



COMUNE DI
LUVINATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT 2010 - variante 2014
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

partners

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

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

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

Ing. Alberto Mazzucchelli

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

I PROGETTISTI

arch. Roberto Pozzi

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1017

arch. Maurizio Mazzucchelli

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1213

Studio Associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI 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 PRELIMINARE DI VARIANTE

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

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 Luvinata.

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

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

**RELAZIONE PRELIMINARE PER LA PROPOSTA DI
VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**
ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-211040 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

NATURA DELLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Al fine di inquadrare correttamente la natura e i caratteri degli atti che costituiranno la Variante al PGT 2010, è opportuno segnalare fin d'ora che il procedimento di variante opera sul corpo del PGT vigente con il fine di apportarvi le modifiche ritenute opportune e necessarie a fronte di quanto emerso nel corso dei primi anni di applicazione del Piano, anche sotto il profilo politico, nella piena potestà del decisore eletto.

Trattandosi di atto modificativo, la Variante non introduce novità o cambiamenti sostanziali rispetto ai contenuti del PGT 2010, quanto piuttosto delle modifiche e precisazioni atte a garantire il miglior perseguimento degli obiettivi di tutela e di sviluppo del territorio già definiti.

In linea generale la Variante si costituirà dei seguenti atti:

- *Documento preliminare di variante*, corrispondente al presente documento, finalizzato all'identificazione dei contenuti di variante e alla definizione delle conseguenti azioni, con specifica e motivazione delle modifiche apportate al PGT;
- *Individuazione delle varianti*, consistente nella serie degli atti di PGT che reheranno modificazioni, con specifica individuazione puntuale della variazione apportata;
- *Atti di variante*, corrispondenti ai documenti del PGT modificati per effetto della Variante.

I documenti che costituiranno la Variante diverranno parte integrante del PGT; gli atti complessivi, originariamente approvati e variati, saranno dunque denominati "PGT 2010 – Variante 2014".

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

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

CONTENUTI ED EFFETTI DELLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Preso atto delle previsioni urbanistiche e delle scelte pianificatorie del PGT 2010, riconosciuto il ruolo rimarchevole che le componenti del sistema paesistico-ambientale detengono all'interno del territorio comunale, vista anche l'entità degli strumenti di livello sovralocale e di settore che insistono sulla tutela e valorizzazione di dette componenti (si veda, come principale esempio, la rilevante superficie territoriale occupata dal Parco Regionale Campo dei Fiori), appare utile procedere all'approfondimento e conseguente valutazione delle relazioni e dei potenziali effetti che strategie e azioni del PGT possono generare nei confronti degli ambiti del territorio comunale ad oggi in stato di naturalità.

Sebbene tali concetti siano già presenti nelle strategie del PGT vigente, si ritiene opportuno confermare, a fronte delle esperienze di applicazione del Piano sopravvenute dalla sua entrata in vigore ad oggi, quella visione d'insieme che vede l'ambiente e il paesaggio quali beni comuni e opportunità per il miglioramento della qualità della vita dei cittadini. Contestualmente, si ritiene altresì utile approfondire le potenzialità di detti beni intervenendo sulla sensibilità collettiva nei confronti della componente paesistica e ambientale del territorio.

La rilevante attenzione che il PGT vigente conferisce ai temi ambientali si traduce, con riferimento alle previsioni insediative di Piano, nella ricerca della relazione ottimale tra ambiti urbani e territori naturali; il rapporto tra i tessuti urbani consolidati e le aree non edificate assume notevole rilevanza soprattutto in corrispondenza delle fasce periferiche dell'area urbana (nella fattispecie in corrispondenza della porzione meridionale del centro abitato), riconoscibili quali aree di mediazione tra i caratteri tipici del paesaggio urbano e quelli del paesaggio naturale, laddove il tessuto edificato si confronta con i vasti spazi aperti in stato di naturalità.

In ragione di quanto sopra, si ritiene opportuno approfondire, più precisamente, le modalità di tutela e salvaguardia dei valori paesaggistici che detengono relazioni dirette con gli ambiti urbani edificati, per meglio orientare le trasformazioni territoriali in funzione di azioni maggiormente incisive finalizzate alla tutela del paesaggio e dei suoi valori.

L'attenzione della proposta di Variante viene indirizzata, dunque, verso il controllo ed il contenimento degli incrementi edificatori in capo alle aree caratterizzate da condizioni di pregio paesaggistico-ambientale, corrispondenti principalmente al versante meridionale del territorio comunale ricco di visuali prospettiche e fronti vedutistici in direzione dei pendii orientati verso il Lago di Varese; si ritiene che, come meglio argomentato in seguito, il contenimento del peso insediativo generato da detto ambito possa contribuire positivamente alla salvaguardia di tali territori.

La proposta di Variante si traduce, quindi, nella riduzione degli indici di edificabilità in capo alle aree urbane poste a sud di Via Castello. Parallelamente, appare ragionevole valutare la possibile redistribuzione della potenzialità insediativa (solo in termini di nuovi abitanti insediabili) derivante dal suddetto ambito in favore di altre porzioni dell'area urbana il cui patrimonio edilizio esistente è sottoutilizzato e la cui

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

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

riqualificazione contrasta i processi di spopolamento dei nuclei di antica formazione e la conseguente perdita di coesione sociale del territorio costruito, nonché contribuisce in modo efficace alla riduzione del consumo di suolo.

