



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 Societa' 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

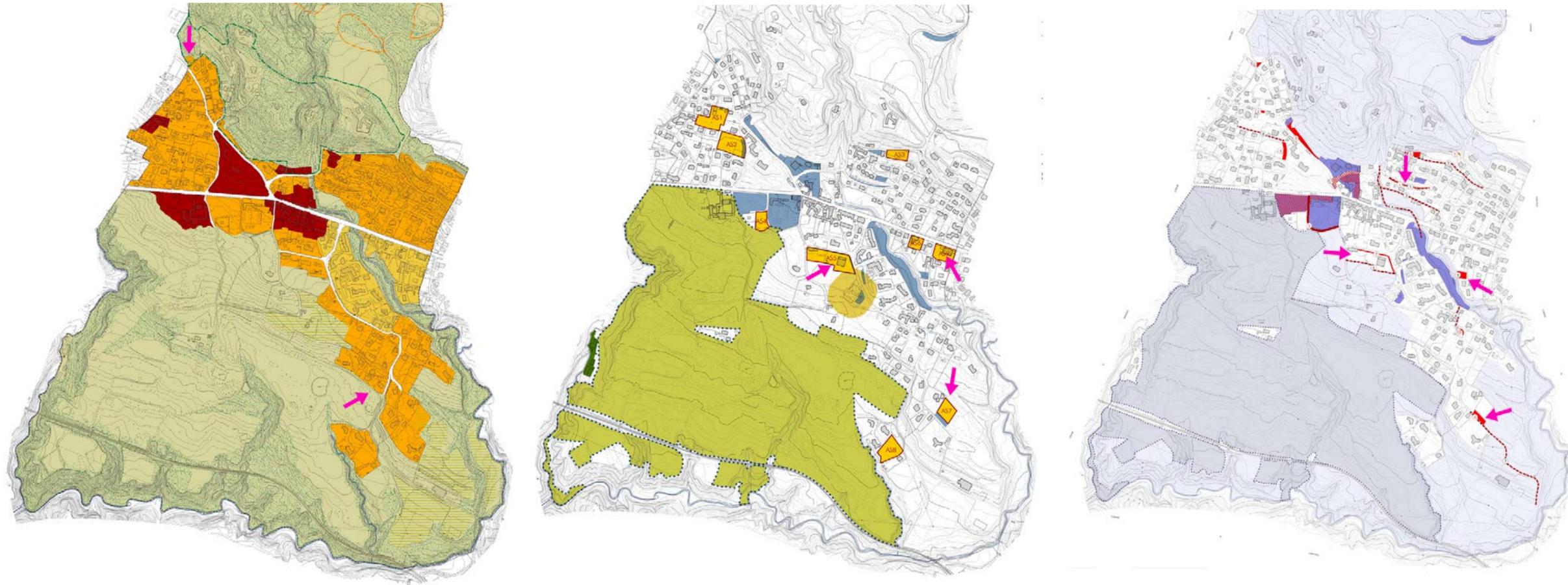
Info@saproject.it
www.saproject.it

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

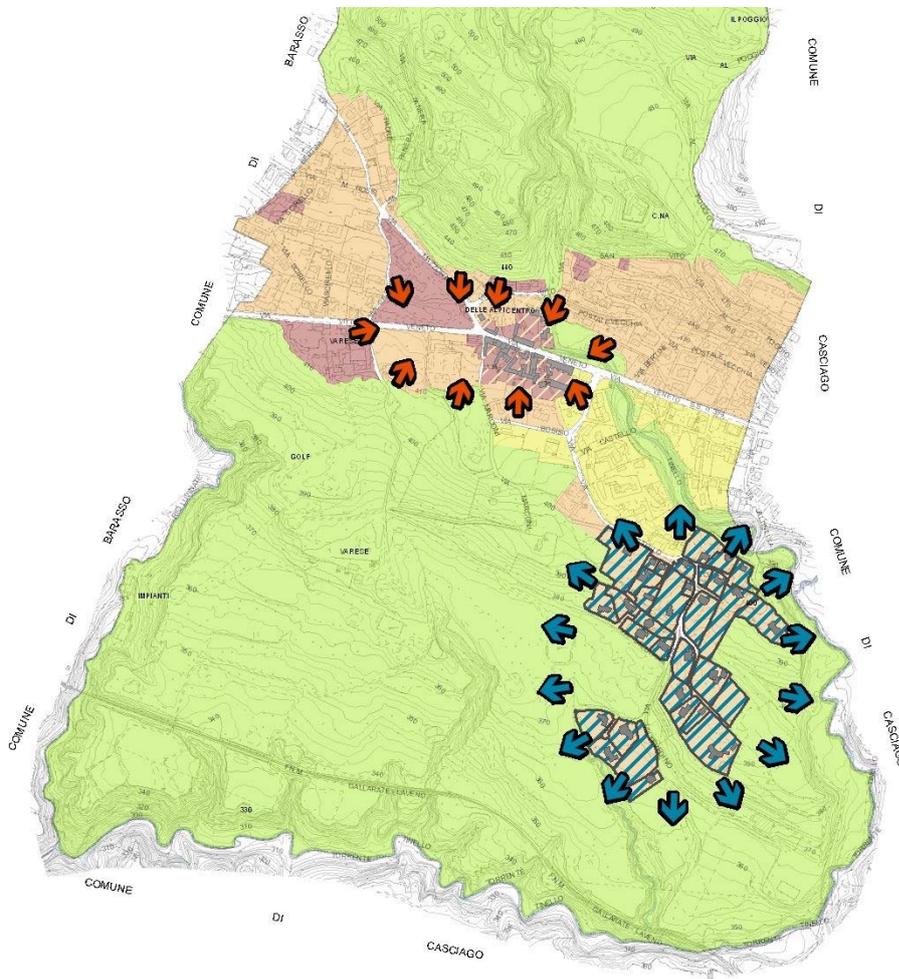
DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

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**

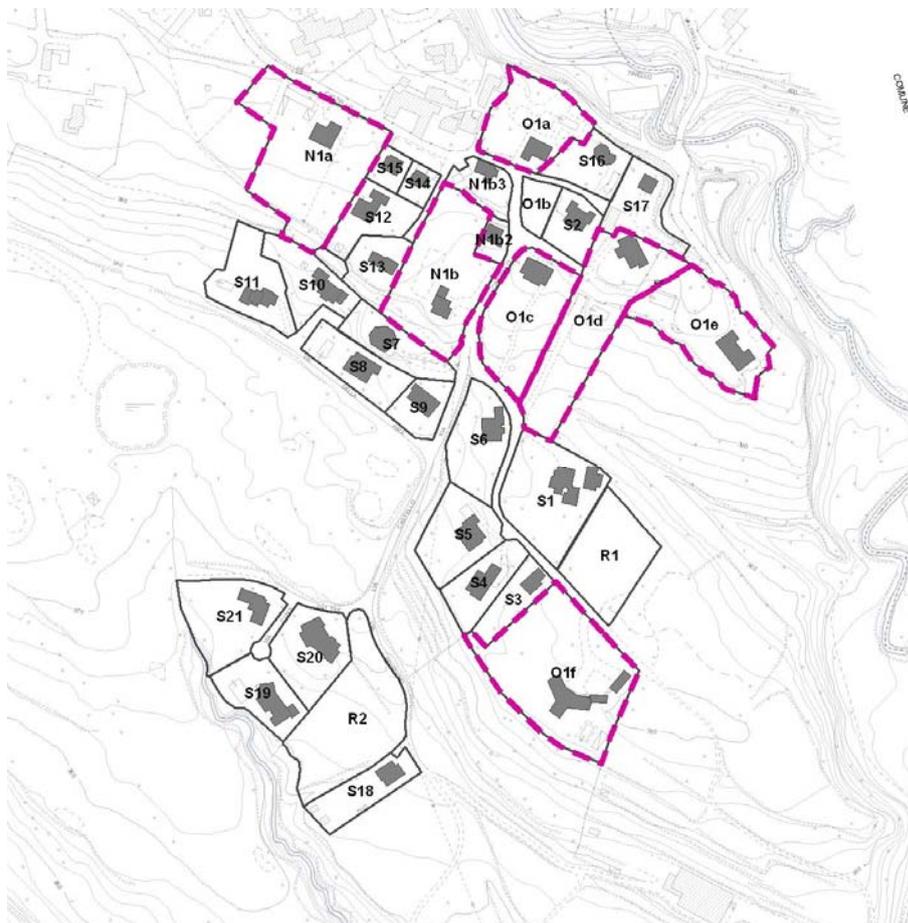
I-21040 Morazzone
Via Europa 54

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) *
[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]
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	
[mq]	[mq]	[mq]		[m]	[mq]	[mq]	[mq]			[mq]		
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
NI b	5500	4000	450	2,5	6,70	NO	200	900	640	ampliamento	320	704
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
O1 d	5508	3248	650	2,2	6,70	NO	295	807	520	ampliamento	260	572
O1 e	4594	3617	830	2,4	6,70	NO	346	573	579	ampliamento	289	637
O1 f	7800	4150	1060	2,2	6,70	NO	576	984	664	ampliamento	332	730
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	SIp esistente	SIp esistente depurata del 20%	SIp tot	N abitanti	SIp 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

