diritto diffuso o vocazionale potrà essere concentrato per dar corso alle effettive trasformazioni fisiche del territorio.

Riconoscere che l'edificabilità dei suoli deriva da condizioni di fatto sostanzialmente indipendenti dalla previsione di piano significa dunque fondare il nuovo processo su principi di equità, demandando al piano il compito di definire le modalità di concentrazione e uso di tali diritti, anziché attendere dal piano la determinazione (o la negazione) dei diritti stessi.

#### STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

A partire dalle politiche del *Documento di Piano*, discendono le strategie sulle quali si fonderà l'azione degli strumenti di governo con competenza e capacità operativa.

In particolare, ed in prima istanza, il *Documento di Piano* dovrà definire strategie per la tutela dell'interesse pubblico, per la tutela dell'interesse generale e per il governo degli interessi privati. Da queste strategie dovranno derivare gli indirizzi per la redazione e per l'applicazione del *Piano dei Servizi* e del *Piano delle Regole*.

Definire le strategie per la costruzione del *Piano dei Servizi* significa chiarire il target di sviluppo del sistema dei servizi esistenti in funzione dell'entità dello sviluppo atteso, così come definire le strategie di base per la costruzione del *Piano delle Regole* significa avere inteso le reali problematiche e potenzialità del territorio.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Sarà compito del *Documento di Piano* far sì che le strategie nel campo dei servizi e nel campo degli interessi privati, pur distinte, possano essere sinergicamente correlate, stabilendo mutui effetti tra l'attuazione degli interventi di interesse privato consentiti dal *Piano delle Regole* e le previsioni specifiche del *Piano dei Servizi*.

L'orientamento che il *Documento di Piano* dovrà fornire per la redazione dei due strumenti con contenuti direttamente operativi si dovrà tradurre nella declinazione di azioni relative a molteplici tematiche specifiche del governo del territorio quali tra le altre:

- i criteri di determinazione delle quantità edificabili fondiarie (derivanti dall'applicazione dei principi perequativi al generale e diffuso diritto edificatorio "vocazionale"),
- gli obiettivi di tutela del paesaggio urbano e i conseguenti principi per la definizione di una specifica disciplina,
- gli obiettivi per la tutela e la fruizione del verde territoriale, difeso dal *Piano delle Regole* e assunto dal *Piano dei Servizi* alla base di un processo di innalzamento della qualità ambientale del verde pubblico,
- gli orientamenti per il miglioramento delle reti infrastrutturali.

#### INDIRIZZI PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

Il momento topico della pianificazione di competenza del *Documento di Piano* coinciderà con la parte conclusiva: definite le politiche e le strategie, assunti quindi i target di sviluppo, definite le azioni demandate al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, dovranno essere individuate le *aree di trasformazione* del territorio nelle quali saranno riposte le principali aspettative di sviluppo.

Nella nozione di *area di trasformazione* potranno rientrare

- le aree marginali nelle quali riporre obiettivi di sviluppo, obiettivi di consolidamento e miglioramento delle periferie, obiettivi di miglioramento delle relazioni tra città e territorio naturale,
- le aree interne che si rende necessario rinnovare, per innalzare la qualità della città dal proprio interno.

Le *aree di trasformazione* saranno governate mediante processi di pianificazione attuativa e di programmazione integrata, che saranno chiamati ad autodefinire le proprie modalità di trasformazione in applicazione degli indirizzi forniti dal *Documento di Piano*.

Come già anticipato, un modello di pianificazione che presuppone la relazione diretta tra la definizione strategica delle scelte e l'attuazione, non più mediata dalla generale pianificazione urbanistica, necessita di una salda definizione degli orientamenti strategici: un *Documento di Piano* debole e incerto porterebbe senza ombra di dubbio alla perdita del controllo sulle aree ove le trasformazioni saranno più intense e determinanti per il futuro del territorio, vanificando di fatto ogni concreta possibilità di effettivo governo.

Occorre che il *Documento di Piano*, utilizzando leve quali gli indirizzi metodologici per la progettazione, stabilendo ferrei criteri per la quantificazione dei diritti edificatori, eserciti una forte azione di orientamento dei progetti di trasformazione, anche in assenza di effetti normativi diretti.

Il *Documento di Piano*, relativamente alle aree di trasformazione, dovrà assumere il connotato di strumento di valutazione, per far sì che le iniziative che potranno essere messe in atto sul territorio contribuiscano, in ragione della propria entità, al conseguimento, passo passo, degli obiettivi di governo.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

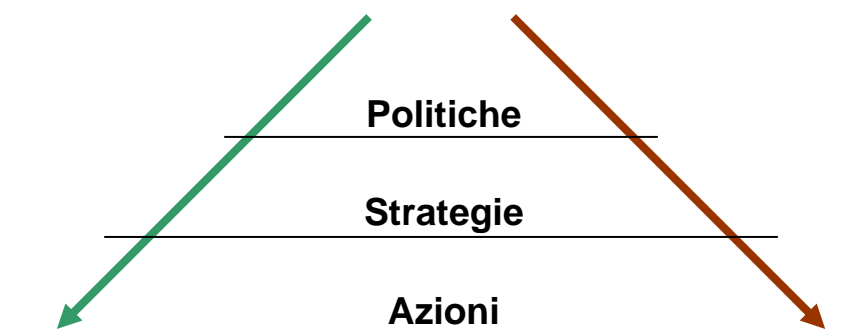
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



## NOTE SUL PROCESSO DECISIONALE NEL DOCUMENTO DI PIANO

Il processo decisionale che presiede alla costruzione del Piano di Governo del Territorio, e che costituisce l'anima portante del Documento di Piano, atto fondamentale del procedimento, deriva da una articolazione secondo il seguente modello, idealmente visualizzato con una piramide:



Riprendendo gli argomenti già trattati, formulare le *politiche di governo del territorio* significa enunciare per argomenti gli intendimenti che il piano propone di sviluppare: tali enunciati assumono carattere di *intenti*, di *volontà* che il piano intende perseguire, senza che siano al tempo stesso identificati gli strumenti da assumere affinché tali volontà possano prendere corpo.

Stabilite le *politiche*, il processo continua alla ricerca degli strumenti, dei gangli territoriali grazie ai quali poter implementare le politiche: è la fase di definizione delle *strategie di governo del territorio*, per mezzo delle quali si individuano le linee di condotta e le tematiche sulle quali il piano deve operare affinché le politiche possano prendere corpo.

L'individuazione delle strategie corrisponde dunque all'indicazione della "strada maestra" che il piano deve tracciare affinché l'idea di governo definita dalle politiche possa trovare effettiva attuazione mediante una serie di *azioni di governo del territorio*, ovverosia mediante una rosa di decisioni territoriali, localizzative e disciplinari, in grado di produrre gli effetti voluti sul territorio.

Il modello piramidale del processo, ovverosia lo sviluppo del sistema di *politiche* → *strategie* → *azioni*, indica che l'allargamento di ciascuna base nel passaggio dalle politiche alle strategie e da queste alle azioni, implica l'esistenza di diverse possibili alternative nell'avanzare del processo: uno spunto politico può essere conseguito intraprendendo diverse strategie, così come l'attuazione di una strategia può mettere in luce varie possibili azioni alternative in grado di attuarla.

Affinché il piano possa risultare coerente e stabile, e dunque efficace, è necessario che la selezione delle diverse possibili alternative che si producono nell'avanzare della concatenazione di *politiche* → *strategie* → *azioni* possa avvenire valutando le possibili conseguenze nell'assunzione di differenti scelte e verificando continuamente la coerenza della singola decisione rispetto alle concatenazioni logiche del processo.

La rappresentazione visiva del processo quale piramide consente una ulteriore lettura: pare infatti evidente che la dimensione della base della piramide, che idealmente rappresenta il livello di avanzamento delle decisioni, aumenta nell'evolvere del processo dalle politiche, alle strategie, alle azioni. Tale visualizzazione intende sottolineare che l'avanzare del processo implica il coinvolgimento di un numero di soggetti sempre maggiore, giacché il perfezionamento di una decisione consente di

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

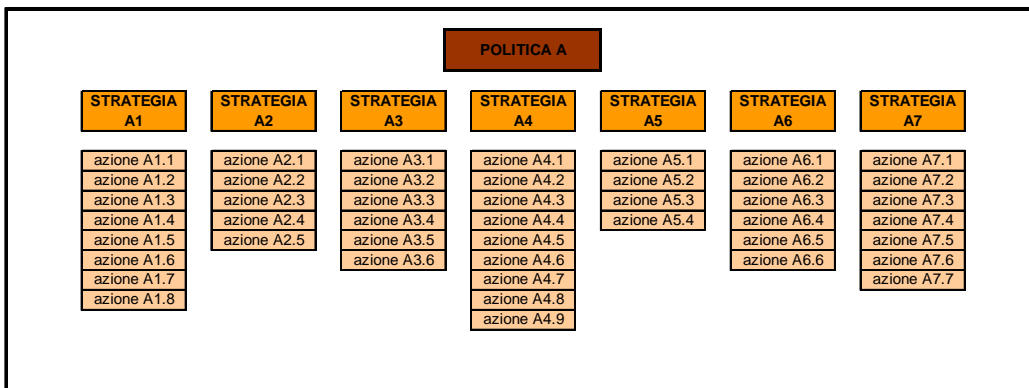
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

coinvolgere via via un numero sempre maggiore di possibili interlocutori, di soggetti portatori di interessi.

Secondo una siffatta visione, il piano decisionale delle *politiche* potrà vedere principalmente coinvolti, ad esempio, i livelli istituzionali e le forme organizzate di portatori di interessi in grado di proporre visioni ed esperienze utili alla definizione delle “volontà del piano”, così come il piano decisionale delle *strategie* potrà veder coinvolto un novero maggiore di soggetti a vario titolo interessati dalla direzione che il processo avrà intrapreso. Infine, al livello delle *azioni*, risulteranno interessati dal processo decisionale anche i soggetti portatori di interessi puntuali o specifici, direttamente influenzati dall’effetto operativo del piano.

La visione piramidale del processo decisionale, la selezione delle alternative possibili, il riconoscimento dell’esistenza di una base di interesse nel processo decisionale via via più ampia, rende evidente la necessità di procedere nell’avanzamento delle diverse fasi mediante un procedimento partecipativo strutturato, grazie al quale poter maturare il maggior numero di valutazioni consapevoli degli effetti potenzialmente inducibili dal piano, grazie al quale maturare ogni decisione mediante una base di consenso sempre più ampia (o quantomeno negli intenti quanto più ampia possibile), che coinvolga un numero sempre maggiore di soggetti anche (se non principalmente) al di fuori degli organi istituzionali di governo.



Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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

**PARTE II**

**RELAZIONI CON LA  
PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**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

Alla data in cui si scrive, lo stato della pianificazione di scala sovracomunale è riassumibile con le seguenti note:

- vige il Piano Territoriale Regionale (PTR),
- vige il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese (PTCP) in conformità alla L.r. 12/05,
- è in fase di avvio del procedimento l'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese (PTCP) alle modifiche della L.r. 12/05 in materia di ambiti agricoli strategici,
- vige il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Campo dei Fiori.

I contenuti salienti degli strumenti di pianificazione di scala sovracomunale sono sintetizzati nel documento "DdP 4.0 Inquadramento urbanistico territoriale. PTCP" al quale si rimanda.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**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 III**

**ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE**

**INVARIANTI**

**PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**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

## INTRODUZIONE

Dallo studio del territorio, organizzato per temi e argomenti trattati dai seguenti documenti:

- DdP 3.0 Stato del territorio
- DdP 4.0 Inquadramento urbanistico territoriale. PTCP
- DdP 5.0 Inquadramento urbanistico territoriale. Piani comunali
- DdP 6.0 Infrastrutture della mobilità. Inquadramento
- DdP 7a.0 Elementi strutturali del paesaggio
- DdP 7b.0 Elementi strutturali del paesaggio. Rete ecologica provinciale
- DdP 7c.0 Elementi strutturali del paesaggio. Sistema dei parchi
- DdP 8a.0 Elementi di storia locale. Catasto 1730 ca
- DdP 8b.0 Elementi di storia locale. Catasto 1805 ca
- DdP 8c.0 Elementi di storia locale. Catasto 1860 ca
- DdP 8d.0 Analisi delle soglie storiche (1722-2007)
- DdP 9.0 Uso dei suoli
- DdP 10a.0 Struttura generale del paesaggio
- DdP 10b.0 Struttura generale del paesaggio urbano
- DdP 10c.0 Sistemi insediativi e tipi edilizi
- DdP 11.0 Elementi strutturali della percezione del paesaggio
- DdP 12a.0 Rete stradale comunale. Classificazione delle strade
- DdP 12a.0 Rete stradale comunale. Criticità e potenzialità
- DdP 13.0 Assetto funzionale del territorio
- DdP 14.1 Vincoli di tutela e aree di rispetto
- DdP 14bis.0 Vincoli di tutela e aree di rispetto
- DdP 15.0 Elementi conoscitivi della struttura socioeconomica

è possibile derivare il quadro degli elementi invariati oggetto del successivo paragrafo.

Il riconoscimento e la constatazione delle invariati consente la delimitazione del campo entro il quale sviluppare il processo decisionale del piano, più avanti strutturato in

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## IDENTIFICAZIONE DELLE INVARIANTI

L'esame incrociato dei documenti di analisi a corredo del Documento di Piano, del quale si riferisce nel documento "DdP 3.0 Stato del territorio" consente di individuare le cosiddette *invarianti*, sulla base delle quali costruire le scelte di governo del territorio.

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, con riferimento al documento "DdP 16.0 Invarianti per il governo del territorio", si identificano e si commentano gli elementi riscontrati sul territorio comunale.

### Verde territoriale, elementi di penetrazione del verde

Il versante del massiccio del Campo dei Fiori (con il pianoro intermorenico antico) e le fasce verdi che compenetrano il territorio urbanizzato lungo il torrente Tinella (valli fluviali incise) costituiscono un fondamentale patrimonio ambientale, dal quale dipendono in gran parte i valori del paesaggio di Luvinate.

### Campo da golf

Il territorio comunale di Luvinate si caratterizza per la presenza del campo da golf, che imprime al verde territoriale caratteri fortemente identitari, e che consente la fruizione di vasti brani del sub-versante verso il Lago di Varese.

### Reticolo idrico

I corsi d'acqua esistenti, discendenti dal massiccio del Campo dei Fiori, rappresentano la struttura portante dell'ecosistema; lungo i corsi d'acqua e le fasce verdi i valori ambientali compenetrano il territorio edificato.

### Vocazione residenziale

La vocazione principale del territorio comunale di Luvinate è certamente residenziale, per ragioni attinenti la qualità territoriale, le vedute, la vivibilità; tale vocazione è sottolineata dalla generale qualità edilizia che ha caratterizzato la gran parte delle fasi di sviluppo del comune.

### Valori storici

Il centro storico e gli insediamenti storici puntuali presentano attualmente un discreto stato di conservazione; essi rappresentano uno dei valori principali che identificano Luvinate rispetto al territorio circostante.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



### Qualità degli insediamenti

- 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.
- Gli episodi urbani in aree a carattere prevalentemente naturale sono elementi di elevata qualità soprattutto per il loro collegamento stretto con la matrice ambientale e paesaggistica.
- Le zone residenziali a sud-est di Luvinate sono servite invece da una *promenade*, di connessione tra la zona urbana ed il sub-versante verso il lago.

### Vedute

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

### Vedute storiche

Per effetto dell'altimetria del territorio e della conservazione in stato di naturalità di alcuni suoli in prossimità del centro storico, in alcuni tratti del margine di tale nucleo e da alcune aree di interesse pubblico o generale si conservano ancor oggi gli originari rapporti tra i sistemi insediativi antichi e il territorio naturale.

### Sistema infrastrutturale di base

Il tracciato della s.s. 394 e della ferrovia Varese-Laveno corrispondono a elementi territoriali sostanzialmente invariati nell'arco temporale assunto a riferimento per l'esercizio del piano, stante l'assenza di previsioni modificative da parte degli enti territoriali competenti.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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

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, intendendosi
  - 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.
- delimitazione con perimetrazione continua delle aree per le quali sono riconosciute le condizioni di cui al precedente alinea, 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 delimitazione dell'area urbana identifica dunque una o più porzioni continue di suolo per le quali si riconoscono

- la condizione di suolo urbanizzato, indipendentemente dallo stato di edificazione,
- l'idoneità per l'esercizio di funzioni urbane, indipendentemente dalla specificazione,
- l'idoneità per l'assunzione di finalità di servizio urbano, indipendentemente dalla localizzazione,
- la presenza di infrastrutture o la possibilità di realizzare infrastrutture a completamento della rete esistente.

La perimetrazione dei suoli effettuata nel rispetto delle condizioni sopra espresse, rappresentata sul documento "DdP 17a.0 Area urbana e ambiti territoriali", consente infine di separare il territorio comunale in due fondamentali categorie, il cui riconoscimento 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 sostanziale naturalità*, per la quale non sussiste aspettativa edificatoria per ragioni dipendenti dalla condizione di fatto.

Si rinvia alla successiva parte IV per l'identificazione e la misura dell'aspettativa edificatoria nell'area urbana.

Da quanto sopra espresso risulta dunque evidente che le decisioni territoriali, dunque il sistema di politiche-strategie-azioni del piano, si costituiscono successivamente al riconoscimento dell'esistenza del diritto edificatorio, producendosi in tal modo un fondamentale effetto dal quale dipende in gran parte il raggiungimento degli obiettivi di equità ed efficacia del piano: secondo una siffatta visione i diritti edificatori in capo all'area urbana non dipendono dalle determinazioni del piano.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Riconoscere che i diritti edificatori in capo all'area urbana non dipendono dalle determinazioni del piano corrisponde al definitivo superamento del concetto di zona omogenea sul quale si sono fondati i processi di pianificazione in passato: sostenere infatti che i diritti edificatori preesistono rispetto alle decisioni di piano e che dipendono da condizioni di fatto constatabili, implica dunque una strutturazione del piano per *ambiti territoriali*, definibili quali porzioni di suolo le più ampie possibili entro le quali si mantengono sostanzialmente costanti i caratteri strutturali del paesaggio.

Con riferimento al documento "DdP 17.0 Area urbana e ambiti territoriali", nel rispetto della definizione poc'anzi espressa, nota la condizione fisica del territorio sintetizzata dai documenti di analisi territoriale facenti parte del Documento di Piano, si identificano i seguenti *ambiti territoriali*:

- Ambito territoriale T1: sistemi insediativi di pregio,
- Ambito territoriale T2: sistema edificato di rilevanza paesaggistica,
- Ambito territoriale T3: sistema edificato denso,
- Ambito territoriale T4: del territorio naturale.

definiti come segue, riconosciuto che

- gli ambiti territoriali T1, T2, T3 afferiscono all'*area urbana*,
- l'ambito territoriale T4 corrisponde all'*area in condizioni di sostanziale naturalità*.

### AMBITO TERRITORIALE T1: SISTEMI INSEDIATIVI DI PREGIO

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 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di origine nobile o rurale, che determinano una organizzazione spaziale tale da consentire la netta distinzione tra spazio aperto pubblico e spazio aperto privato.

### AMBITO TERRITORIALE T2: SISTEMA EDIFICATO DI RILEVANZA PAESAGGISTICA

Parte del territorio coincidente con parte del tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente, pur con presenze storiche talvolta di interesse monumentale, con densità medio bassa, principalmente nelle zone di versante di maggior pregio vedutistico, caratterizzate da elevata omogeneità dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici.

Nell'*Ambito Territoriale T2* persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi isolati (ville e villini), di norma ben dotati di superfici pertinenziali, con sistemazione a verde di queste ultime di pregevole qualità.

[Compete al Piano delle Regole l'identificazione del sub-ambito T2.](#)

### AMBITO TERRITORIALE T3: SISTEMA EDIFICATO DENSO

Parte del territorio in gran parte coincidente con il tessuto edilizio più recente, i cui caratteri tipologici e morfologici risultano talvolta incoerenti rispetto alle peculiarità del paesaggio di versante.

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.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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 T4: DEL TERRITORIO NATURALE**

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

L'*Ambito Territoriale T4* si caratterizza per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate, nonché per la presenza del reticolo idrico, fondamentale per la definizione della morfologia del paesaggio di versante.

Nell'ambito territoriale T4 sono pure presenti siti edificati caratterizzati da elevata integrazione con i caratteri del basso versante.

Compete al Piano delle Regole l'identificazione e la specifica delle seguenti aree nelle quali è ripartito l'ambito territoriale T4:

- aree agricole,
- aree boscate,
- altre aree in stato di naturalità.

Affinché le condizioni di omogeneità all'origine del riconoscimento degli ambiti territoriali non risultino influenzate o alterate da elementi puntuali manifestamente devianti rispetto alle generali caratteristiche dell'ambito (e per i quali non è definibile uno specifico ambito dato il carattere di puntualità), sul documento "DdP 19a.0 Azioni di governo del territorio" sono individuati i seguenti elementi avulsi dalla condizione d'ambito:

- area occupata dall'osservatorio astronomico,
- aree del campo da golf e relative pertinenze,
- aree per impianti tecnologici,
- aree per cimiteri e aree di rispetto.