L'approfondimento urbanistico condotto rafforza quindi la necessità di rivitalizzare e rilanciare i centri "storici" quali ambiti di sviluppo e crescita di un modello sostenibile di welfare sociale.

In conclusione, valutate le analisi a supporto della proposta di Variante 2014, è possibile asserire che tale operazione sia giustificata da una comprovata capacità di ricezione, prevalentemente all'interno dell'ambito territoriale T1 (e in parte dell'immediato intorno), dei carichi insediativi a sud di Via Castello previsti dal PGT vigente.

La Variante di Piano proposta (denominata "Variante 2014") e le analisi di supporto condotte traducono in termini applicativi gli obiettivi strategici maturati nel corso di questi anni.

In particolare, l'elemento più significativo è rilevabile nel contenimento delle potenzialità di incremento edificatorio in capo alla porzione di ambito territoriale T2 posto a sud di Via Castello, in ragione delle condizioni di pregio paesaggistico-ambientale, con conseguente integrazione della disciplina urbanistica con disposizioni specifiche per detta porzione; l'applicazione di indici di edificabilità ridotti è tale da poter garantire il sostanziale mantenimento delle condizioni di fatto in termini di densità abitativa, dotazione di mq per abitante, potenzialità di fruizione, occupazione di suolo, ecc..

Si ritiene altresì opportuno che la Variante di Piano possa rappresentare l'occasione per meglio specificare e precisare l'applicazione di alcune norme e disposizioni del vigente Piano. In particolare:

- revisione della necessità e opportunità di talune previsioni di Piano, al fine di verificarne l'effettiva sostenibilità rispetto al quadro complessivo delle trasformazioni territoriali;
- perfezionamento di taluni contenuti operativi del Piano;
- perfezionamento di talune indicazioni normative afferenti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.

In occasione della stessa Variante si intende provvedere altresì a correzioni di incongruenze di varia natura riscontrate durante l'applicazione del Piano vigente, definizioni di maggior dettaglio e aggiornamento di taluni contenuti individuati all'interno del PGT 2010 e afferenti principalmente alle seguenti categorie:

- correzione di errori prettamente materiali riscontrati sulla cartografia e nei testi normativi e descrittivi;
- recepimento delle trasformazioni avvenute attraverso l'aggiornamento della base cartografica di Piano (per i soli elaborati oggetto di Variante);
- modifiche relative ai servizi esistenti stante l'effettiva condizione dei luoghi;
- modifiche relative ai servizi previsti;
- aggiornamento dei vincoli sovraordinati di natura paesistica;
- adeguamento normativo conseguente ai sopravvenuti aggiornamenti legislativi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

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

PRINCIPALI CASI OGGETTO DEGLI EFFETTI DERIVANTI DALLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Analizzati gli elementi salienti emersi dall'analisi dello stato attuale del territorio, nel rispetto delle invarianti assunte alla base delle scelte di governo del PGT vigente e riconosciute le notevoli potenzialità da esprimere mediante il Piano in termini di ottimizzazione delle trasformazioni territoriali nel rispetto dei valori paesistici, naturalistici e ambientali, si illustrano di seguito, a titolo meramente esemplificativo, i principali casi oggetto degli effetti della Variante proposta.

Revisione della necessità e opportunità di talune previsioni di Piano:

- revoca delle previsioni in capo alle aree speciali AS5, AS7 e AS9, le cui attuali condizioni faticano a rispondere alle scelte strategiche di governo e trasformazione del territorio comunale.
Si ritiene opportuno, ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico generale, il mantenimento delle previsioni per servizi corrispondenti all'area per servizi Sc8. Diversamente, sono revocati dalle previsioni l'area a parcheggio Sc6 e il percorso per la mobilità dolce nei pressi di Via Castello; si intende prevedere un differente itinerario ciclopedonale nei pressi di Via Tevedino.
- contenuta ripermetrazione di un'area in ambito T2 posta in prossimità dell'incrocio tra le vie Bolchini e Padre Bianchi, ferma restando la capacità edificatoria attribuita dal vigente PGT, finalizzata a consentire una migliore attuazione degli interventi garantendo una maggior coerenza nei confronti dell'andamento morfologico dei suoli nonché la massima tutela degli elementi vegetazionali esistenti limitando l'impatto di future trasformazioni sul paesaggio e sullo stato dei luoghi.

Perfezionamento delle indicazioni normative afferenti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole:

- perfezionamento della disciplina di attuazione delle Aree Speciali;
- perfezionamento della disciplina urbanistica relativa alla porzione di ambito urbano T2 del PGT vigente posta a sud di Via Castello;
- perfezionamento della disciplina relativa alle modalità di definizione delle aree di pertinenza;
- perfezionamento della disciplina relativa alle modalità di intervento da applicarsi alle aree assoggettate alla disciplina del paesaggio relativa alle *Visuali*;
- perfezionamento della disciplina relativa agli Elementi Rilevanti del Quadro del Paesaggio.