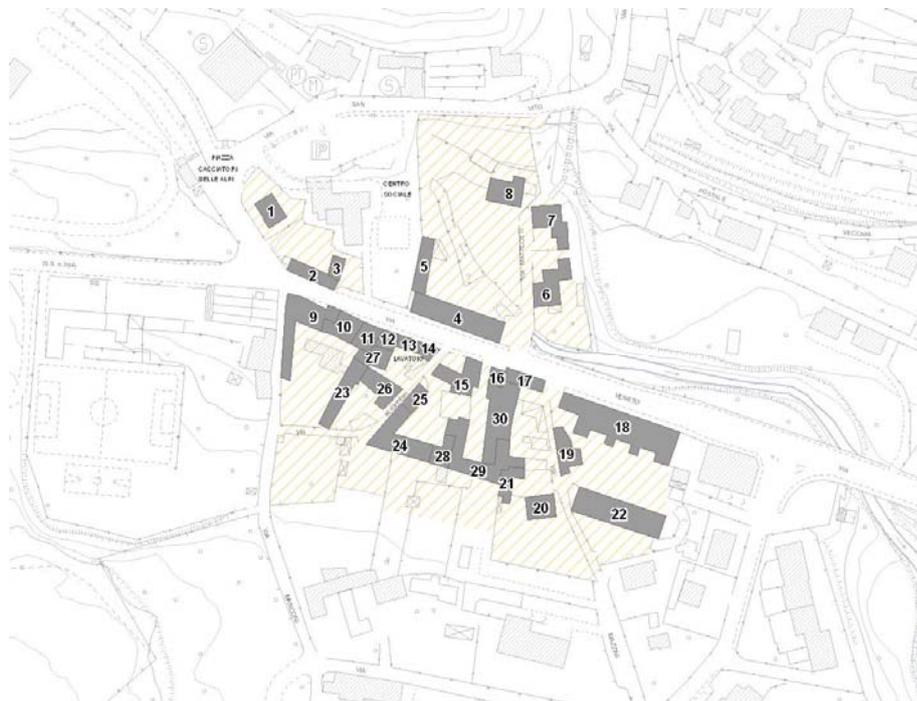
I-21040 Morazzone
Via Europa 54

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 SI p esi stente deputata del 20%	SI p mi ni ma per abi tante	sti ma N ma ssi mo abi tanti i nse di abi li	N re si den ti sta to at tu ale	sti ma N abi tanti i nse di abi li
[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 SI p esi stente deputata del 20%	am pli a men to SI p 15%	SI p pre vi sta	SI p mi ni ma per abi tante	N re si den ti sta to at tu ale	sti ma N abi tanti i nse di abi li
[m q]	[m q]	[m q]	[m q]		
11 427	171 4	131 41	71	161	24

tot SI p esi stente deputata del 20%	am pli a men to SI p 15%	SI p pre vi sta	SI p mi ni ma per abi tante	N re si den ti sta to at tu ale	sti ma N abi tanti i nse di abi li
[m q]	[m q]	[m q]	[m q]		
11 427	171 4	131 41	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

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

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

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

INTEGRAZIONE
PROGETTO CONNESSIONE ECOLOGICA PER LA BIODIVERSITÀ
“CONTRATTO DI RETE”

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

PROGETTO CONNESSIONE ECOLOGICA PER LA BIODIVERSITÀ “CONTRATTO DI RETE”

Preso atto della Deliberazione di Giunta Provinciale (DGP) num. 56 del 05.03.2013, per mezzo della quale è stato approvato il cosiddetto “Schema di Rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino”, considerata l’importanza sancita da tale schema di rete circa gli obiettivi di tutela e implementazione delle connessioni ecologiche sull’intero territorio provinciale, la presente Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) intende recepire i contenuti del suddetto progetto di connessione con il fine di integrarli alla rete ecologica comunale vigente.

Si precisa che il recepimento degli elementi dello Schema di Rete non altera il regime urbanistico che si determina per effetto del PGT (e del PTC del Parco Regionale Campo dei Fiori), bensì introduce un maggior livello di tutela nei confronti di territori che rivestono importanza strategica ai fini della tutela della biodiversità e dei valori naturalistico-ambientali.