La disciplina degli ambiti territoriali e degli elementi da questi avulsi è demandata al Piano delle Regole sulla base dell'indicazione dei diritti edificatori oggetto della successiva Parte IV.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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 IV**

**PRINCIPI DI EQUITA’**

**DIRITTI EDIFICATORI**

**PEREQUAZIONE E PREMIALITA’**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**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

Considerato che dall'esame generale del sistema insediativo, e quindi dall'identificazione degli *ambiti territoriali*, emergono i seguenti elementi strutturali:

- risulta del tutto evidente che l'area urbana presenta un elevato grado di omogeneità sotto il profilo morfotipologico,
- 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,

nel rispetto dei fondamenti teorici enunciati nel documento "DdP 2.0 Principi politici di governo: equità ed efficacia del piano", ai fini della determinazione dei diritti edificatori si assume il *modello di equità secondo condizione di fatto*, i cui riferimenti sono di seguito riepilogati.

Il *modello di equità secondo condizione di fatto* presuppone che nella valutazione del diritto si tenga conto delle sole condizioni fisiche del territorio, senza considerare in nessun modo le condizioni derivanti da scelte urbanistiche previgenti.

Il diritto espresso dal modello di equità discende dalla concatenazione delle seguenti valutazioni:

- individuazione degli *ambiti territoriali* di cui alla precedente Parte III;
- determinazione, per ciascun *ambito territoriale* individuato, della *densità edilizia media di riferimento*, 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 morfotipologico),
  - o calcolazioni sulla base di dati cartografici (superfici coperte, altezze degli edifici, 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.

Sulla base delle valutazioni sopra richiamate, determinati i valori della *densità edilizia media di riferimento* ritenuti maggiormente caratterizzanti i singoli *ambiti territoriali*, si attribuisce ad essi il significato di *diritto edificatorio equo*.

Il *diritto edificatorio equo* corrisponde 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 fatto* esprime dunque un *diritto edificatorio equo* determinato mediante un processo di natura semi-oggettiva, a partire dalle sole condizioni fisiche del territorio.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



## 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 calcolo.

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

### AMBITO TERRITORIALE T1

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

Si applica il *procedimento analitico*.

Considerato che

- nell'*ambito Territoriale T2* persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini) dotati di superfici pertinenziali talvolta di significativa entità,
- sono tuttavia presenti altri tipi edilizi quali edifici a blocco, in linea, palazzine, a schiera,

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 T2* 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 fondiarie private, aree fondiarie pubbliche, spazi di relazione, infrastrutture.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

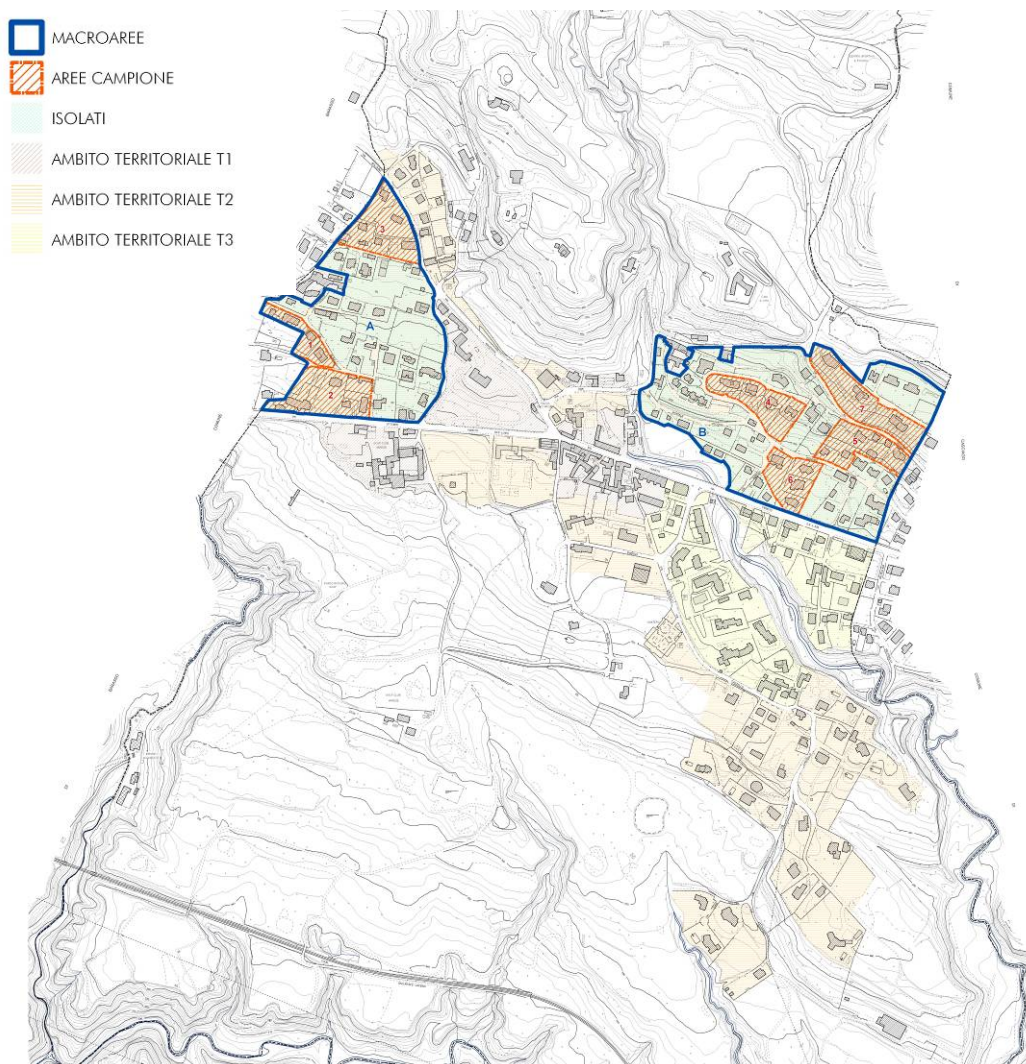
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



**Fase 2: individuazione di aree campione.** Per ciascuna macro-area individuata nella fase 1, si identifica un numero variabile di “aree campione”, sulla base delle seguenti condizioni:

- presenza 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.



“Macro-aree” e “aree campione” rappresentative della condizione dell’ambito territoriale T2

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**DdP** DOCUMENTO DI PIANO

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

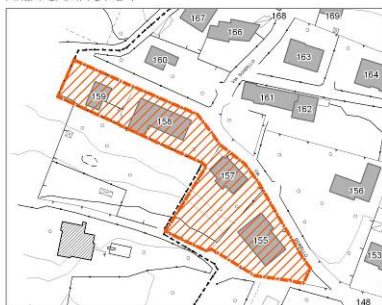
I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

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

AREA CAMPIONE 1



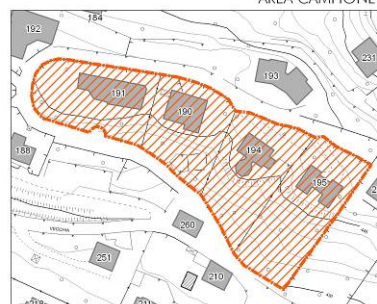
AREA CAMPIONE 2



AREA CAMPIONE 3



AREA CAMPIONE 4



AREA CAMPIONE 5



AREA CAMPIONE 6



AREA CAMPIONE 7



**“Aree campione” dell’ambito territoriale T**  
(n. 3 aree campione per la macro-area A, n. 4 aree campione per la macro-area B)

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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



**Fase 3: calcolo delle densità medie per area campione.** Si procede al calcolo delle densità edilizie medie per ciascuna area campione mediante l'impiego dei seguenti dati:

- superficie coperta: dato calcolato mediante GIS su base cartografica,
- numero di piani convenzionale: numero decimale derivante da specifico algoritmo definito per successive approssimazioni in grado di tener conto dell'esistenza di piani non estesi all'intera superficie coperta, di piani seminterrati con caratteristiche di agibilità, di sottotetti con caratteristiche di agibilità,
- superficie di pavimento: convenzionalmente determinata dal prodotto della superficie coperta per il numero di piani.

Ne discendono i seguenti risultati:

FASE 3							
macro-area	area campione	Sup area campione	n° edifici in area campione	fase 3a: Sc	fase 3b: N piani	fase 3c: Slp	densità media mq/mq
A	1	3736,59	155	280,20	1,70	476,33	
			157	169,91	2,50	424,77	
			158	327,62	1,70	556,96	
			159	94,58	1,70	160,79	
				<b>872,32</b>	<b>7,60</b>	<b>1618,86</b>	<b>0,43</b>
A	2	9748,14	145	268,80	1,70	456,97	
			147	136,07	2,50	340,18	
			148	75,23	2,50	188,07	
			154	240,03	1,70	408,06	
			171	119,51	2,70	322,69	
			172	511,06	2,20	1124,32	
			173	147,38	1,00	147,38	
	<b>1498,09</b>	<b>14,30</b>	<b>2987,67</b>	<b>0,31</b>			
A	3	9107,92	106	313,17	3,00	939,51	
			113	55,61	2,50	139,01	
			114	143,64	2,50	359,11	
			115	194,21	2,00	388,42	
			122	174,49	1,70	296,64	
			125	111,68	2,00	223,37	
			126	85,87	2,50	214,67	
	<b>1078,67</b>	<b>16,20</b>	<b>2560,72</b>	<b>0,28</b>			
B	4	7335,48	190	266,53	1,70	453,09	
			191	340,48	1,70	578,82	
			194	218,31	1,70	371,13	
			195	196,17	1,70	333,50	
				<b>1021,49</b>	<b>6,80</b>	<b>1736,54</b>	<b>0,24</b>
B	5	7127,68	197	119,80	1,50	179,70	
			203	134,26	2,70	362,51	
			204	156,71	3,40	532,82	
			235	191,46	2,40	459,51	
			236	106,70	2,40	256,09	
			237	96,63	2,40	231,92	
			238	241,72	2,90	701,00	
	<b>1047,30</b>	<b>17,70</b>	<b>2723,55</b>	<b>0,38</b>			
B	6	6011,56	196	224,63	1,70	381,87	
			207	292,87	1,70	497,88	
			208	230,75	1,70	392,28	
			209	328,54	2,40	788,50	
	<b>1076,80</b>	<b>7,50</b>	<b>2060,53</b>	<b>0,34</b>			
B	7	9720,05	239	407,73	1,00	407,73	
			240	307,67	1,00	307,67	
			244	356,90	1,00	356,90	
	<b>1072,30</b>	<b>3,00</b>	<b>1072,30</b>	<b>0,11</b>			

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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

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

- relativamente alla macroarea A il dato medio pare convergere nell'intorno di 0,30, ritenuto che il parametro relativo all'area campione 1 risulti manifestamente deviante,
- relativamente alla macroarea B il dato medio pare convergere nell'intorno di 0,30, riscontrato che i parametri relativi alle aree campione 5 e 7 si discostano in misura significativa dai valori centrali,
- la media dell'insieme dei parametri relativi a tutte le aree campione considerate, come risultante dalla tabella sotto riportata, indipendentemente dalle considerazioni di cui ai punti precedenti, è pari a 0,30.