Recepimento delle trasformazioni avvenute attraverso l'aggiornamento della cartografia di Piano:

- recepimento circa l'avvenuta attuazione dell'Area Speciale AS5, di cui al Piano Attuativo "Area Speciale 5" approvato con D.C.C. nr. 19 del 26.09.2012 e in vigore dal 27.03.2013.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Modifiche relative ai servizi esistenti stante l'effettiva condizione dei luoghi:

- Recepimento circa l'avvenuta attuazione dell'Area Speciale AS5, di cui al Piano Attuativo "Area Speciale 5" approvato con D.C.C. nr. 19 del 26.09.2012 e in vigore dal 27.03.2013, con aggiornamento delle perimetrazioni delle aree per servizi e conseguente stralcio di dette aree dalle previsioni al fine di inserirle tra i servizi esistenti.

Modifiche relative ai servizi previsti:

- Allineamento di tutti gli atti di PGT che subiscono modifiche per effetto del recepimento della Variante 2 denominata "Via Postale Vecchia", adottata con D.C.C. nr. 7 del 12.07.2014, comportante la modifica della previsione per servizi "An1 – Percorso ciclopedonale su sede distinta lungo la Via Postale Vecchia";
- Individuazione dell'area per servizi in corrispondenza della rotatoria all'incrocio delle vie Bosisio, Mazzini e Castello, funzionale all'allargamento della rotatoria esistente e per allargamenti stradali in genere.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

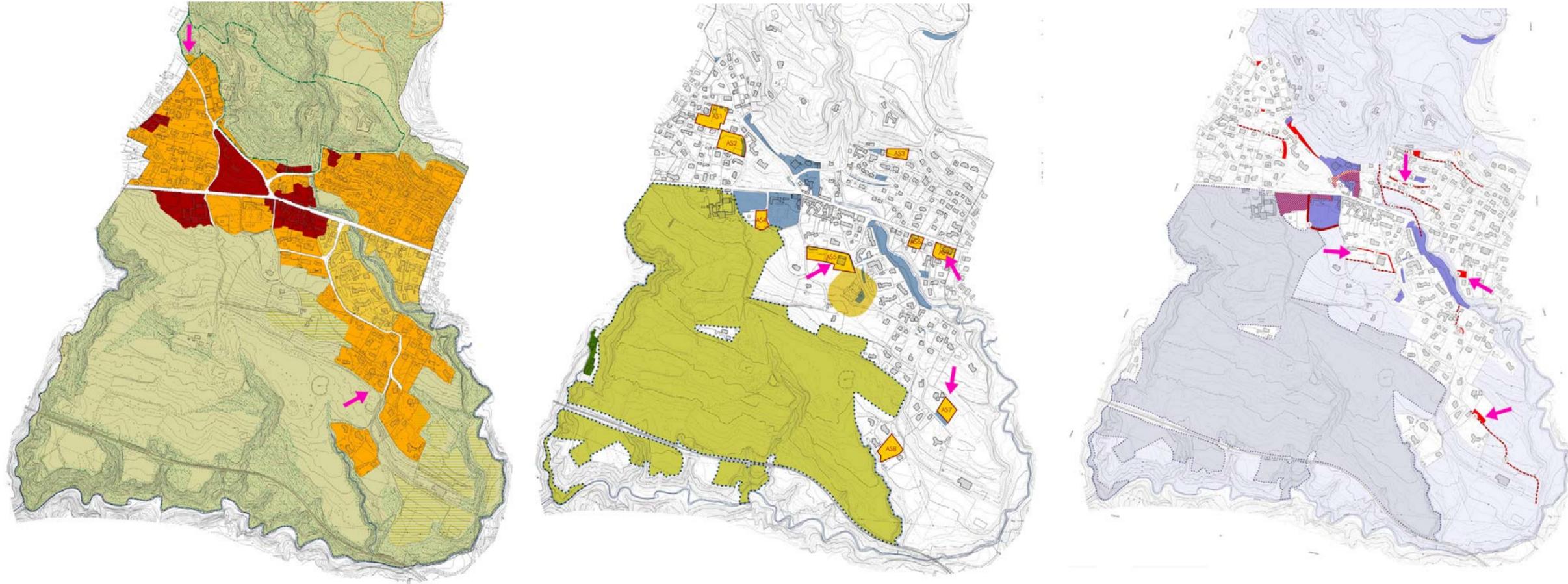
Info@saproject.it
www.saproject.it

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

IDENTIFICAZIONE DELLE PRINCIPALI AREE OGGETTO DI VARIANTE

Di seguito si identificano, in tinta magenta, i principali contenuti della Variante 2014 al PGT 2010.

Si segnala che detta individuazione cartografica non è rappresentativa delle modifiche derivanti dalla Variante, né è da intendersi esaustiva delle stesse.