Si propone di seguito una disamina della potenziale incidenza delle modifiche introdotte dalla proposta di Variante al PGT.

a) Valutazioni in merito alla potenziale incidenza degli effetti di Variante sugli elementi della rete ecologica locale

Ad oggi, il PGT vigente individua gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale, rappresentati da aree in stato di naturalità e dai varchi nei confronti del sistema insediativo; l’insieme di detti elementi, messi a sistema, ha l’obiettivo di garantire la continuità dei valori ecologici e ambientali.

Il PGT riconosce:

- *core areas di primo livello*, corrispondenti a parti del territorio facenti parte di vasti ambiti caratterizzati da elevato grado di biodiversità; sul territorio di Luvinate dette aree sono interamente comprese all’interno dei confini del Parco Regionale Campo dei Fiori.
- *core areas di secondo livello*, ovvero parti del territorio facenti parte di vasti ambiti caratterizzati da un medio grado di biodiversità; dette aree corrispondono alla fascia di confine con il territorio di Barasso, dove scorre il Rio Luvinate
- *fasce tampone di primo livello*, le parti del territorio che svolgono funzione di “cuscinetto” tra le core areas e le parti dei tessuti edificati, caratterizzati da biodiversità variabile e differenziata;
- *corridoi e varchi*, le parti del territorio che svolgono funzione di collegamento. Tra questa, di particolare rilevanza il corridoio fluviale del Torrente Tinella, che da nord attraversa il centro abitato e lambisce il Comune lungo il confine est e sud.

Per quanto riguarda potenziali interferenze dirette, in linea generale la Variante proposta non incide sugli elementi della rete ecologica comunale così come definita dal PGT vigente.

Unica eccezione è rappresentata dalla previsione di ripermetrazione relativa alla porzione di area urbana posta all’incrocio tra le vie Bolchini e Padre Bianchi, a nord-ovest del centro abitato. Ne consegue che la fascia tampone della rete ecologica individuata in corrispondenza di tale limite urbano subisce un lieve rimodellamento.

È doveroso sottolineare, tuttavia, che l’effetto di tale ripermetrazione persegue l’obiettivo di affrontare e risolvere, in termini principalmente applicativi, gli evidenti limiti di attuazione delle previsioni insediative impresse dal Piano per l’area in oggetto: per poter dar corso all’esercizio dei diritti edificatori, l’attuazione delle

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

previsioni determinerebbe un forte impatto sullo stato dei luoghi portando ad alterazioni irreversibili e potenzialmente dannose nei confronti delle componenti del sistema paesistico-ambientale.

Considerata la particolare conformazione dei terreni, infatti, un eventuale intervento edificatorio ai sensi del vigente PGT necessiterebbe di modellazioni fortemente incisive finalizzate a modificare l'attuale andamento morfologico dell'area, nonché di una consistente sottrazione di superficie boscata.

Con il fine di scongiurare i rischi di cui sopra, senza incidere sul carico insediativo complessivo di Piano, la Variante ridefinisce il tratto di margine tra tessuto edificato e gli ambiti del territorio naturale; tale operazione non comporta alcun consumo aggiuntivo di suolo libero, né decremento di superficie afferente al territorio naturale.

L'estensione complessiva dell'area urbana, così come quella della fascia tampone, rimangono in stato di sostanziale equilibrio dal punto di vista quantitativo, mentre si assiste a un miglioramento in termini qualitativi grazie al mantenimento dello stato del paesaggio, nonché delle presenze di valore naturalistico-ambientale e vegetazionale esistenti.

Si rimanda alla successiva lettera c) del presente documento per l'identificazione cartografica delle modifiche descritte.

Relativamente alla revoca di talune previsioni di Piano (AS5 parte, AS7 e AS9), le modifiche non incidono sugli equilibri ecologici e naturalistico-ambientali del territorio; trattasi, infatti, di aree già comprese all'interno del territorio urbanizzato.

Ferme restando le disposizioni in materia di paesaggio, l'eliminazione della previsione di "area speciale" determina l'assoggettamento alla sola disciplina dell'ambito territoriale di riferimento.

Si consideri che il regime urbanistico che le aree speciali revocate assumeranno per effetto della Variante prevede, in termini generali, l'applicazione di un diritto edificatorio pari all'esistente; si ritiene che tale azione possa contribuire a contenere gli incrementi edificatori in favore della tutela e conservazione di ambiti che, seppur edificati, detengono evidenti caratteri di pregio paesaggistico-ambientale.

