



COMUNE DI

VENEGONO INFERIORE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT 2010

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

partners

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

PdR 2010 PIANO DELLE REGOLE

ADOZIONE

PdR1.0 RELAZIONE GENERALE

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

I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli
Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625
SIA- società svizzera ingegneri
e architetti n° 160796

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 VENEGONO INFERIORE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Pierluigi Oblatore
Sindaco

Emilio Cremona
Assessore all'urbanistica

Ivano Santini
Responsabile del Procedimento

Estensori del Piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

Alexandra Gatti *dott.ssa pianificazione*
Marina La Palombara *architetto*
Elisabetta Vangelista *dott.ssa pianificazione*

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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 Venegono Inferiore.

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

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

SOMMARIO

Parte I **4** **FONDAMENTI DEL PIANO DELLE REGOLE**

La pianificazione comunale dopo la Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 5
Il piano delle regole: esame critico del testo di legge 8

Parte II **11** **FONDAMENTI CONOSCITIVI**

Analisi del sistema insediativo residenziale 13
Analisi del sistema economico 18
Il sistema commerciale alla scala sovralocale 19
Il sistema commerciale di Venegono Inferiore 22
Sistema commerciale: sintesi degli elementi conoscitivi 28

Parte III **29** **STRATEGIE DI GOVERNO DEL TERRITORIO** **ATTUATE DAL PIANO DELLE REGOLE**

Aspetti generali 30
Strategie e azioni per il governo del territorio 32

Parte IV **44** **DIRITTI EDIFICATORI E POTENZIALITA' INSEDIATIVE DEL** **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

Identificazione dell'area urbana 45
Identificazione degli ambiti territoriali 46
Principio di equità assunto dal PGT 48
Determinazione dei diritti edificatori 49
Ambiti territoriali e indici di edificabilità 50
Gli strumenti di perequazione per l'equità del piano 53
Gli strumenti premiali per l'efficacia del piano 55

Parte V **59** **STRUTTURA DEL PIANO DELLE REGOLE**

Disciplina generale 60
La disciplina dei nuclei storici. Specifiche 69

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE I

FONDAMENTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

DOCUMENTO DI PIANO

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

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

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

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

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

PIANO DEI SERVIZI

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IL PIANO DELLE REGOLE: ESAME CRITICO DEL TESTO DI LEGGE

Allo scopo di stabilire i contenuti del *Documento di Piano* che dovranno orientare la formazione del *Piano delle Regole*, si rende opportuno esaminare dettagliatamente il dettato dell'art. 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, che attualmente rappresenta l'unico riferimento con carattere di normativa cogente.

1. Il piano delle regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

La prima evidente caratteristica del *Piano delle Regole* è il campo di azione dello strumento: esso opera sul tessuto edificato consolidato, sul territorio agricolo, sulle aree non assoggettabili a trasformazione, ma non opera sulle cosiddette aree di trasformazione, la cui normazione è demandata direttamente agli strumenti attuativi nel rispetto degli orientamenti impressi dal *Documento di Piano*.

Il *Piano delle Regole* tratta poi di tutela, di vincoli e di rischio, riassumendo in sé alcune componenti pianificatorie che spesso nel passato erano trattate settorialmente. Appare dunque chiara la natura conformativa dello strumento, e soprattutto appare chiara la natura urbanistica del *Piano delle Regole*: è tuttavia bene notare che la trattazione dei successivi commi dell'articolo introduce chiari compiti di normazione del paesaggio.

2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Spetta al *Piano delle Regole* trattare i temi dei centri storici, mediante un apparato normativo finalizzato alla disciplina delle modalità di intervento. L'articolato assume carattere generale e di orientamento: non sono infatti stabiliti criteri per la catalogazione dei centri storici e non si fa menzione dei temi del paesaggio storico e della tutela del patrimonio,. Orbene, è certamente importante intendere il paesaggio storico in chiave dinamica, evolutiva, ma è pur vero che è necessario affrontare il tema con equilibrio, al fine di garantire la trasmissione al futuro dei valori storici e di antichità.

Per le suddette ragioni si ritiene che il *Piano delle Regole* debba esercitare sui centri storici un'azione incisiva onde evitare il rischio di affrettati e immotivati interventi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

trasformativi che potrebbero determinare la contrazione dei valori consolidati del paesaggio storico.

3. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali.

Il comma in esame stabilisce che lo strumento ha il compito di disciplinare l'assetto tipologico e morfologico del paesaggio urbano, di tutelare il verde e di elevare i valori ecologici del territorio, di tutelare il reticolo idrico quale rete neurale del territorio. Al Piano delle Regole competerebbe poi il compito di orientare gli interventi edilizi verso standard di qualità più elevati che in passato.

Spetta poi al *Piano delle Regole* la definizione dei diritti edificatori coerentemente con quanto determinato dal *Documento di Piano*.

Il comma in esame ribadisce dunque la natura urbanistica del *Piano delle Regole*, ed introduce competenze di natura propriamente paesaggistica, pur senza citare mai il termine "paesaggio"..

4. Il piano delle regole:

a) per le aree destinate all'agricoltura:

1. detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
2. recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
3. individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Compete al *Piano delle Regole* la normazione dell'uso del territorio non urbanizzato e non urbanizzabile, mediante l'esercizio della tutela delle aree agricole e delle aree boscate, in armonia con le competenze in materia riposte nel PTC.

Compete poi al *Piano delle Regole* stabilire la disciplina per l'uso e la trasformazione degli edifici non agricoli in zona agricola.

In altri termini la legge recepisce senza significative variazioni la disciplina della L.r. 93/80 e della più recente L.r. 27/2004 in materia di boschi e foreste.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

5. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

6. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Gli ultimi commi dell'articolato confermano la natura operativa dello strumento, sottolineando l'effetto diretto sul regime dei suoli.

Tale conclusione merita una riflessione: può uno strumento siffatto garantire il corretto equilibrio dei diritti edificatori, richiamato espressamente dalla legge nell'articolo dedicato alla perequazione, nel caso in cui le tematiche del territorio siano trattate in forma tradizionalmente urbanistica, e quindi correlando rigidamente i diritti edificatori alle scelte di piano?

La risposta al quesito è fondamentale per orientare la pianificazione verso principi di equità: il *Documento di Piano* stabilisce l'equa misura del diritto edificatorio diffuso e omogeneo, perché poi il *Piano delle Regole*, mediante le scelte insediative di carattere operativo, possa definire indici e parametri congrui rispetto al diritto determinato e alle scelte di piano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE II

FONDAMENTI CONOSCITIVI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

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

Lo studio del territorio per i fini della redazione del Piano delle Regole, si fonda su elementi di approfondimento dei temi già analizzati allo scopo di definire le politiche e le strategie del Documento di Piano, il cui obiettivo consiste nella ricerca di specifici elementi fondativi capaci di suffragare e orientare le scelte di pianificazione operativa. I fondamenti di conoscenza del territorio assunti quale base del Piano delle Regole sono organizzati secondo i seguenti livelli:

- a) analisi del sistema insediativo, articolata nei seguenti documenti:
- PdR 1.0 Relazione generale
 - PdR 2.0 Repertori applicativi
 - PdR 3a.0 Sistema insediativo residenziale. Numerazione
 - PdR 3b.0 Sistema insediativo residenziale. Tessuto edilizio
 - PdR 3c.0 Sistema insediativo residenziale. Tipologia
 - PdR 3d.0 Sistema insediativo residenziale. Funzione prevalente
 - PdR 3e.0 Sistema insediativo residenziale. Funzione secondaria
 - PdR 3f.0 Sistema insediativo residenziale. Stato di conservazione
 - PdR 3g.0 Sistema insediativo residenziale. Rapporto fronte strada
 - PdR 3h.0 Sistema insediativo residenziale. Rapporto con il suolo
 - PdR 3i.0 Sistema insediativo residenziale. N° piani
 - PdR 4.0 Sistema dell'economia locale
- b) elementi di analisi generale del paesaggio, rinvenibili nei seguenti documenti:
- PdR 5.0 Aree in stato di naturalità
 - PdR 6.0 Morfologia del paesaggio urbano
 - PdR 7.0 Caratteri tipologici del paesaggio urbano
 - PdR 8.0 Sistema del verde urbano e delle connessioni
 - PdR 9.0 Vincoli di tutela

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

L'analisi puntuale del sistema insediativo residenziale è stata effettuata mediante specifico censimento di tutti gli edifici esistenti.