Ambito	Area campione	dm mq/mq	dm Media
T2	1	0,43	
T2	2	0,31	
T2	3	0,28	
T2	4	0,24	
T2	5	0,38	
T2	6	0,34	
T2	7	0,11	
<b>T2</b>		<b>2,09</b>	<b>0,30</b>

si assume un valore della “media delle densità edilizie”  $M_{de}$  pari a:

$$M_{de} = 0,30 \text{ mq/mq}$$

**Fase 5: determinazione della densità media territoriale 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:

- a) si identificano gli “isolati” facenti parte di ciascuna macro-area (intesi quali aree esclusivamente fondiarie, dunque al netto di spazi pubblici e viabilità),
- b) si procede al conteggio mediante strumentazione GIS su base cartografica della superficie territoriale di ciascuna macro-area,
- c) per ciascuna macro-area, si procede al conteggio mediante strumentazione GIS su base cartografica della superficie fondiaria (quale somma delle superfici fondiarie di ciascun “isolato”),
- d) per ciascuna macro-area, si calcola il rapporto tra superficie fondiaria e superficie territoriale.

Con riferimento alle “macro-aree” e “aree campione” individuate, si rassegnano i seguenti risultati:

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

	Macro-area A	Macro-area B
<b>Fase 5b: Superficie territoriale Macro-area</b>	<b>67870,1</b>	<b>96617,3</b>
	<b>Superficie fondiaria isolati</b>	<b>Superficie fondiaria isolati</b>
	9755,37	18042,58
	3790,39	592,11
	948,98	9837,76
	39747,34	21750,44
	9104,65	7099,26
		6461,31
		465,49
		5786,26
		9713,99
		3990,96
<b>Fase 5c: totale sup fondiaria isolati</b>	<b>63346,72</b>	<b>83740,17</b>
<b>Fase 5d: Sup fondiaria/ Sup territoriale</b>	<b>0,93</b>	<b>0,87</b>

Dall'esame della tabella riepilogativa si rende evidente che i rapporti calcolati convergono su un dato medio di:

$$\text{Sup. fondiaria} / \text{Sup. territoriale} = 0,90$$

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

- dalla stima effettuata nella Fase 4, la "media delle densità edilizie"  $M_{de}$  risulta pari a 0,30 mq/mq,
- il parametro  $M_{de}$  si riferisce all'insieme delle superfici edificate all'interno dell'involucro edilizio,
- dalle calcolazioni effettuate nella fase 5 l'incidenza delle superfici non fondiaria sul totale della superficie territoriale risulta pari al 10%,
- tenuto conto delle consuete definizioni del parametro "superficie lorda di pavimento", nota la tipologia edilizia corrente nelle aree campione considerate, si ritiene che l'incidenza delle effettive superfici lorde di pavimento sul totale delle superfici edificate sia stimabile nell'ordine del 25%

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

$$DE = M_{de} - 35\% = 0,195 \rightarrow \text{arr. } 0,20 \text{ mq/mq}$$

Compete al Piano delle Regole la definizione di puntuali modalità di calcolo da osservarsi di caso in caso al fine della puntuale determinazione del diritto edificatorio.

**Compete al Piano delle Regole anche la determinazione del diritto edificatorio da applicarsi all'interno del sub-ambito T2.**

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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

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:

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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: AREA NON URBANA**

L'area non urbana corrisponde all'*Ambito territoriale T4: del territorio naturale*. Il diritto edificatorio è definito dal comma 3 dell'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 nella seguente misura:

DE = 0,06 mc/mq  
su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

DE = 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;

DE = 0,03 mc/mq  
sugli altri terreni agricoli.

pari a

DE = 0,02 mq/mq  
su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

DE = 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;

DE = 0,01 mq/mq  
sugli altri terreni agricoli.

L'esercizio di tale diritto è subordinato alla sussistenza delle condizioni stabilite dall'art. art. 60 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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



## AMBITI TERRITORIALI E 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

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 fondiarie esistenti:

$$I_f = S_{lp} \text{ esistente} / S_t \text{ esistente}$$

da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, inteso che:

- per *S<sub>lp</sub> esistente* si considera la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, indipendentemente dall'uso, comprese le superfici degli spazi aperti ma coperti, escluse le superfici impropriamente aggiunte in epoca recente che hanno determinato la distorsione dei caratteri strutturali del nucleo storico,
- per *S<sub>t</sub> esistente* si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinenziali.

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

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 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:

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

$$I_f = DE + 10\% = 0,20 + 0,02 = 0,22 \text{ mq/mq}$$

Compete al Piano delle Regole la determinazione del diritto edificatorio da applicarsi all'interno del sub-ambito T2.

### AMBITO TERRITORIALE T3

Considerato che:

- 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,
- il Piano delle Regole deve perseguire comunque l'obiettivo di recuperare le superfici edificate esistenti mediante specifici strumenti normativi, onde conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti,

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

$$I_f = S_{lp} \text{ esistente} / S_t \text{ esistente}$$

### AMBITO TERRITORIALE T4

L'indice di è definito dal comma 3 dell'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 nella seguente misura (pari al diritto edificatorio):

$$I_f = 0,02 \text{ mq/mq}$$

su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

$$I_f = 0,00333 \text{ mq/mq}$$

per un massimo di 166,67 mq per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

$$I_f = 0,01 \text{ mq/mq}$$

sugli altri terreni agricoli.

L'applicazione dell'indice di edificabilità 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 T4 nelle seguenti aree:

- aree agricole,
- aree boscate,
- altre aree in stato di naturalità,

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.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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)

## GLI STRUMENTI DI PEREQUAZIONE PER L'EQUITÀ DEL PIANO

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 nel documento "DdP 2.0 Principi politici di governo: equità ed efficacia del piano", 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 e compensativo, posto che:

- il modello deve operare sull'intera area urbana onde garantire la massima correlazione possibile tra le iniziative inerenti l'interesse privato e le iniziative inerenti l'interesse generale,
- i diritti edificatori sono stabiliti su base territoriale,
- gli indici di edificabilità sono stabiliti su base fondiaria e diversificati per *ambiti territoriali*,
- il Documento di Piano individua le porzioni di suolo che devono essere mantenute in stato di non edificazione onde conservare i caratteri del paesaggio locale, riconoscendo tuttavia che tali aree partecipano al processo di valorizzazione del territorio e che pertanto debba essere riconosciuto a queste un diritto edificatorio pur trasferibile a parti del territorio effettivamente edificabili,

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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, precluse all'edificazione per fini esclusivamente privati.  
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 nuda proprietà di dette aree al Comune, con il fine dell'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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

## GLI STRUMENTI PREMIALI PER L'EFFICACIA DEL PIANO

In ossequio ai principi enunciati dal documento “DdP 2.0 Principi politici di governo: equità ed efficacia del Piano” si esprimono di seguito i fondamenti applicativi dei modelli premiali finalizzati alla concreta implementazione dei modelli di equità e di efficacia del piano:

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

Il Piano delle Regole stabilisce le condizioni che rendono applicabili i suddetti fattori di premialità, ovverosia 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 “Azioni di governo del territorio” il Documento di Piano indica i criteri di premialità che il Piano delle Regole deve disciplinare.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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 V

## POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**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



## OBIETTIVI GENERALI DELLE POLITICHE TERRITORIALI

Con riferimento ai documenti di analisi di corredo del DdP 2010, ed in particolare ai documenti

- DdP 3.0 “Stato del territorio”,
- DdP 16.0 “Invarianti per il governo del territorio”,

possono essere delineati alcuni spunti, alcune intuizioni sulla cui base esprimere le considerazioni fondative delle politiche territoriali.

Dall’esame del territorio fin qui effettuato pare possibile trarre le seguenti considerazioni orientative:

- emergono nitidamente alcuni valori del paesaggio naturale che dipendono dalla potenziale qualità dei fattori biotici, in particolare riferibili al sistema del versante, alle aree comprese nel Parco Regionale del Campo dei Fiori e alle aree in genere con copertura forestale;
- il paesaggio urbano si caratterizza per l’esistenza di evidenti stratificazioni che hanno prodotto discontinuità nel tessuto edificato, la cui organizzazione è in parte dipendente dalle dinamiche insediative spontanee e in parte da processi di pianificazione attuativa del passato;
- le successive stratificazioni, procedendo dal passato alle epoche recenti, evidenziano una sensibile variabilità della condizione di omogeneità tipologica, dipendente in larga misura dai diversi “cicli” urbanistici che si sono susseguiti nel tempo.

I fenomeni riscontrati consentono di esprimere i seguenti fondamenti delle politiche territoriali:

- **occorre innanzitutto dar corpo ad azioni volte alla tutela del patrimonio naturale del territorio, poiché da ciò dipende in gran parte la qualità generale offerta dal piano ai cittadini, vero ed insostituibile fondamento dell’interesse generale;**
- **è necessario invertire la tendenza alla dispersione edilizia e all’impoverimento tipologico quali pure espressioni dell’adattamento della città a logiche puramente fondiarie ed immobiliari;**
- **occorre concentrare la massima attenzione possibile affinché le potenzialità in ambito urbano possano costituire delle occasioni di completamento del tessuto edilizio;**
- **occorre tutelare le concatenazioni di aree a verde che penetrano nel territorio urbano, al fine di conservare i valori ecologici del tessuto edificato,**
- **occorre stabilire sinergie tra il processo di completamento del tessuto edilizio e il miglioramento della funzionalità urbana, anche con il fine di conseguire maggior sicurezza negli spostamenti lungo la rete stradale comunale.**

Assumere tali presupposti a fondamento delle politiche di governo significa per conseguenza mettere in atto azioni significative sotto il profilo insediativo, della tutela, delle infrastrutture che nell’insieme possano determinare le seguenti condizioni di fondo:

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

- **contenimento dello sviluppo insediativo a quanto minimamente necessario per sostenere il trend demografico prevedibile nel corso del prossimo decennio, imputabile principalmente alle dinamiche endogene (saldo naturale e fenomeni migratori da e per comuni della medesima area geografica), e quindi limitazione del consumo di suolo vergine del quale sono state riconosciute le valenze paesistiche;**
- **massima azione di tutela del territorio per tutte le aree in stato di naturalità rilevanti sotto il profilo ecologico.**

I presupposti di politica territoriale poc'anzi enunciati, perché possano dar luogo a conseguenti strategie e azioni di governo, sono declinati per settori nella trattazione oggetto dei seguenti paragrafi.