Analogamente a quanto avviene nel caso della revoca delle aree speciali di cui sopra, anche le modifiche che riguardano le previsioni per servizi non hanno effetto diretto sugli elementi della rete ecologica locale.

L'individuazione del sub-ambito T2 Sistemi naturali insediati proposta dalla Variante avviene con il medesimo spirito delle modifiche che interessano le aree speciali, ovvero il contenimento del peso insediativo generabile per effetto del PGT vigente.

L'azione prevista, in questo caso, riguarda le fasce periferiche dell'area urbana (nella fattispecie la 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 vasti spazi aperti in stato di naturalità e mantiene le relazioni più dirette con i principale elementi delle rete ecologica locale, quali il corridoio fluviale del Torrente Tinella.

Si tenga conto, inoltre, che per detto sub-ambito la Variante conferma l'obbligatorietà dell'applicazione della "superficie ecologicamente attiva", introdotta dallo strumento urbanistico vigente con il fine di ridurre la frammentazione dei sistemi ecologici intervenendo anche sugli territorio già occupati da edificazione.

Per quanto riguarda il perfezionamento delle norme relative alle modalità di intervento da applicarsi alle aree assoggettate alla disciplina del paesaggio relativa alle *Visuali*, la Variante introduce la possibilità di realizzare interventi in ampliamento nella misura massima del 10% (e comunque non superiori ai 30,00 mq complessivi); tale opportunità è da intendersi, in ogni caso, ammissibile fatte salve le prescrizioni del PTC del Parco Regionale Campo dei Fiori (ove previste).

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

Le modifiche relative al perfezionamento della disciplina relativa agli *Elementi Rilevanti* del Quadro del Paesaggio, invece, trattano specifiche e puntuali azioni volte alla semplificazione degli iter autorizzativi e tali da determinare una migliore adesione ai fondamenti del PGT.

Le opportunità introdotte dalla proposta di Variante, comunque da intendersi attuabili fatte salve le prescrizioni del PTC del Parco Regionale Campo dei Fiori ove previste, sono finalizzate a calibrare la fattibilità degli interventi sugli *Elementi Rilevanti* esistenti attraverso limitazioni tali da garantire inalterate le relazioni degli stessi con l'ambiente naturale e il contesto circostante.

Tutte le azioni da effettuarsi su *Elementi Rilevanti* dovranno comunque essere oggetto di preventiva espressione da parte della Commissione per il Paesaggio.

Si consideri, in conclusione, che la Variante di Piano conferma la classificazione dell'intero territorio comunale in classe di sensibilità paesistica V, corrispondente al massimo livello di attenzione in merito.

b) Effetti del recepimento dello Schema di Rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino

La proposta di Variante prevede il recepimento, tra le componenti della rete ecologica di cui al Capo VII della disciplina del Quadro del Paesaggio, delle aree afferenti allo *Schema di Rete Campo dei Fiori – Ticino* ai sensi della DGP num. 56 del 05.03.2013 (limitatamente alla scala locale):

- areali di connessione;
- varchi.

Si prevede altresì il recepimento delle disposizioni di cui al documento “*Rete ecologica Campo dei Fiori - Ticino. Criteri per l'applicazione della procedura di esclusione dalla valutazione di incidenza e della procedura di valutazione di incidenza semplificata per interventi di limitata entità interessanti la rete ecologica Campo dei Fiori - Ticino*”.

Gli elementi costituenti lo Schema di Rete e l'ambito di applicazione della Valutazione di Incidenza saranno opportunamente restituiti in cartografia (limitatamente alla scala comunale).

Areali di Connessione

Con riferimento agli ambiti urbani del territorio comunale interessati dagli *Areali di Connessione* dello Schema di Rete e esterni al perimetro del Parco Regionale Campo dei Fiori, la Variante prevede l'introduzione di un principio qualitativo da applicarsi obbligatoriamente per le soluzioni progettuali relative ai casi di attuazione delle previsioni di Piano in prossimità di elementi della rete ecologica locale (ed esempio, in prossimità del corridoio fluviale del Torrente Tinella).

Si prevede l'integrazione della disciplina del Piano delle Regole, mediante disposizione specifica, al fine di calibrare gli interventi edilizi (e di trasformazione in genere) nei confronti degli elementi del paesaggio e del sistema naturalistico-ambientale, nonché delle connessioni e funzionalità ecologiche.