PdR 7.0 Quadro Urbanistico / ESTRATTI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

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

QUADRO COMPARATIVO DOCUMENTI DI VARIANTE

Di seguito si identificano, in tinta magenta, i documenti costituenti la Variante 2014 al PGT 2010:

DOCUMENTO DI PIANO

DdP	1.0	L'idea di territorio
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	7.0	<i>Elementi strutturali del paesaggio</i>
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	8.0	<i>Elementi di storia locale</i>
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	10.0	<i>Morfologia generale del paesaggio</i>
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	12.0	<i>Rete stradale comunale</i>
DdP	12a.0	Rete stradale comunale. Classificazione delle strade
DdP	12b.0	Rete stradale comunale. Potenzialità e criticità
DdP	13.0	Assetto funzionale del territorio
DdP	14.1	Vincoli di tutela e aree di rispetto
DdP	15.0	Elementi conoscitivi della struttura socio-economica
DdP	16.0	Invarianti per il governo del territorio
DdP	17.0	Area urbana e ambiti territoriali
DdP	18.1	Politiche, strategie, azioni per il governo del territorio
DdP	19.0	<i>Azioni di governo del territorio</i>
DdP	19a.1	Azioni di governo del territorio
DdP	19b.0	Azioni di governo del territorio. Rete ecologica comunale

PIANO DEI SERVIZI

PdS	1.1	Valutazioni e determinazioni del PdS
PdS	2.1	Stato dei servizi e degli spazi di relazione
PdS	3.0	Ambito territoriale di influenza
PdS	4.0	Stato dei servizi di livello sovracomunale
PdS	5.0	Sistemi di relazione a scala comunale
PdS	6.1	Servizi esistenti a scala comunale
PdS	7.0	Sistema del verde urbano e territoriale
PdS	8.1	Localizzazioni del piano dei servizi
PdS	9.1	Assetto del territorio
PdS	10.0	Impianti di radiotrasmissione
PdS	11.1	Disciplina generale

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

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 DELLE REGOLE

PdR	1.0	Relazione generale
PdR	2.0	Repertori applicativi
PdR	3.0	Sistema insediativo. Informazioni puntuali
	PdR	3a.0 Tessuto edilizio, tipologia, funzione prevalente e secondaria
	PdR	3b.0 Stato di conservazione, rapporto fronte strada e con il suolo, n. piani
PdR	4.0	Sistema delle aree naturali
PdR	5.0	Caratteri tipologici del paesaggio urbano
PdR	6.1	Vincoli di tutela e aree di rispetto
PdR	7.1	Quadro urbanistico
PdR	8.0	Quadro del paesaggio
PdR	9.0	Rete ecologica comunale
PdR	10.0	Classificazione degli edifici storici e di pregio
PdR	11.0	Ambiti di applicazione delle premialità
PdR	12.1	Disciplina generale
PdR	13.0	Disciplina specifica. Tessuto edificato storico ed edifici di pregio

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

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

**RELAZIONE PRELIMINARE PER LA PROPOSTA DI VARIANTE AL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**
ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

ALLEGATO
ANALISI A SUPPORTO DELLE SCELTE DI VARIANTE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

ALLEGATO

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

Le operazioni che hanno portato alla scelta di perfezionare la disciplina urbanistica dell'ambito territoriale T2, con specifico riferimento alla porzione dello stesso posta a sud di via Castello, così come motivata nei paragrafi precedenti, sono supportate da analisi volte a:

- individuare la quota di popolazione potenzialmente insediabile nell'area urbana posta nella porzione meridionale di Luvinate, a fronte delle previsioni del PGT vigente;
- definire la capacità potenziale residua delle aree centrali all'accoglimento di nuova domanda abitativa.

Si sintetizza di seguito il percorso metodologico adottato.

Analisi effettuate sulle aree urbane a sud di Via Castello:

- 1) stima della SIp potenzialmente realizzabile;
- 2) stima della densità della popolazione residente;
- 3) stima del numero di abitanti potenzialmente insediabili.

Analisi effettuate sulle aree urbane centrali:

- 1) stima della SIp esistente;
- 2) stima della popolazione insediata;
- 3) stima del numero di abitanti insediabili.

Preso atto della volontà dell'Amministrazione Comunale di limitare il più possibile il consumo di suolo nei territori in oggetto, con il fine di tutelarne e valorizzarne i caratteri di pregio paesaggistico e ambientale, le valutazioni che derivano dalle suddette analisi portano a ipotizzare un riallocazione delle capacità abitative, stabilendo che l'incremento potenziale degli abitanti insediabili da PGT vigente nel territorio a sud di via Castello potrebbe essere orientato in differenti porzioni dell'area urbana e, nello specifico, attraverso l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente nelle aree centrali già urbanizzate; ciò avverrebbe in luogo della densificazione o ulteriore espansione edilizia nelle aree meridionali.