La compilazione dei dati significativi per l'identificazione del tipo di edificio e del suo rapporto con il contesto ha dato luogo ad una serie di dati, poi cartografati nei seguenti elaborati:

- PdR 3a.0 Sistema insediativo residenziale. Numerazione
- PdR 3b.0 Sistema insediativo residenziale. Tessuto edilizio
- PdR 3c.0 Sistema insediativo residenziale. Tipologia
- PdR 3d.0 Sistema insediativo residenziale. Funzione prevalente
- PdR 3e.0 Sistema insediativo residenziale. Funzione secondaria
- PdR 3f.0 Sistema insediativo residenziale. Stato di conservazione
- PdR 3g.0 Sistema insediativo residenziale. Rapporto fronte strada
- PdR 3h.0 Sistema insediativo residenziale. Rapporto con il suolo
- PdR 3i.0 Sistema insediativo residenziale. N° piani

I dati sono stati compilati secondo una codifica, il cui significato è di seguito descritto.

CODICE

Attribuzione di codice a ciascun edificio rilevato, formato da due campi N.n, dove:

- N = numero di comparto, definito a priori in base a ricognizione cartografica a vista (isolato, parte di isolato, gruppo di edifici isolati, etc);
- n = numero di corpo edilizio interno al comparto.

Per corpo edilizio si intende un poligono rappresentato cartograficamente come entità chiusa e senza suddivisioni interne. L'attribuzione del codice è stata effettuata a tavolino.

La scheda generale viene per conseguenza denominata N.n

Non è attribuito alcun codice agli edifici accessori riconoscibili mediante specifica simbologia cartografica.

SUBALTERNO

L'attribuzione di un codice subalterno si rende necessaria allorché il poligono rappresentato in cartografia e corrispondente al corpo edilizio necessitasse di una ulteriore e differente suddivisione al ricorrere di una delle seguenti circostanze:

- individuazione di due tipi edilizi differenti costituenti il medesimo edificio;
- netta suddivisione verticale dell'edificio dal punto di vista funzionale;
- netta variazione dei caratteri morfologici di parti costituenti l'edificio;
- presenza di variazioni altimetriche nell'edificio non registrate dalla cartografia.

La porzione dell'edificio così individuata prende il nome di "edificio".

La scheda generale, in questo caso, viene così denominata N.n.a, N.n.b,N.n.j ...

CLASSE DEL TESSUTO EDILIZIO

Il tessuto edilizio è stato classificato secondo le seguenti fattispecie:

- OR tessuto edilizio ordinario: formato in prevalenza da edifici residenziali di recente costruzione (ultimi 70-80 anni, indicativamente), esterni ai nuclei storici delle frazioni, anche con presenza sporadica di edifici storici o di edifici specializzati non residenziali;
- ST tessuto edilizio storico: corrispondente ai nuclei storici del capoluogo o delle frazioni, anche in presenza di sporadici edifici di realizzazione recente o di edifici specializzati non residenziali;

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- SP tessuto edilizio specializzato: costituito in netta prevalenza da edifici specificamente non residenziali (edifici industriali, commerciali, pubblici, etc.), anche con sporadica presenza di edifici residenziali, recenti o meno. Tale informazione deve essere integrata con le considerazioni esprimibili direttamente per interpretazione cartografica, posto che gli edifici destinati ad attività produttive compresi in ambiti funzionalmente omogenei risultano riconoscibili in quanto identificati da apposita simbologia.

TIPOLOGIA EDILIZIA

Classificazione degli edifici in ragione del tipo. In questa sede la casistica dei tipi vede raggruppati in un'unica definizione i tipi del centro storico, in quanto disaggregabili mediante una specifica scheda di approfondimento descritta in altra parte del testo.

La classificazione è stata effettuata in base ai seguenti tipi di riferimento:

- TS: tipi edilizi storici in genere,
- VI: villa padronale,
- IS: tipi edilizi isolati recenti, monofamiliari e bifamiliari,
- IA: tipi edilizi isolati recenti, residenziali e artigianali,
- RR: tipi rurali isolati residenziali,
- RA: tipi rurali isolati accessori,
- PL: palazzine (aggregati di 3-4 appartamenti per piano, su 2 o 3 piani);
- SC: schiera (nell'accezione contemporanea, non storica),
- AR: altro tipo edilizio residenziale,
- AA: tipo edilizio accessorio in genere,
- PC: tipo specifico per produzione o commercio,
- SP: tipo speciale (chiesa, impianto sportivo, cimitero, etc.).