Nelle aree in oggetto sarà necessario, dunque, prevedere soluzioni progettuali tali da rispondere alle esigenze di miglioramento delle condizioni di continuità ecologico-ambientale in contesto prevalentemente urbano, privilegiando soluzioni volte ad elevare la biodiversità.

Un siffatto rafforzamento della disciplina di Piano può facilmente contribuire alla mitigazione dei potenziali impatti che le trasformazioni territoriali possono determinare sul contesto, fermo restando l'esercizio dei diritti riconosciuti dallo strumento urbanistico.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

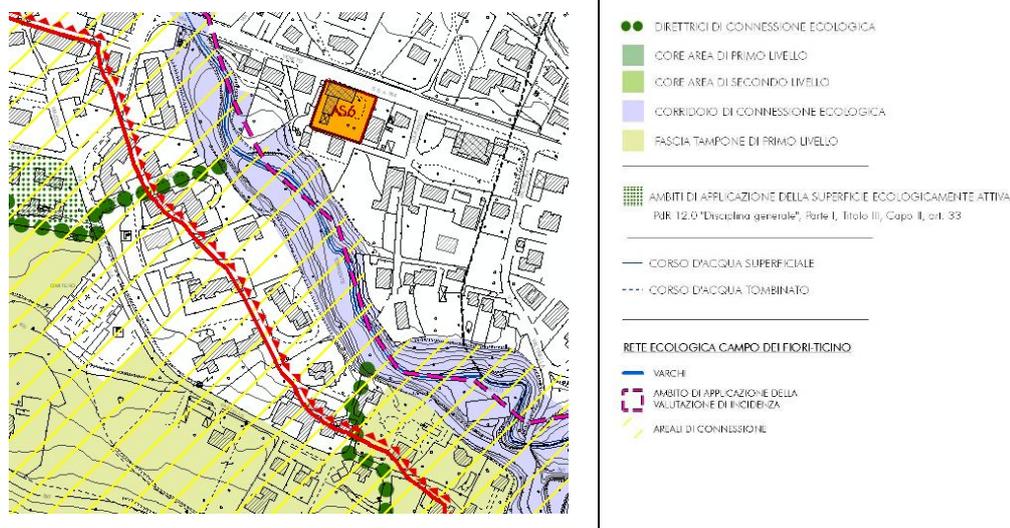
DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

Si individua nell'estratto cartografico che segue, a scopo puramente esemplificativo, il caso-tipo per il quale si prevede l'applicazione delle disposizioni specifiche di cui sopra.



La linea in tinta rossa identifica un buffer esterno al Corridoio di Connessione Ecologica (50,00 m): le trasformazioni comprese nel buffer, limitatamente all'ambito urbano interessato dall'Areale di Connessione, sono oggetto della disposizione specifica descritta ai precedenti capoversi.

Si segnala che detta individuazione cartografica non è da intendersi esaustiva della Variante, bensì rappresentazione esemplificativa.

Per quanto riguarda gli ambiti non urbani (ambito territoriale T4 del territorio naturale) interessati dagli *Areali di Connessione* ed esterni al perimetro del Parco, la Variante conferma le azioni già previste dal vigente PGT in termini di conservazione, tutela e generale salvaguardia del sistema paesistico-ambientale, nonché delle presenze di valore naturalistico e delle connessioni ecologiche. Tali azioni sono esercitate per effetto della disciplina del Quadro del Paesaggio (che comprende anche le disposizioni normative inerenti la rete ecologica locale).

Varchi

Il progetto di connessione ecologica Campo dei Fiori – Ticino prevede, inoltre, l'individuazione di specifiche azioni per il miglioramento della rete; tra queste, gli interventi da effettuare all'interno dei *Varchi* individuati dallo Schema di Rete.

Per quanto riguarda il territorio di Luvinate, ad oggi dette azioni non sono ancora state localizzate.

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

c) Individuazione cartografica degli effetti di Variante

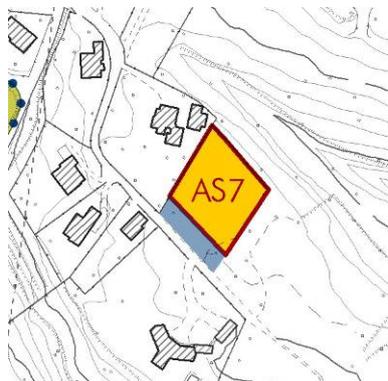
PGT VIGENTE	EFFETTO DELLA VARIANTE
-------------	------------------------



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. L'area diventa parte dell'ambito T2.