Tale operazione potrebbe facilmente contribuire al sostanziale mantenimento dello stato di fatto, in termini di pressione insediativa.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

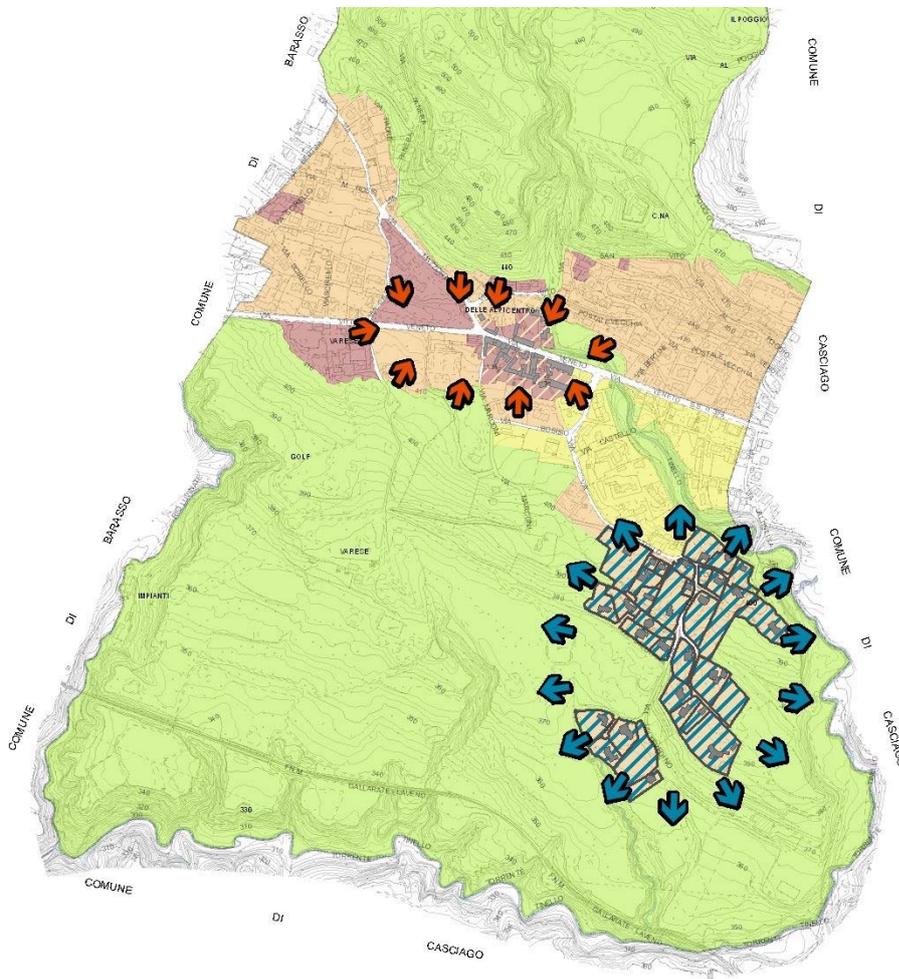
DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it



Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

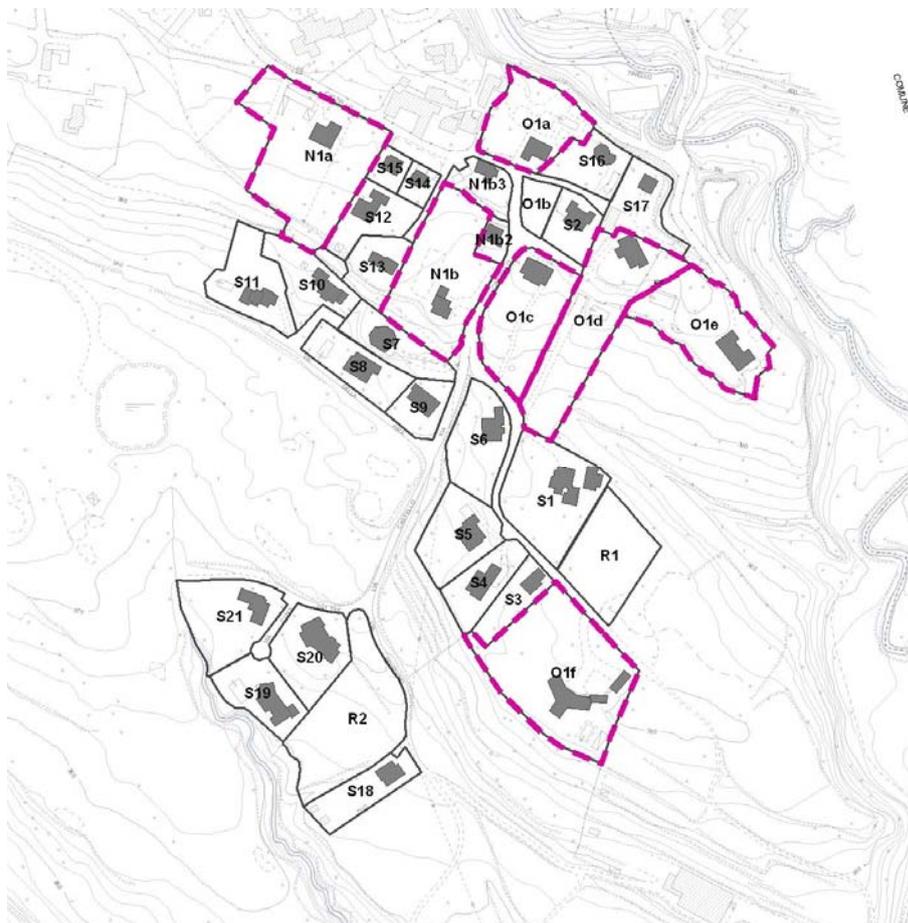
I-21040 Morazzone
Via Europa 54

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

ANALISI AREE URBANE A SUD DI VIA CASTELLO



1 Stima della SIp potenzialmente realizzabile da PGT vigente

L'analisi è condotta su due differenti livelli di dettaglio:

- stima approssimativa, attraverso l'applicazione dell'indice $I_{f_{max}}$ previsto dal PGT vigente all'intera superficie fondiaria delle aree oggetto di analisi, al netto della SIp esistente;
- calcoli specifici sulla base della stimata superficie asservita e ai parametri stabiliti dal PGT vigente.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

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

stima approssimativa				
Sf totale	Sip esistente	Sip esistente depurata del 20%	If max	stima capacità edificatoria residua (Sip) *
[m ²]	[m ²]	[m ²]		[m ²]
4228	500	400	0,22	8485
6030	570	456		
4595	350	280		
7799	633	506		
7313	500	400		
5500	460	368		
804	420	336		
3414	655	524		
4332	620	496		
1355	630	504		
1359	536	429		
1816	483	386		
2612	355	284		
2655	250	200		
1909	283	226		
1596	250	200		
1721	192	154		
2077	323	258		
1836	400	320		
2110	770	616		
3237	613	490		
2088	530	424		
1269	450	360		
2096	308	246		
2608	390	312		
1851	540	432		
571	0	0		
622	0	0		
2736	0	0		
1185	460	368		
546	650	520		
3520	830	664		
5765	1060	848		
tot	93152	15011		12009

a) stima approssimativa

Verificato l'effettivo stato dei luoghi e la presenza di limitazioni di varia natura all'applicazione dell'If_{max}, si ritiene opportuno operare una stima maggiormente dettagliata della capacità edificatoria residua.

sintesi calcolo dettagliato													
STATO DI FATTO					RAPPORTO COPERTURA			CAPACITÀ EDIFICATORIA RESIDUA					
St TOT	Sf utile non asservita	Sip esistente	N. piani esistenti	Hmax PGT	SC esistente	SC residuo	(DE) sip residua depurata del 20%	DE INTERVENTO	su 2 piani	(Ifmax) sip residua depurata del 20%	Ifmax INTERVENTO		
[m ²]	[m ²]	[m ²]		[m]	[m ²]	[m ²]	[m ²]			[m ²]			
S1	4330	2663	500	1,7	6,70	SI	500	366	426	+1 piano	469	+1 piano	
S5	2610	943	500	1,7	6,70	NO	290	232	151	ampliamento	166	ampliamento	
S6	2654	1121	460	1,7	6,70	NO	272	259	179	ampliamento	197	ampliamento	
S7	1900	500	420	1,7	6,70	PARTE	245	135	80	ampliamento	88	ampliamento	
S13	1595	412	355	2,2	6,70	NO	161	158	66	ampliamento	72	ampliamento	
S16	1720	887	250	1,7	6,70	NO	146	198	142	ampliamento	156	ampliamento	
S17	2076	1436	192	1,7	6,70	NO	272	143	230	ampliamento	253	ampliamento	
S18	1836	759	323	1,7	6,70	NO	190	177	121	ampliamento	134	ampliamento	
S19	2110	777	400	1,0	6,70	SI	400	22	124	+1 piano	137	+1 piano	
S21	3237	1194	613	2,2	6,70	NO	280	367	191	ampliamento	210	ampliamento	
R1*	3520	3520	0	0,0	6,70		0	704	563		620		
R2*	5764	5764	0	0,0	6,70		0	1153	922		1014		
NI a	7309	5659	530	2,8	6,70	NO	240	1222	905	ampliamento	453	996	ampliamento
NI b	5500	4000	450	2,5	6,70	NO	200	900	640	ampliamento	320	704	ampliamento
O1 a	3414	1614	540	2,5	6,70	NO	216	467	258	ampliamento	284	ampliamento	
O1 b*	800	800	0	0,0	6,70	--	0	160	128		141		
O1 c	4231	2581	460	1,7	6,70	SI	270	576	413	ampliamento	206	454	ampliamento
O1 d	5508	3248	650	2,2	6,70	NO	295	807	520	ampliamento	260	572	ampliamento
O1 e	4594	3617	830	2,4	6,70	NO	346	573	579	ampliamento	289	637	ampliamento
O1 f	7800	4150	1060	2,2	6,70	NO	576	984	664	ampliamento	332	730	ampliamento
tot													8034

b) approfondimento analitico

Dai calcoli emerge una capacità edificatoria residua pari a circa mq 8.000.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

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

2 Stima della densità della popolazione residente

L'analisi procede con la stima della densità della popolazione esistente all'interno dell'area in oggetto e della quota di SIp a disposizione per residente.

codice lotto	Slp esistente	Slp esistente depurata del 20%	Slp tot	N abitanti	Slp per abitante
S1	500	400	10552	62	170,19
S2	570	456			
S3	350	280			
S4	633	506			
S5	500	400			
S6	460	368			
S7	420	336			
		0			
S9	620	496			
		0			
		0			
S12	483	386			
S13	355	284			
S14	250	200			
S15	283	226			
S16	250	200			
S17	192	154			
S18	323	258			
S19	400	320			
S20	770	616			
S21	613	490			
N1 a	530	424			
N1 b1	450	360			
N1 b2	308	246			
N1 b3	390	312			
O1 a	540	432			
O1 b	0	0			
R1	0	0			
R2	0	0			
O1 c	460	368			
O1 d	650	520			
O1 e	830	664			
O1 f	1060	848			
tot	13190	10552			

non sono stati considerati i lotti S8, S10, S11 in quanto non si dispone del dato relativo ai residenti

Si rileva una densità abitativa estremamente contenuta, facilmente riscontrabile già da una prima lettura del territorio.