I tipi edilizi schedati corrispondono a quanto ordinariamente definito dalla letteratura specializzata.

FUNZIONE INSEDIATA

La classificazione delle attività insediate è stata organizzata rispetto alle seguenti aree funzionali:

- RE: residenza,
- AR: accessorie alla residenza,
- CO: commerciali,
- RI: ricettive e ristorazione,
- AS: artigianali di servizio,
- TE: terziarie in genere,
- PR: produttive in genere,
- AG: agricole e zootecniche,
- PU: pubbliche,
- SP: sociali private,
- DI: dismessi.

STATO DI CONSERVAZIONE

Ciascun edificio, o corpo edilizio, è stato schedato in ragione dello stato di conservazione riscontrato a vista.

La valutazione è stata effettuata mediante comparazione empirica, sulla base della seguente graduazione di classi:

- B: buono stato di conservazione, in caso di piena efficienza dell'organismo edilizio e di totale completamento di ogni sua parte;
- M: medio stato di conservazione, in caso di degrado delle finiture, di mancanza sporadica di elementi tecnologici (serramenti, gronde, ringhiere, etc.), o di mancanza di finiture (superfici di facciata al rustico);

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- C: cattivo stato di conservazione, in tutti gli altri casi, ed in particolare in caso di degrado strutturale, di piena inefficienza dell'organismo edilizio, di inagibilità, etc..

La sperimentazione iniziale del censimento ha consentito di stabilire univocamente i canoni della valutazione così da disporre di dati certamente correlabili.

RAPPORTO FRONTE STRADA

Al fine di fondare l'analisi morfologica del tessuto edificato su dati tabellati riferiti a singoli edifici o corpi edilizi, si è reso necessario censire le seguenti informazioni di base:

- CD: fronte continuo diretto, ovverosia edificio facente parte di una cortina a filo strada, formata da edifici simili con il medesimo rapporto morfologico con la strada,
- CI: fronte morfologicamente definito in quanto formato da edifici isolati tra loro simili, disposti nel medesimo rapporto con la strada,
- ND: fronte morfologicamente non definito, in quanto privo di elementi di continuità.

Tali informazioni, mediante un processo di interpretazione critica del dato, consentono di effettuare alcune valutazioni morfologiche preliminari in merito alle caratteristiche del tessuto edificato.

RAPPORTO CON IL SUOLO

Un primo contributo per la valutazione della qualità del paesaggio urbano consiste nel registrare il rapporto intercorrente tra l'edificio e il suolo, distinguendo così tra casistiche entro le quali tale aspetto è scarsamente significativo da altre di maggiore rilevanza:

- PC: edificio su suolo pianeggiante o subpianeggiante conservato come tale, per il quale la condizione si deve ripetere lungo tutti i lati e per una profondità paragonabile alla dimensione del lotto,
- PM: edificio su suolo pianeggiante o sub-pianeggiante, alterato nella morfologia allo scopo di realizzare rilevati o avvallamenti artificiali lungo la maggior parte del perimetro dell'edificio,
- VD: edificio realizzato su suolo digradante conservato, ovverosia nel rispetto della morfologia del versante antecedente alla trasformazione edilizia; la condizione in esame riguarda principalmente la direzione di massima pendenza del suolo, mediante verifica dell'assenza di forti movimenti terra o di significative opere di contenimento del terreno,
- VI: edificio realizzato su suolo digradante modificato, alterato profondamente allo scopo di consentire l'edificazione, mediante pianori verso valle formati da riporti cospicui con o senza opere di contenimento, e mediante pianori verso monte realizzati mediante escavazione del versante, con o senza opere di contenimento.

NUMERO PIANI FUORI TERRA

Numero intero finalizzato alla individuazione del numero di piani "convenzionali" fuori terra e dunque alla stima delle altezze degli edifici a fini urbanistici. Oltre al numero di piani ordinari (compresi tra pavimento e soffitto orizzontali, estesi all'intera superficie dell'edificio), è stata censita l'esistenza di piani nelle seguenti condizioni:

- Piani parziali, ovverosia non interessanti l'intera superficie in pianta,
- Piani sottotetto, dotati di altezza particolarmente significativa (> m 1,50 all'imposta);
- Piani seminterrati, dotati di altezza fuori terra particolarmente significativa (h fuori terra > 1,50 m);

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Un algoritmo specificamente definito ha poi consentito di calcolare il numero teorico di piani, tenuto conto del “peso” percentuale che i piani sottotetto, seminterrati o parziali rappresentano sul totale dei piani ordinari.