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**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

## POLITICHE DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Analizzati gli elementi salienti emersi dall'analisi del territorio, nel rispetto delle invariante riscontrate ed assunte alla base delle scelte di governo, note le criticità da affrontare e le potenzialità da esprimere mediante il piano, si illustrano di seguito le politiche di governo da cui derivare le scelte strategiche del Documento di Piano.

Le politiche di governo del territorio, per schematicità ed in ossequio ai disposti di legge, sono strutturate per temi:

- politiche di governo per la residenza,
- politiche di governo per l'economia locale,
- politiche di governo per il paesaggio e l'identità locale,
- politiche di governo per l'ambiente,
- politiche di governo per la mobilità e le infrastrutture,
- politiche di governo per i servizi, gli spazi pubblici, la socialità.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**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

## POLITICHE DI GOVERNO PER LA RESIDENZA

**Arresto della crescita urbana incondizionata, e quindi contenimento del consumo di suolo vergine del quale sono state riconosciute le valenze paesistiche.**

**Definire un target di sviluppo della popolazione insediata di entità minima possibile, con il solo scopo di soddisfare la domanda abitativa di origine endogena determinando il consumo di suolo minimo possibile.**

**Sostenere il recupero dei nuclei storici, diversificando l'azione di tutela in ragione dei gradienti di valore che caratterizzano ciascun edificio, consentendo interventi anche su singoli edifici laddove sia possibile un coordinamento preprogettuale operabile alla scala del piano generale.**

Gli obiettivi sopra enunciati, alla luce delle peculiarità del territorio e dell'interpretazione dei fenomeni demografici illustrati dovranno dar luogo a previsioni di piano capaci governare un trend demografico così stimato:

abitanti attuali:	circa 1.323
incremento di popolazione atteso nel decennio (+5%)	circa 67
totale popolazione stimata anno 2020	circa 1.390

Al fine di valutare correttamente il significato del target dimensionale assunto è necessario tener conto delle seguenti considerazioni:

- si tratta innanzitutto di un target teorico, derivante dalla lettura dei fenomeni descritti,
- l'arco temporale considerato, affinché la previsione possa trovare minima efficacia e significato, non corrisponde al periodo di validità di legge del Documento di Piano, in quanto si ritiene che la corretta pianificazione delle politiche di piano per la residenza debba essere riferita quantomeno a scenari di medio periodo.

La lettura dei suddetti obiettivi di politica territoriale inerenti il settore della residenza, unitamente alle altre politiche di settore, dovrà dar luogo alle strategie di governo più avanti declinate dal Documento di Piano.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## POLITICHE DI GOVERNO PER L'ECONOMIA LOCALE

**Favorire la conservazione e il rafforzamento della rete commerciale di vicinato esistente, mediante una adeguata disciplina delle destinazioni d'uso ammesse, equiparando agli esercizi commerciali veri e propri i pubblici esercizi e le attività artigianali di servizio;**

**Non consentire l'insediamento di nuove grandi e medie strutture di vendita, tenuto conto della presenza, già sufficiente, di strutture commerciali di grandi dimensioni nei comuni dell'intorno.**

**Favorire il miglioramento della qualità degli spazi pubblici, in quanto condizione per generare ricadute sul sistema commerciale (aumento della popolazione insediata nelle zone centrali, miglioramento della fruibilità, miglioramento della pedonalità);**

**Consentire in ogni ambito urbano la presenza di funzioni terziarie che sotto il profilo tipologico e morfologico, nonché per quanto attiene ai pesi indotti sul sistema urbano, risultino analoghe alla residenza e quindi con essa compatibili,**

**Garantire la continuità delle attività connesse alla pratica del golf, riconosciuta la valenza economica del campo e delle pertinenze esistenti.**

**Non determinare sensibili riduzioni della superficie dei suoli effettivamente o potenzialmente destinati all'agricoltura aventi sostanziali caratteri di continuità, limitando il processo di urbanizzazione alle sole aree comprese in ambito urbano o marginali rispetto al sistema agrario;**

**Innalzamento del ruolo dell'agricoltura per la tutela del paesaggio naturale, garantendone la permanenza e lo sviluppo entro canoni di rispetto dei valori estetico-percettivi del luogo;**

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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)

## POLITICHE DI GOVERNO PER IL PAESAGGIO E L'IDENTITÀ LOCALE

**Salvaguardia totale della fascia montana, confermando appieno gli standard di tutela esercitata dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Campo dei Fiori.**

**Tutelare gli elementi del reticolo idrico, in particolare laddove interno all'area urbana, escludendo tutte le aree correlate ai corpi idrici da trasformazioni a carattere edificatorio.**

**Tutelare il sistema delle aree per il golf e i relativi insediamenti quali elementi di primaria riconoscibilità dei canoni del paesaggio locale.**

**Rafforzare l'identità di Luvinate quale luogo residenziale di qualità in virtù delle peculiarità paesaggistiche e delle relazioni visuali tra sistemi insediativi e lago.**

**Confermare la struttura morfotipologica del paesaggio edificato, orientando i futuri completamenti e le future trasformazioni verso risultati di qualità edilizia ed architettonica.**

**Identificare un nuovo e contemporaneo ruolo dei nuclei storici per lo sviluppo del sistema insediativo residenziale (residenza e funzioni compatibili), anche definendo modalità di intervento modificative degli edifici esistenti, con l'obiettivo di integrare maggiormente residenza e servizi, residenza e altre funzioni compatibili.**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**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)



## **POLITICHE DI GOVERNO PER L'AMBIENTE**

**Salvaguardia ecologica del territorio, in particolare delle aree caratterizzate da maggiore sensibilità e biodiversità, con particolare attenzione ai siti di interesse comunitario e alle connessioni di questi con altre aree di primario valore.**

**Favorire il ricorso a fonti energetiche alternative e rinnovabili, nonché l'applicazione di tecnologie in grado di migliorare i rendimenti energetici, riducendo nel contempo le emissioni in ambiente.**

**Contenere i consumi energetici e idrici, mediante specifiche azioni volte a modulare i potenziali insediativi del piano in ragione della capacità di incidere positivamente sulle tematiche ambientali in genere.**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**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

## POLITICHE DI GOVERNO PER LA MOBILITÀ E LE INFRASTRUTTURE

**Operare puntuali interventi sulla rete stradale comunale esistente, al fine di migliorare la circolazione dei veicoli e innalzare la sicurezza di pedoni e ciclisti, in particolare nel caso di strade utilizzate per i flussi primari di attraversamento interno.**

**Definire la rete dei percorsi ciclopedonali, interconnessa ove possibile a tracciati di rilevanza sovracomunale, separando quanto più possibile tali percorsi dalla rete stradale esistente.**

**Mantenere e sviluppare la rete escursionistica esistente, migliorandone le connessioni con l'area urbana e con i servizi esistenti di maggiore rilevanza ed interesse.**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**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

## POLITICHE DI GOVERNO PER I SERVIZI, GLI SPAZI PUBBLICI, LA SOCIALITÀ

**Confermare il sistema dei servizi esistenti, riconosciuto il grado di efficacia e la capacità di assolvere ai fabbisogni dei cittadini, accertato il grado di funzionalità anche a seguito degli effetti insediativi previsti dal piano.**

**Ricorso a strumenti in grado di generare sinergie nei processi di trasformazione urbana, affinché ciascuna iniziativa afferente la sfera dell'interesse privato possa essere coniugata ad effetti di interesse pubblico, cosicché lo sviluppo territoriale possa avvenire armonicamente, recuperando se possibile anche deficit funzionali pregressi.**

**Riconoscere la valenza e le potenzialità dei servizi e degli spazi pubblici delle aree centrali (scuola, municipio e altre funzioni comunali), da preservare e valorizzare su scenari di medio-lungo termine.**

**Riconoscere la valenza e le potenzialità del sagrato della chiesa parrocchiale e del prospiciente Parco del Sorriso, da preservare e valorizzare su scenari di medio-lungo termine.**

**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, contribuendo in tal modo alla riduzione del rischio di disagio sociale.**

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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**

**STRATEGIE E AZIONI  
PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**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

## ASPETTI GENERALI

Stabiliti gli orientamenti del piano mediante l'enunciazione delle politiche per il governo del territorio, il processo decisionale evolve con la definizione delle *Strategie per il Governo del Territorio*, ovvero con l'individuazione delle principali "direzioni operative" da intraprendere affinché le politiche di governo possano trovare concreta attuazione. In ragione degli orientamenti del piano, per chiarezza di trattazione, le Strategie di Governo del Territorio sono state articolate secondo le seguenti titolazioni:

- **A: strategie per il governo per la residenza,**
- **B: strategie per il governo per l'economia locale,**
- **C: strategie per il governo per il paesaggio e l'identità locale,**
- **D: strategie per il governo per l'ambiente,**
- **E: strategie per il governo per la mobilità e le infrastrutture,**
- **F: strategie per il governo per i servizi, gli spazi pubblici, la socialità.**

A ciascuna strategia corrisponde poi, nello sviluppo del processo decisionale, un insieme di *azioni*, ovvero 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.

Le azioni per il governo del territorio sono riassunte con le seguenti titolazioni:

Politica A.	Residenza
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

Politica B.	Economia locale
Strategia B1	Conferma e sviluppo del sistema commerciale urbano
Strategia B2	Conferma del golf e delle attività connesse

Politica C.	Paesaggio e identità locale
Strategia C1	Esercizio della tutela sulle aree di maggior pregio
Strategia C2	Mantenimento dell'assetto morfotopologico
Strategia C3	Confermare la qualità estetica del costruito
Strategia C4	Migliorare la qualità dello spazio pubblico
Strategia C5	Migliorare la qualità del paesaggio storico

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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>Politica D.</b>	<b>Ambiente</b>
Strategia D1	Definire la rete ecologica comunale
Strategia D2	Tutela assoluta delle aree di maggiore pregio ambientale
Strategia D3	Ridurre i consumi energetici

<b>Politica E.</b>	<b>Mobilità e infrastrutture</b>
Strategia E1	Risoluzione delle problematiche puntuali delle rete comunale
Strategia E2	Definizione della rete dei percorsi pedonali
Strategia E3	Definizione della rete escursionistica

<b>Politica F.</b>	<b>Servizi, spazi pubblici, socialità</b>
Strategia F1	Fruizione delle aree di pregio ambientale
Strategia F2	Incrementare la dotazione di servizi di interesse generale
Strategia F3	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.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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 A**  
**RESIDENZA**

<b>Strategia A1</b>	<b>Contenimento dello sviluppo dell'area urbana</b>			
	Contenere lo sviluppo dell'area urbana entro limiti minimi, escludendo trasformazioni a carattere edificatorio delle aree inedificate esterne al perimetro dell'area urbana totalmente prive dei necessari requisiti urbanizzativi.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione A1.1</i>	Definire la perimetrazione dell'area urbana in misura sostanzialmente coincidente con l'attuale condizione dei suoli urbanizzati.			
<i>Azione A1.2</i>	Identificare i luoghi dello sviluppo del sistema insediativo entro i limiti dell'area urbana e nelle aree comunque dotate di urbanizzazioni (pur incomplete)			
<i>Azione A1.3</i>	Consentire l'insediamento di funzioni residenziali in corrispondenza di aree urbane utilizzate per funzioni diverse.			