La porzione non attuata viene revocata: data la ridotta superficie territoriale, non si ravvisano caratteri di strategicità tali da mantenere lo stato di area speciale.

L'area diventa parte del sub-ambito T2.



Revoca delle previsioni in capo all'area speciale AS7, le cui attuali condizioni faticano a rispondere alle scelte strategiche di governo e trasformazione del territorio comunale.

L'area diventa parte del sub-ambito T2.



Revoca delle previsioni in capo all'area speciale AS9, le cui attuali condizioni faticano a rispondere alle scelte strategiche di governo e trasformazione del territorio comunale.

L'area diventa parte dell'ambito T3.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

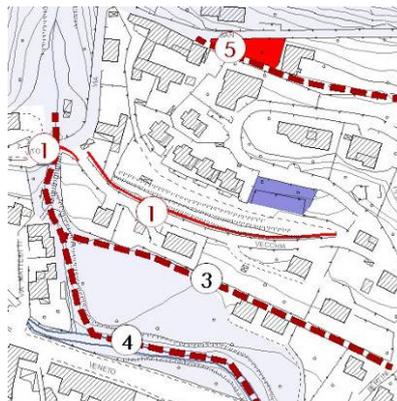
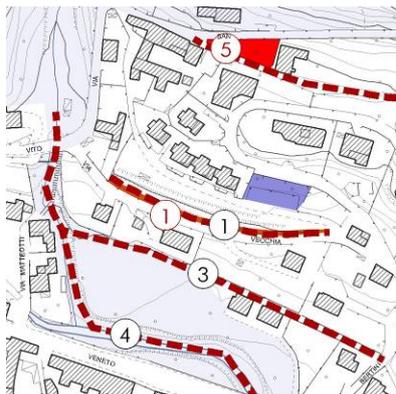
Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

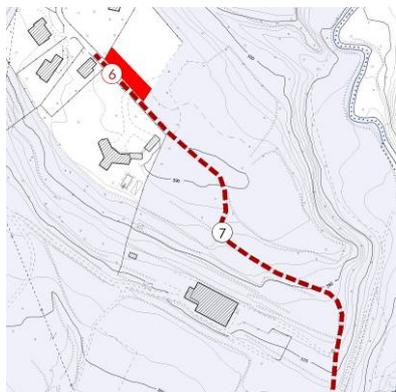
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

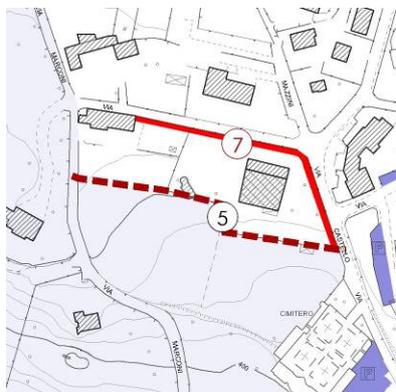
Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata



Aggiornamento della previsione per servizi “An1 – Percorso ciclopedonale su sede distinta lungo la Via Postale Vecchia” per effetto della Variante 2 denominata “Via Postale Vecchia”.



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, in corrispondenza della strada interpodereale esistente.



- 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.
- Individuazione dell’area per servizi in corrispondenza della rotatoria all’incrocio delle vie Bosio, Mazzini e Castello 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

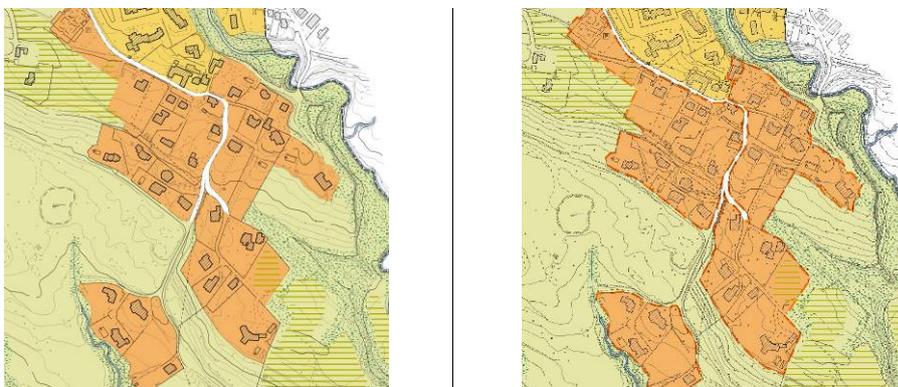


Contenuta ripermimetrazione di un'area in ambito T2 posta in prossimità dell'incrocio tra le vie Bolchini e Padre Bianchi, ferma restando la capacità edificatoria attribuita dal vigente PGT.