Si stima che, allo stato attuale, ad ogni residente corrispondano circa mq 170 di SIp.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

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

3 Stime del numero di abitanti potenzialmente insediabili

Sulla base dei risultati emersi dalle fasi precedenti, si procede alla stima del numero di abitanti insediabili nell'area di interesse.

	St TOT	Sf utile non asservita	Slp esistente	N. piani esistenti	(I f max) slp residua deputata del 20%	stima abitanti insediabili (slp/170 mq)	stima abitanti insediabili (slp/60 mq)
	[m q]	[m q]	[m q]		[m q]	abitanti	abitanti
S1	4330	2663	500	1	469	3	8
S5	2610	943	500	1,7	166	1	3
S6	2654	1121	460	1,7	197	1	3
S7	1900	500	420	1,7	88	1	1
S13	1595	412	355	2,2	72	0	1
S16	1720	887	250	1,7	156	1	3
S17	2076	1436	192	1,7	253	1	4
S18	1836	759	323	1,7	134	1	2
S19	2110	777	400	1,0	137	1	2
S21	3237	1194	613	2,2	210	1	4
R1*	3520	3520	0	0,0	620	4	10
R2*	5764	5764	0	0,0	1014	6	17
N1a	7309	5659	530	2,8	996	6	17
N1b	5500	4000	450	2,5	704	4	12
O1a	3414	1614	540	2,5	284	2	5
O1b*	800	800	0	0,0	141	1	2
O1c	4231	2581	460	1,7	454	3	8
O1d	5508	3248	650	2,2	572	3	10
O1e	4594	3617	830	2,4	637	4	11
O1f	7800	4150	1060	2,2	730	4	12
totale					8034	47	134

La stima è stata effettuata considerando il valore di Slp per abitante riscontrato nell'intorno, desunto dal paragrafo precedente.

Il medesimo procedimento è stato effettuato considerando un valore medio congruo rispetto alla densità abitativa riscontrata nei Comuni limitrofi, corrispondente altresì al parametro utilizzato in fase di calcolo del dimensionamento del PGT vigente.

Va sottolineato che quest'ultimo valore non tiene conto dell'effettivo stato delle proprietà, stando alle quali, nella maggior parte dei casi, le potenzialità residue potrebbero dar luogo unicamente ad ampliamenti di edifici esistenti.

Si può quindi ragionevolmente ritenere che la popolazione insediabile si attesti tra i 50 e i 70 abitanti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

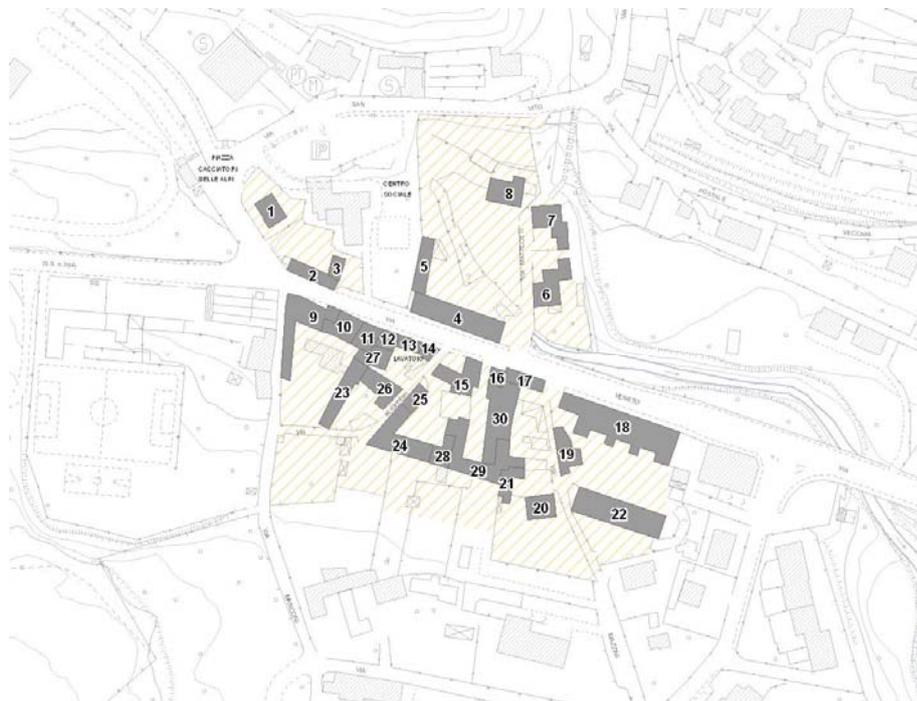
I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

AREE URBANE CENTRALI



Trattasi delle aree sulle quali si ritiene possibile orientare il peso insediativo derivante dalle potenzialità dell'ambito urbano a sud di Via Castello.