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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 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. Consentire, mediante il riuso degli spazi residenziali storici, l'assorbimento di parte della domanda di residenza attesa nel decennio.			
Azione A2.1	Valorizzazione degli spazi pubblici mediante interventi di arredo urbano aventi caratteristiche tali da favorire l'aggregazione.			
Azione A2.2	Valorizzare e potenziare i collegamenti pedonali nell'intorno del centro storico di Luvinate, anche mediante un'insieme di opere da prevedersi a medio-lungo termine			
Azione A2.3	Istituzione di una specifica disciplina finalizzata a consentire interventi di riuso degli edifici storici anche su singole unità immobiliari.			
Azione A2.4	Graduare la normativa per il recupero dei centri storici in funzione della presenza e della concentrazione dei valori storici.			
Azione A2.5	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 A2.6	Favorire la realizzazione di posti auto pertinenziali, in particolare in spazi interrati, anche mediante l'applicazione di strumenti premiali.			
Azione A2.7	Esercitare massima tutela sugli edifici portatori di valori monumentali o artistici.			
Azione A2.8	Consentire l'insediamento di qualsivoglia destinazione d'uso propriamente urbana, ferma restando la compatibilità ambientale.			

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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>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
<i>Azione A3.1</i>	Consentire il recupero delle superfici costruite prive dei caratteri di agibilità.			
<i>Azione A3.2</i>	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
<i>Azione A4.1</i>	Favorire, anche mediante strumenti premiali, la permanenza e lo sviluppo di attività economiche e di servizio nelle aree centrali.			

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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 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>	Definizione di modalità di implementazione dell'arredo urbano e della qualità dello spazio pubblico.			
<i>Azione B1.2</i>	Incentivazione all'insediamento nel centro urbano di destinazioni d'uso diverse dalla residenza, mediante strumenti premiali agenti sul diritto edificatorio.			
<i>Azione B1.3</i>	Miglioramento della circolazione ciclopedonale, in particolare nelle aree con maggiore traffico veicolare.			
<b>Strategia B2</b>		<b>Conferma del golf e delle attività connesse</b>		
	Riconoscimento del ruolo del golf quale fondamentale presenza sul territorio, sia sotto il profilo paesaggistico che sotto il profilo del valore aggiunto che determina per l'economia locale.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione B2.1</i>	Identificazione delle aree interessate dalla pratica del golf.			
<i>Azione B2.2</i>	Conferma delle destinazioni d'uso complementari alla pratica del golf.			

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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>Esercizio della tutela sulle 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>	Tutela assoluta delle aree comprese nel Parco del Campo dei Fiori e conferma delle attività e degli insediamenti esistenti.			
<i>Azione C1.2</i>	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.			
<i>Azione C1.3</i>	Individuazione degli elementi rilevanti sotto i profili storici, paesaggistici, monumentali, segnici, etc., al fine dell'istituzione di specifiche azioni di tutela diretta.			

<b>Strategia C2</b>	<b>Mantenimento dell'assetto morfotipologico</b>			
	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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione C2.1</i>	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.			
<i>Azione C2.2</i>	Disciplina dei sistemi edificati omogenei sotto il profilo morfotipologico, finalizzata alla conservazione dei caratteri identitari urbani			

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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>Strategia C3 Confermare la qualità estetica del costruito</b>				
	Confermare la qualità estetica del costruito, in particolare nelle aree di completamento del sistema urbano, rafforzando i caratteri identitari del paesaggio locale a partire dalla riconferma dei caratteri morfotipologici esistenti.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione C3.1</i>	Disciplinare gli interventi edilizi in area urbana mediante normative orientate a escludere processi di banalizzazione e di ripetizione seriale di soluzioni edilizie prive di carattere.			
<i>Azione C3.2</i>	Orientare i processi insediativi nelle aree con maggiore potenziale insediativo verso esiti qualitativi di eccellenza coerenti con la qualità edilizia diffusa.			
<b>Strategia C4 Migliorare la qualità dello spazio pubblico</b>				
	Elevare la qualità dello spazio pubblico sia sotto il profilo estetico-percettivo sia mediante l'incremento delle opportunità di fruizione, riconosciuto che il connubio tra qualità dello spazio e funzionalità urbana costituisce uno dei fondamenti della qualità del territorio.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione C4.1</i>	Definire la rete degli spazi pubblici caratterizzati da elevata qualità, in particolare privilegiando i luoghi dove esistono o possono esistere mix funzionali in grado di mantenere o elevare il grado di urbanità.			
<i>Azione C4.2</i>	Definire correlazioni sinergiche tra i completamenti urbani e l'elevazione della qualità e della funzionalità degli spazi pubblici.			

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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



Strategia C5	Migliorare la qualità del paesaggio storico	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione C5.1</i>	Tutela di tutti i valori territoriali presenti che identificano Luvinate nel contesto territoriale di appartenenza; recupero e riqualificazione del paesaggio storico, anche mediante interventi volti ad innovare i linguaggi architettonici.			
<i>Azione C5.2</i>	Incentivazione del recupero dei centri storici, anche mediante interventi di nuova edificazione (demolizione e ricostruzione) che esprimano linguaggi architettonici contemporanei.			
<i>Azione C5.3</i>	Tutela assoluta dei valori monumentali presenti nei sistemi edificati, affinché possano assumere il significato di “starter” dei processi di riqualificazione.			

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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 D**  
**AMBIENTE**

<b>Strategia D1</b>	<b>Definire la rete ecologica comunale</b>			
	Definire e tutelare la rete ecologica comunale, quale parte del sistema della rete ecologica provinciale, ed esercitare sulle aree così definite forme di tutela attive e azioni di miglioramento dei valori della naturalità.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione D1.1</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.			
<i>Azione D1.2</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).			

<b>Strategia D2</b>	<b>Tutela assoluta delle aree di maggior pregio ambientale</b>			
	Tutela assoluta delle aree caratterizzate da significativa qualità ambientale e biodiversità, sia mediante azioni vincolistiche che mediante azioni in grado di migliorare la fruibilità del territorio.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione D2.1</i>	Tutela assoluta delle aree comprese nel Parco del Campo dei Fiori, ferme restando le attività e gli insediamenti esistenti.			
<i>Azione D2.2</i>	Tutela delle aree pertinenti al reticolo idrico quali fondamentali elementi di connessione tra il sistema della naturalità del versante e il sistema delle aree a verde degradanti verso il lago..			

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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 D3	Ridurre i consumi energetici	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
	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.			
<i>Azione D3.1</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 D3.2</i>	Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati alla realizzazione di impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente.			

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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>		
	Prevedere puntuali interventi di miglioramento e brevi tronchi stradali urbani finalizzati al miglioramento dei flussi interni e al miglioramento delle condizioni di sicurezza della circolazione ciclopedonale.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione E1.1</i>	Definire brevi tronchi stradali necessari per il miglioramento della funzionalità della rete stradale comunale, istituendo strumenti volti ad agevolarne la realizzazione.			
<i>Azione E1.2</i>	Prevedere i necessari correttivi di carattere puntuale necessari per il corretto funzionamento della rete stradale comunale, anche con il fine di aumentarne la sicurezza.			
<b>Strategia E2</b>		<b>Definizione della rete dei percorsi pedonali</b>		
	Attribuzione al PGT del compito di definire nel complesso la 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 prevalentemente in sede propria, dedicata ai collegamenti interni.			
<i>Azione E2.2</i>	Definizione di relazioni tra la realizzazione di taluni percorsi pedonali e l'attuazione dei completamenti urbani ammessi dal piano, imputando ad essi l'onere di realizzazione di taluni interventi.			

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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
	Attribuzione al PGT del compito di definire nel complesso la rete dei percorsi escursionistici, a partire dai tracciati di rilevanza sovracomunale esistenti o previsti.			
Azione E3.1	Definizione di una rete di percorsi escursionistici a partire dai tracciati esistenti nel territorio in stato di naturalità, interconnessa alla rete ciclopedonale urbana.			
Azione E3.2	Valorizzazione dei tracciati escursionistici di rilevanza sovracomunale, anche per il miglioramento della fruizione delle aree caratterizzate da maggiore naturalità.			

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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'**

<b>Strategia F1</b>	<b>Fruizione delle aree di pregio ambientale</b>			
	Attribuire al verde territoriale, ed in particolare alle aree in stato di massima naturalità, il ruolo di primario servizio da offrire ai cittadini quale opportunità per un'elevata qualità della vita.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione F1.1</i>	Attribuzione del significato e valore di servizio all'intera fascia montana, tutelata dal Parco del Campo dei Fiori.			
<i>Azione F1.2</i>	Attribuzione del significato e valore di servizio all'intera area del golf, a condizione che sussista la fruibilità, anche temporanea, delle aree.			

<b>Strategia F2</b>	<b>Incrementare la dotazione di servizi di interesse generale</b>			
	Prevedere nuove aree in grado di migliorare la dotazione e l'offerta di servizi per i cittadini, diversificando l'azione di piano in ragione della programmazione temporale delle opere.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione F2.1</i>	Localizzazione delle nuove previsioni di aree per servizi necessarie per l'attuazione delle previsioni di medio termine.			
<i>Azione F2.2</i>	Istituzione di strumenti volti alla preservazione di aree urbane necessarie per la realizzazione di servizi eventualmente da prevedersi in virtù di scenari a lungo termine.			

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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 F3	Migliorare la qualità dello spazio pubblico	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione F3.1</i>	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).			
<i>Azione F3.2</i>	La ' <b>città pubblica</b> '. Completare il processo di riqualificazione della porzione del centro in cui sono concentrate le funzioni pubbliche ed istituzionali mediante azioni mirate alla riqualificazione dello spazio pubblico (in particolare attorno al centro sociale), sia mediante l'arredo urbano, sia mediante azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente; incentivazione della presenza di attività commerciali e di servizio al fine del miglioramento delle opportunità offerte ai cittadini.			
	La ' <b>città degli eventi</b> '. Realizzare taluni interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e della mobilità locale, in particolare in corrispondenza del sagrato della Chiesa Parrocchiale, in adiacenza del Parco del Sorriso, e, per la mobilità, con un nuovo collegamento al margine meridionale dell'Oratorio.			