La schedatura degli edifici in base ai suddetti parametri è stata effettuata sull'intero patrimonio esistente, dal quale discende un universo di circa 8.000 dati, contenuti nelle tabelle riportate nelle successive pagine.

Vale la pena di sottolineare fin da subito alcuni aspetti utili per la corretta valutazione dei risultati ottenuti:

- i dati sono stati censiti mediante rilievo diretto a mezzo di scheda cartacea da compilarsi mediante indicazione di croce su specifiche caselle;
- il dato riportato sulla scheda cartacea è stato poi riversato in una banca dati specificamente costruita, così da poter essere organizzato secondo modalità utili alla ricerca;
- l'operazione di levata del dato e di successivo trasferimento, per sua propria natura, può essere affetta da lievi errori, la cui incidenza è comunque sostenibile nel quadro delle valutazioni generali;
- l'analisi del patrimonio edilizio esistente, pur se costruita sulla base di dati puntuali attribuiti a singoli edifici, non è finalizzata all'effettuazione di valutazioni puntuali su ciascun edificio specifico, bensì all'effettuazione di valutazioni globali o per area omogenea, così da poter riconoscere l'effettivo modello insediativo esistente;
- l'esistenza di errori entro i limiti di tolleranza del sistema di indagine adottato non inficia in alcun modo il dato complessivo e le valutazioni medie utili per la comprensione delle caratteristiche delle diverse aree omogenee nelle quali può essere suddiviso il territorio comunale;
- è scientificamente da escludere l'esistenza di censimenti e di modalità di censimento perfette, stanti le condizioni nelle quali si produce il dato (dato discendente da valutazione) e stante il cosiddetto “fattore umano”, comunque ineludibile in qualsiasi processo di valutazione.

Si riportano di seguito le tabelle riepilogative dei dati di censimento del patrimonio edilizio esistente, che hanno dato luogo alle tavole tematiche elencate.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

SCHEDA GENERALE DI CENSIMENTO				
CODICE E SUBALTERNO	COMPARTO	CORPO EDILIZIO		EDIFICIO
INDIRIZZO	FRAZIONE	TOPONIMO	CIVICO	SUB. CIVICO
CLASSE TESSUTO EDILIZIO	<input type="checkbox"/> OR:	tessuto edilizio ordinario		
	<input type="checkbox"/> ST:	tessuto edilizio storico		
	<input type="checkbox"/> SP:	tessuto edilizio specializzato		
TIPOLOGIA EDILIZIA	<input type="checkbox"/> TS:	tipi edilizi storici in genere		
	<input type="checkbox"/> VI:	villa padronale		
	<input type="checkbox"/> IS:	tipi edilizi isolati, monofamiliari e bifamiliari		
	<input type="checkbox"/> PL:	palazzine (aggregati di 3-4 appartamenti per piano, su 2 o 3 piani)		
	<input type="checkbox"/> SC:	schiera (nell'accezione contemporanea, non storica)		
	<input type="checkbox"/> LN:	in linea		
	<input type="checkbox"/> TO:	torre		
	<input type="checkbox"/> BL:	blocco		
	<input type="checkbox"/> AR:	altro tipo edilizio residenziale		
	<input type="checkbox"/> AA:	tipo edilizio accessorio		
	<input type="checkbox"/> PC:	tipo specifico per produzione o commercio		
	<input type="checkbox"/> SP:	tipo speciale (chiesa, impianto sportivo, cimitero, etc.)		
	FUNZIONE INSEDIATA	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> RE:	residenza
<input type="checkbox"/> 2		<input type="checkbox"/> AR:	accessorie alla residenza	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> CO:	commerciali	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> RI:	ricettive e ristorazione	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> AS:	artigianali di servizio	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> TE:	terziarie in genere	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> PR:	produttive in genere	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> AG:	agricole e zootecniche	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> PU:	pubbliche	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> SP:	sociali private	
				1 = funzione prevalente 2 = funzione secondaria
			Nota: possono essere compresenti più funzioni	
STATO DI CONSERVAZIONE	<input type="checkbox"/> B:	buono stato di conservazione		
	<input type="checkbox"/> M:	medio stato di conservazione		
	<input type="checkbox"/> C:	cattivo stato di conservazione		
RAPPORTO FRONTE STRADA	<input type="checkbox"/> CD:	fronte continuo diretto		
	<input type="checkbox"/> CI:	fronte morfologicamente definito		
	<input type="checkbox"/> ND:	fronte morfologicamente non definito		
RAPPORTO CON IL SUOLO	<input type="checkbox"/> PC:	edificio su suolo pianeggiante o sub-pianeggiante conservato		
	<input type="checkbox"/> PM:	edificio su suolo pianeggiante o sub-pianeggiante alterato		
	<input type="checkbox"/> VD:	edificio realizzato su suolo digradante conservato		
	<input type="checkbox"/> VI:	edificio realizzato su suolo digradante modificato		
NUMERO PIANI F.T.	PIANI ORDINARI	PIANI PARZIALI	SOTTOTETTO	SEMINTERRATO