A titolo esemplificativo, l'analisi è stata effettuata su un'area campione ritenuta congrua per tale scopo.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

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

1 Stima della slp esistente

edif ic io	N pi ani	Sf	Sl p	Sl p esi stente
		[m q]	[m q]	depurata del 20%
1	3	113	283	226
2	2	122	243	195
3	2	55	110	88
4	3	387	1160	928
5	2	142	285	228
6	3	207	516	413
7	2	187	373	299
8	2	166	332	265
9	2	339	677	542
10	2	148	296	237
11	3	105	316	253
12	2	66	132	105
13	2	53	107	85
14	3	46	137	109
15	2	200	400	320
16	3	49	123	98
17	2	103	206	165
18	3	684	2053	1642
19	3	149	371	297
20	3	129	388	311
21	3	101	302	242
22	3	441	1103	882
23	3	202	506	405
24	3	299	898	718
25	2	76	152	121
26	2	156	312	249
27	2	117	233	187
28	3	97	291	232
29	3	370	1110	888
30	3	348	871	697
		tot	14284	11427

2 Stima della popolazione insediata

Con riferimento alla banca dati demografica ed in base alla stima del valore di Slp esistente, è possibile verificare il rapporto Slp/abit. nell'area campione.

tot Sl p esi stente depurata del20%	N resi denti	sl p per abi tante
[m q]		[m q]
11427	161	71

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

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

3 Stima del numero di abitanti insediabili

Sulla base dei risultati emersi dalle fasi precedenti, si procede alla stima del numero di abitanti insediabili nell'area campione.

Ritenendo che la densità abitativa media per i tessuti edificati storici dei comuni dell'intorno si aggira intorno ai 50 mq/abit, emerge una parziale sottoutilizzazione delle aree centrali di Luvinate.

tot Slp esistente deputata del 20%	Slp minima per abitante	stima N massimo abitanti insediabili	N residenti stato attuale	stima N abitanti insediabili
[m q]	[m q]	[m q]		
11 427	50	229	161	68

Come per il precedente paragrafo 3 relativo alle aree urbane a sud di via Castello, la stima è effettuata considerando il valore medio congruo rispetto alla densità abitativa riscontrata nei comuni limitrofi per gli ambiti territoriali del tessuto storico.

Risulta quindi verosimile un possibile incremento di circa 70 abitanti.

tot Slp esistente deputata del 20%	ampliamento Slp 15%	Slp prevista	Slp minima per abitante	N residenti stato attuale	stima N abitanti insediabili
[m q]	[m q]	[m q]	[m q]		
11 427	1714	13141	71	161	24

tot Slp esistente deputata del 20%	ampliamento Slp 15%	Slp prevista	Slp minima per abitante	N residenti stato attuale	stima N abitanti insediabili
[m q]	[m q]	[m q]	[m q]		
11 427	1714	13141	50	161	102

Considerando inoltre che le aree in questione possano ancora essere oggetto di ampliamenti, seppur lievi, la stima degli abitanti insediabili salirebbe di circa 25 unità, considerando la densità attuale, e di 100 unità in caso di densificazione delle aree.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

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

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

4 Sintesi dei dati

<i>Arbitrio T5</i>		
	<i>Fattore di calcolo</i>	<i>Δ abitanti insediabili</i>
	[mq/abit]	
<i>esistente</i>	170	47
<i>valore medio comuni limitrofi</i>	60	134*

* dato sovradimensionato:
 vedasi ANALISI AREE URBANE A SUD DI VIA CASTELLO paragrafo 3

<i>area campione T1 stato attuale</i>		
	<i>Fattore di calcolo</i>	<i>Δ abitanti insediabili</i>
	[mq/abit]	
<i>esistente</i>	71	
<i>valore medio comuni limitrofi</i>	50	68

<i>area campione T1 (ampliamento 15%)</i>		
	<i>Fattore di calcolo</i>	<i>Δ abitanti insediabili</i>
	[mq/abit]	
<i>esistente</i>	71	24
<i>valore medio comuni limitrofi</i>	50	102

Considerato che:

- un valore attendibile di abitanti insediabili nelle aree a sud di via Castello si attesta tra i 50 e 70 abitanti;
- la densificazione dell'area campione, allo stato attuale, permetterebbe un incremento di popolazione pari a circa 70 abitanti;
- il ricorso alle possibilità edificatorie residue nelle aree centrali consentirebbe un ulteriore incremento di abitanti insediabili;
- le analisi effettuate in questa sede hanno considerato solo un'area campione del centro storico;
- l'estensione delle analisi alle restanti aree centrali determinerebbe un ulteriore aumento del valore di popolazione insediabile;

si ritiene ampiamente confermata la possibilità di riallocazione delle capacità insediative.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

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