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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

**PARTE VII**

**CONTENUTI OPERATIVI:  
PIANO DELLE REGOLE  
PIANO DEI SERVIZI**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**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 DI PREMIALITA' DEMANDATI AL PIANO DELLE REGOLE**

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 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.

<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, 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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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

<i>Azioni</i>	(irrigazione, usi idrosanitari ammessi, etc.).  Favorire la realizzazione di reti acquedottistiche duali pubbliche e private e la realizzazione di impianti di recupero e riciclo delle acque.
---------------	--

<b>Premialità per il drenaggio delle acque superficiali</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 alla riqualificazione dei sistemi di drenaggio superficiale, così da ottimizzare le risorse disponibili e gli investimenti.
<i>Obiettivi</i>	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 una rete di drenaggio che consenta il corretto smaltimento delle acque meteoriche.

<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.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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 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>- 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 miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali ed il sostegno della mobilità lenta</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> <li>- carenza di dotazioni utili per sostenere la mobilità lenta (marciapiedi, percorsi pedonali, piste ciclabili, attraversamenti in sicurezza e similari).</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> <li>- riqualificare la mobilità ordinaria a tutela del pedone e della bicicletta.</li> </ul>
<i>Azioni</i>	Favorire l'incremento di posti auto nelle aree urbane sottodotate e il miglioramento delle dotazioni a sostegno della mobilità lenta, mediante fattori di incremento delle potenzialità edificatorie, e quindi influenti sui valori immobiliari corrispondenti, fermo restando che ciò determini trasformazioni compatibili con i caratteri del paesaggio.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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)

## LA TUTELA DEL PAESAGGIO NEL PIANO DELLE REGOLE

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

- gli strumenti compensativi,
- la disciplina specifica dei sistemi paesistici.

Di seguito si delineano i principali caratteri applicativi demandati al Piano delle Regole per effetto delle strategie di tutela di cui si è trattato nella precedente Parte.

### STRUMENTI COMPENSATIVI

L'esercizio della tutela del paesaggio da parte del Piano delle Regole è demandato in primo luogo all'applicazione di strumenti degli strumenti di "compensazione ambientale", di seguito descritti.

**Compensazione ambientale.** 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.

### DISCIPLINA SPECIFICA DEI SISTEMI PAESISTICI

Il Piano delle Regole deve individuare e tutelare gli elementi territoriali emergenti rispetto alle condizioni d'omogeneità d'ambito.

### Tessuti edificati di pregio

#### *Obiettivi di tutela:*

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

- nuclei storici principali,
- nuclei storici minori,
- edifici o parti dell'edificato aventi significativo valore architettonico.

Gli obiettivi di tutela dovranno essere correlati, dove necessario, con gli analoghi obiettivi stabiliti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



*Elementi sensibili:*

- edifici aventi valore storico, architettonico, artistico, monumentale,
- tipi edilizi,
- elementi tipologici,
- rapporti morfologici tra edificato e spazi aperti,
- tutti gli elementi notevoli individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

*Azioni:*

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

**Versante del Massiccio del Campo dei Fiori***Obiettivi di tutela:*

Esercitare piena tutela dell'area a monte del sistema insediativo di Luvinate, in accordo con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Campo dei Fiori.

*Elementi sensibili:*

- aree agricole,
- aree boscate,
- edifici e insediamenti esistenti.

*Azioni:*

- tutela delle aree boscate coerentemente con l'azione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco,
- disciplina per la conservazione e l'ampliamento degli edifici esistenti.

**Reticolo idrico e interstizi verdi***Obiettivi di tutela:*

Tutelare e preservare dall'edificazione le aree interessate dal reticolo idrico, in particolare per i tratti di attraversamento dell'area urbana..

*Elementi sensibili:*

- corpi idrici;
- elementi naturali;
- verde privato pertinenziale.

*Azioni:*

- disciplina delle aree inedificate,
- disciplina delle sistemazioni esterne e delle aree a verde.

**Sistemi morfotipologici unitari***Obiettivi di tutela:*

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Conservare l'omogeneità dei tipi edilizi e la specificità dell'impianto morfologico del sistema insediativo laddove tali caratteri costituiscono fattore saliente per l'identificazione del sito.

*Elementi sensibili:*

- tipologia edilizia,
- morfologia edilizia,
- aree pertinenziali interposte tra gli edifici e lo spazio pubblico.

*Azioni:*

- disciplina tipologica, finalizzata alla selezione dei tipi edilizi ammessi nelle aree oggetto di attenzione,
- disciplina morfologica finalizzata alla conferma e valorizzazione delle sequenze di edifici disposti con ordine riconoscibile rispetto allo spazio pubblico,
- orientamenti per la sistemazione delle aree pertinenziali comprese tra gli edifici.

### **Corridoi e percorsi di pregio vedustico/paesaggistico**

*Obiettivi di tutela:*

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

*Elementi sensibili:*

- percorsi;
- visuali,
- vedute panoramiche.

*Azioni:*

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

### **Elementi rilevanti**

*Obiettivi di tutela:*

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

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

*Elementi sensibili:*

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

*Azioni:*

- tutela mediante azione normativa diretta e specifica.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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)

## LA TUTELA DEL PAESAGGIO NEL PIANO DELLE REGOLE: LA RETE ECOLOGICA

La tutela del territorio in stato di naturalità si esplica, oltre che con quanto stabilito nel paragrafo precedente, anche mediante la costruzione della *rete ecologica comunale*, a partire dalla definizione a grande scala della rete ecologica con riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, al Piano Territoriale Regionale e a tutti gli studi disponibili in materia.

Di seguito si delineano i principali caratteri applicativi demandati al Piano delle Regole.

### 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, è ripartita nelle seguenti categorie di aree:

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

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

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

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

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

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

- favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna naturale, rendendo accessibili zone altrimenti precluse, così da aumentare la capacità portante delle aree naturali, e ridurre la vulnerabilità.
- favorire la realizzazione di fasce di naturalità con funzione connettiva, e finalizzate a prevenire la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

- evitare in corrispondenza di ciascun varco la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
- prevedere progetti di rinaturalizzazione per il rafforzamento del corridoio ecologico.

Tra i corridoi è possibile distinguere i *corridoi di connessione*, individuati dal PTC della Provincia di Varese, e le *direttrici di connessione*, individuate a scala locale.

Se i primi collegano vasti ambiti (attraverso la valle fluviale incisa del Tinella nel caso di Luvinate), le seconde mettono a sistema tasselli verdi, interclusi nell'area urbana, mediante interventi minuti e di dettaglio.

Il riconoscimento e il rafforzamento delle *direttrici di connessione* permette di rendere visibile la matrice ambientale che permea l'ambito urbano di Luvinate.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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

## CRITERI E INDICAZIONI PER LA REDAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

### DIMENSIONE SOVRACCOMUNALE DEL SISTEMA DEI SERVIZI

Luvinate fa parte di un sistema lineare continuo, a carattere prevalentemente residenziale, che si attesta sulla strada statale 394 ed è attraversato dalla linea ferroviaria Milano-Saronno-Varese-Laveno Mombello.

L'ambito di riferimento comprende i comuni di Gavirate, Comerio, Barasso; il primo emerge quale polo attrattore (così definito anche dal PTC della Provincia di Varese) con la presenza di strutture scolastiche, assistenziali e sportive oltre che per gli esercizi della grande distribuzione e ricettivi.

Varese rappresenta naturalmente l'altro polo attrattore di riferimento, per scopi ludici, ricreativi, commerciali, professionali nonché per la fruizione di servizi di rilevanza territoriale quali ospedali, università, uffici di enti sovracomunali e sedi per la difesa e la pubblica sicurezza.

I continui spostamenti all'interno dell'ambito sono indotti dal raggiungimento dei luoghi di lavoro, studio, spesa e svago in quanto Luvinate, come altri comuni contermini di piccole dimensioni, non è in grado di soddisfare autonomamente l'insieme delle esigenze dei cittadini.

La SS 394, che si estende da Varese al confine di Stato di Zenna, e la SP 1, di collegamento tra Buguggiate e Cocquio Trevisago (alla quale si aggiunge la variante Cocquio Trevisago - Cittiglio), rappresentano l'asse portante sul quale si convoglia il traffico veicolare (pubblico e privato).

Per quanto riguarda il trasporto ferroviario, la linea ferroviaria Le Nord Milano-Varese-Laveno Mombello serve la zona con le stazioni di Varese, Gavirate, Casciago, Barasso, Cocquio Trevisago; degna di nota è la fermata di Gavirate-Verbanò a servizio specifico del polo scolastico "Edith Stein".

Dal punto di vista ambientale, l'ambito territoriale di riferimento è collocato all'interno di un contesto paesistico-ambientale di grande pregio con un sistema urbano di qualità. Situato tra il versante sud del massiccio del Campo dei Fiori e la sponda nord del lago di Varese, è caratterizzato dal sistema montuoso-collinare prealpino e dal complesso sistema idrografico connesso, presentando elementi naturali di valore e di grande fragilità idrogeologica (in questa zona insistono il Parco Regionale del Campo dei Fiori, il S.I.C. (Sito di Interesse Comunitario) "Grotte del Campo dei Fiori" e la Z.P.S. (Zona di Protezione Speciale) "Parco Regionale del Campo dei Fiori").

I due ambiti verdi principali sono collegati in direzione nord sud dalle fasce fluviali che dai versanti scendono verso il lago. A favorire la connessione vi è anche il tessuto residenziale rado che caratterizza l'area in esame. D'altra parte le infrastrutture stradali SP 1 e SS 394 possono rappresentare elementi di criticità per la continuità del sistema del verde, in quanto attraversano longitudinalmente tutto l'ambito di analisi.

### DIMENSIONE COMUNALE DEL SISTEMA DEI SERVIZI

Il territorio comunale è caratterizzato da tessuto edilizio rado ad uso quasi esclusivamente residenziale e da un centro con densità maggiore nel quale si concentrano i servizi e le attività commerciali (soprattutto a nord della strada statale). Ciò induce la popolazione residente a compiere frequenti spostamenti.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Anche i principali luoghi pubblici di aggregazione sono localizzati nel centro di Luvinate, rispettivamente in corrispondenza:

- della Piazza delle Alpi ed il primo tratto di via san Vito, nonché nello spiazzo adibito a parcheggio prospiciente al Centro Sociale ed il parco giochi. Su tali aree si affacciano i principali servizi di rilevanza comunale (città pubblica);
- in corrispondenza del sagrato della chiesa, il piazzale prospiciente all'oratorio ed il parco del Sorriso. Tali aree sono frequentate tendenzialmente durante i giorni festivi o in corrispondenza di particolari eventi che si svolgono nel parco comunale (città degli eventi).