La modifica è 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.

Il fondamento di tale scelta trova origine nella volontà dell'Amministrazione Comunale di conservare le componenti del sistema paesistico-ambientale, che fuor da ogni dubbio rappresentano per il territorio di Luvinate una fondamentale risorsa da tutelare e valorizzare. Considerata la particolare conformazione dei terreni, infatti, un eventuale intervento edificatorio ai sensi del vigente PGT necessiterebbe di modellazioni fortemente incisive finalizzate a modificare l'attuale andamento morfologico dell'area, oltre a determinare una sottrazione delle superfici boscate esistenti.

La variazione del perimetro dell'ambito urbano T2 è concepita per mantenere invariate le potenzialità edificatorie dell'area in oggetto; in termini quantitativi, l'estensione dell'area urbana e la superficie dell'ambito del territorio naturale non cambiano.



Perfezionamento della disciplina urbanistica relativa alla porzione di ambito urbano T2 del PGT vigente posta a sud di Via Castello, attraverso l'individuazione del sub-ambito T2 avente diritto edificatorio pari all'esistente.

Non sono previste variazioni del perimetro dell'area urbana, né consumo di suolo in stato di naturalità.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

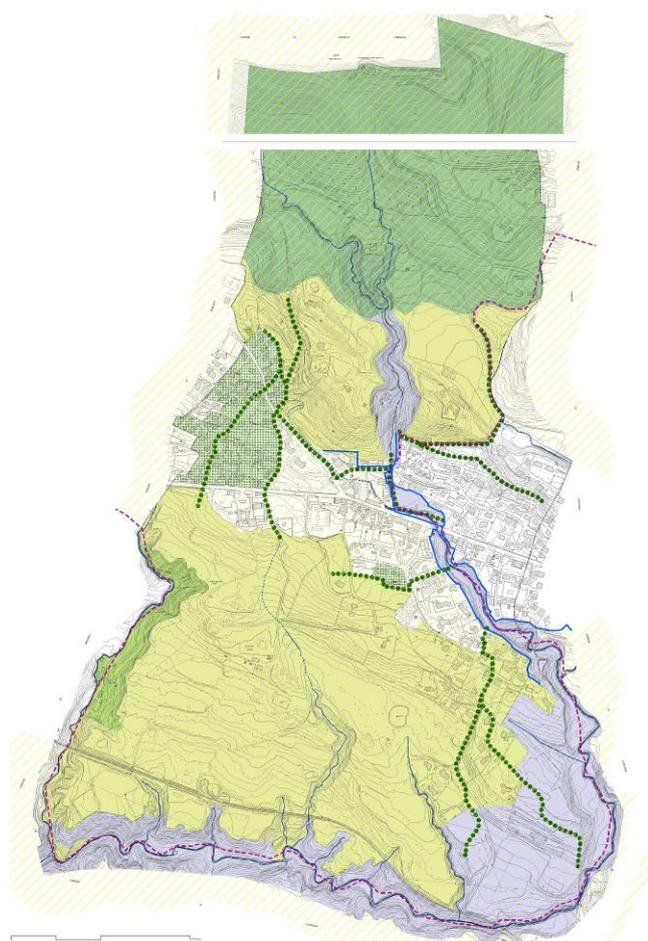
DOCUMENTO PRELIMINARE DI VARIANTE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it



- DIRETTRICI DI CONNESSIONE ECOLOGICA
- CORE AREA DI PRIMO LIVELLO
- CORE AREA DI SECONDO LIVELLO
- CORRIDOIO DI CONNESSIONE ECOLOGICA
- FASCIA TAMPONE DI PRIMO LIVELLO
- AMBITI DI APPLICAZIONE DELLA SUPERFICIE ECOLOGICAMENTE ATTIVA
PUR 12.0 "Disciplina generale", Parte I, Titolo III, Capo II, art. 33
- CORSO D'ACQUA SUPERFICIALE
- - - CORSO D'ACQUA TOIBINATO
- RETE ECOLOGICA CAMPO DEI FIORI/TICINO
- VARCHI
- AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA
- AREALI DI CONNESSIONE

Recepimento degli elementi dello Schema di Rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino

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