Problematica è la divisione dei due luoghi pubblici per l'attraversamento dell'area urbana da parte della SS 394.

La dotazione di servizi appare limitata, calibrata sul piccolo taglio del comune. Non sono presenti:

- *aree e servizi di tipo sanitario e socio-assistenziali di base (Ss),*
- *aree e servizi per la cultura e lo spettacolo (Cs),*
- *aree e servizi per il gioco e lo sport (Gs),*
- *aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica (Erp),*
- *aree e servizi di altra natura (An)*

Le altre categorie di servizi sono invece state rilevate con le seguenti caratteristiche:

- *Aree e servizi in genere per i cittadini (Gc)*  
Ottima qualità, completezza dei servizi offerti, nessun deficit.
- *Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base (If)*  
Servizio funzionale per le utenze locali, si nota l'insufficienza di aree per la sosta.
- *Aree e servizi a verde e per il tempo libero (Vt)*  
Localizzazione e accessibilità buona, attrezzature sufficienti.
- *Aree e servizi per il culto e attività connesse (Ca)*  
Buona qualità dei servizi offerti, nessun deficit, eccezion fatta per le problematiche connesse all'attraversamento della SS 394.
- *Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli (Sc)*  
Buona la qualità e la distribuzione. Offerta insoddisfacente dal punto di vista quantitativo, soprattutto nella zona delle scuole e degli uffici comunali (dove si riscontra il deficit soprattutto in orari di punta) e nelle aree residenziali (dove, stante la condizione morfologica e il grado di consolidamento del tessuto edilizio, sono carenti i parcheggi pertinenziali).
- *Aree e servizi di rilevanza territoriale (Rt)*  
I servizi sono "di eccellenza", destinati ad un uso mirato e selettivo (dal punto di vista dell'utenza e delle modalità di accesso).  
Non presentano deficit particolari; al contrario rappresentano un'opportunità per il comune di Luvinate, che mediante loro da un lato si aggancia alle reti sovralocali del *leisure* e, dall'altro, collegando tali dotazioni ad altri servizi presenti nell'area urbana rafforza la rete locale del verde e del tempo libero.

Per quanto riguarda infine gli spazi di relazione, si osserva che la presenza di numerosi sentieri che si snodano lungo il versante, appartenenti al sistema dei percorsi del Parco Regionale del Campo dei Fiori. Luvinate non è però servito da una rete ciclopedonale con funzione e significato urbano.

Per la descrizione dei singoli servizi si rinvia al Piano dei Servizi (PdS 1.0 "Valutazioni e determinazioni del Piano dei Servizi" e PdS 2.0 "Stato dei servizi e degli spazi di relazione").

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



## NOTE SUL FABBISOGNO DA ASSOLVERE

Si ritiene che lo stato dei servizi generale di Luvinata sia soddisfacente, in grado di far fronte anche alle variazioni demografiche (seppur modeste) previste dal piano. La domanda dei servizi attualmente assenti è soddisfatta grazie 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 in corrispondenza dei due luoghi di maggiore aggregazione (città pubblica e città degli eventi);
- migliorare la dotazione di parcheggi nelle aree residenziali, allo scopo di recuperare i deficit pregressi;
- mettere a sistema le aree verdi interne all'area urbana allo scopo di creare connessioni con le grandi riserve di naturalità del Campo dei Fiori e nei pressi del lago di Varese.

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

- valorizzare la porzione del Parco del Sorriso prospiciente la SS 394, creando un percorso pedonale in sede protetta con vista panoramica verso il lago di Varese;
- riqualificare il sagrato della chiesa parrocchiale, per metterlo in sicurezza rispetto al traffico di attraversamento della via Manzoni (SS 394) e garantendo la continuità del percorso pedonale previsto in corrispondenza del Parco del Sorriso.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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 VIII

# AREE DI TRASFORMAZIONE

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**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

## AREE DI TRASFORMAZIONE

Il Documento di Piano del PGT di Luvinate,

- considerate le politiche di governo del territorio di cui alla precedente Parte V,
  - considerato che nessuna azione di governo del territorio di cui alla precedente Parte VI risulta in capo a Programmi Integrati di Intervento,
- demanda l'intera attuazione delle previsioni al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole. Non sono pertanto previste "Aree di Trasformazione da attuare in regime negoziale".

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**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 IX**

**VALUTAZIONE DELLA  
CONGRUITA' DIMENSIONALE DEL  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**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 DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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 viene effettuata prendendo in esame la *residenza*, e considerando i dati di superficie delle:

- *aree speciali* distinguibili in:
  - *aree libere*, ovvero 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;
  - *aree da riqualificare*, ovvero suoli edificati compresi nell'area urbana interessati da insediamenti non utilizzati o potenzialmente recuperabili ad altro uso per effetto dei disposti del Piano delle Regole.

- *altre aree libere*.

Le *aree speciali* e le *altre aree libere* sono individuate nelle tavole "Capacità insediativo del piano" allegate.

La stima della capacità insediativa non considera i settori produttivi secondario e terziario in quanto il PGT non prevede incrementi significativi su questo fronte (ma solo il sostegno alla rete commerciale al dettaglio mediante strumenti premiali).

### RESIDENZA

Assunto che:

- nelle *aree speciali* per il calcolo della Superficie lorda di pavimento edificabile si attribuisce il valore maggiore tra i seguenti parametri:  $S_{lp}$  pari all'esistente,  $S_{lp} = S_f \times I_{f_{max}}$
- nelle *altre aree libere* per il calcolo della Superficie lorda di pavimento edificabile si considera l'Indice di edificabilità fondiaria massima ( $I_{f_{max}}$ ) attribuito all'ambito di appartenenza

se ne desume che la capacità insediativa residenziale del PGT di Luvinate è pari a **5.009** mq ca di  $S_{lp}$  (per un numero totale di abitanti teorici pari a **84**)<sup>1</sup>.

La stima si basa su aree libere già esistenti all'interno dell'area urbana che il piano si limita a riconoscere e mantenere sul mercato immobiliare. Si tratta di un'offerta teorica, in quanto le condizioni per la loro trasformazione si devono ancora creare.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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

<sup>1</sup> Per il calcolo del numero teorico di abitanti si considera 60 mq/ab come superficie lorda di pavimento media per ciascun abitante.

Aree speciali		Superficie fondiaria	Superficie coperta	SLP esistente	SLP teorica	Delta SLP
AS1	area libera	5.181	365	607	1.140	533
AS2	area libera	5.460	0	0	1.201	1.201
AS3	area libera	2.213	0	0	487	487
AS4	area libera	2.280	0	0	502	502
AS5	Previsione attuata					
AS6	area in dismissione	1.674	372	745	745	0
AS7	Previsione revocata					
AS8 <sup>2</sup>	area libera	3.993	0	0	878	878
AS9 <sup>3</sup>	area in dismissione	3.209	732	2.488	2.788	0
TOTALE <sup>4</sup>		24.010	1.469	3.840	7.441	3.601

Altre aree		Sup. fondiaria	Sup Coperta	Slp esistente	Slp teorica	Delta Slp
F3m	area libera	766	0	0	509	509
F3o	area libera	2191	0	0	482	482
B2c	area libera	1895	0	0	417	417
O1b	area libera	0	0	0	0	0
TOTALE		4852	0	0	1408	1408

5

Nota che:

- la popolazione insediata alla data di redazione del DdP 2010 ammonta a circa 1.323 unità,
- in sede di enunciazione delle politiche di settore il target di sviluppo della popolazione è stato fissato in 1.390 unità considerando un arco temporale di 10 anni,
- che in quel medesimo arco temporale è verosimile ipotizzare che non tutte le *aree speciali* e le *altre aree libere* verranno realizzate,

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

La valutazione deve infine tenere in considerazione due aspetti:

- partendo dal presupposto che nel decennio si possono verificare ampliamenti e completamenti non computabili in sede di previsione, è possibile ipotizzare un ulteriore 20% del dato stimato (20% del Delta Slp complessivo = 1.000 mq), valore che comunque non incide sulla congruità del dimensionamento del piano;
- il PGT prevede la possibilità di trasferire il diritto di edificazione delle aree di proprietà privata (sulle quali prevede i nuovi servizi) alle aree speciali a cui compete la loro attuazione in base allo specifico atto di convenzionamento. In questo particolare caso l'edificabilità ammessa nelle aree riceventi può raggiungere il tetto massimo definito dall'espressione  $I_{fmax}+20\%$ , con un incremento della Slp realizzabile pari a 3.600 mq. Si tratta di un valore assolutamente teorico, che non incide sulla congruità del dimensionamento del

<sup>2</sup> Alla data di avvio del procedimento di Variante 2014 al PGT è stato approvato il Piano Attuativo "Area Speciale di Via Tavedino" con D.C.C. nr.25 del 13.10.2014. Detto Piano Attuativo risulta conforme alle previsioni del PGT.

<sup>3</sup> Area Speciale reintrodotta per effetto del recepimento dell'Osservazione n° 16 Prot. 4371 del 01.12.2015

<sup>4</sup> Dati aggiornati a seguito del recepimento dell'Osservazione n° 16 Prot. 4371 del 01.12.2015

<sup>5</sup> L'Area Libera O1b è assoggettata alla disciplina dell'Ambito Territoriale T5

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

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



piano ma permette di realizzare strutture utili alla collettività senza farne gravare il costo.

	SLP esistente	SLP teorica1 (lf)	Delta SLP (teorica - esistente)	Max tra SLP esistente e SLP teorica1	SLP teorica2 (max SLP +20%)	Delta SLP (teorica2- esistente)
AS1	607	1.140	533	1.140	1.368	761
AS2	0	1.201	1.201	1.201	1.441	1.441
AS3	0	487	487	487	584	584
AS4	0	502	502	502	602	602
AS5	Previsione attuata					
AS6	745	368	0	745	894	149
AS7	Previsione revocata					
AS8	0	878	878	878	1.054	1.054
AS9 <sup>6</sup>	2.488	706	0	2.488	2.986	498
	<b>3.840</b>	<b>5.282</b>	<b>3.601</b>	<b>7.441</b>	<b>8.929</b>	<b>5.089</b>

Compete all'attività di 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.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**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

<sup>6</sup> Area Speciale reintrodotta per effetto del recepimento dell'Osservazione n° 16 Prot. 4371 del 01.12.2015