Modello della scheda di censimento

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

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 DEL SISTEMA ECONOMICO

L'analisi del sistema economico è demandata ai seguenti documenti:

- PdR 4.0 Sistema dell'economia locale

nonché ai contenuti socioeconomici del Documento di Piano, al quale si rinvia.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IL SISTEMA COMMERCIALE ALLA SCALA SOVRALocale

Nei comuni di Venegono Inferiore, Castiglione Olona, Gornate Olona, Lonate Ceppino, Tradate, Vedano Olona e Venegono Superiore le imprese attive nel settore terziario/quaternario, a fine 2009, sono il 51,31% del totale. I servizi alle imprese rappresentano il 17,1%. Si tratta di percentuali inferiori a quelle riferite alla Provincia di Varese, ma comunque in crescita rispetto al 2001.

Ciò rivela come nella zona il processo di terziarizzazione sia ancora in atto: in otto anni aumentano in modo particolare le "attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca" (89 unità, +26%) e quelle ricettive (23 unità, +19%). Il commercio all'ingrosso e al dettaglio, invece, subisce un lieve calo (-2,8%), soprattutto nell'ultimo biennio.

Settore ATECO 2002	2001	2004	2007	2009
Agricoltura	122	125	129	132
Pesca	1	1	1	1
Estrazione minerali	1	1	1	1
Industria manifatturiera	834	796	796	739
Energia, gas, acqua	4	3	3	3
Costruzioni	661	735	807	762
Commercio e riparazioni	815	816	811	792
Alberghi e ristoranti	121	125	142	156
Trasporti magazz. comunicaz.	78	82	85	73
Intermed. mon. e fin.	67	70	78	75
Attività imm., noleggio, informatica, ricerca	342	361	437	431
Pubblica amministrazione	0	0	0	0
Istruzione	15	15	12	12
Sanità e servizi sociali	14	15	18	19
Altri servizi	175	180	179	182
Imprese non classificate	3	14	13	13
Totale	3.253	2.199	2.287	3.391

Venegono Inferiore e i comuni limitrofi.

Imprese attive presenti nel Registro delle imprese al 31.12 per sezione di attività economica

Fonte: Annuario Statistico Regione Lombardia, dati Infocamere 2001, 2004, 2007, 2009

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

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

Settori	Varese	Lombardia	Italia
Totale imprese attive (numero)	60.578	771.801	4.995.738
di cui Agricoltura, caccia e silvicoltura in %	3,4	7,6	19,5
di cui Attività manifatturiere in %	20,6	16,5	13,0
di cui Prod.e distrib.energ.elettr.,gas e acqua in %	0,1	0,1	0,1
di cui Costruzioni in %	17,3	15,4	13,3
di cui Commercio e riparazioni in %	26,0	25,7	28,0
di cui Alberghi e ristoranti in %	4,7	4,7	4,8
di cui Trasporti,magazzinaggio e comunicazioni in %	3,4	4,3	3,8
di cui Intermediazione monetaria e finanziaria in %	2,6	2,5	2,0
di cui Attività immob., noleggio, informatica e ricerca in %	15,0	16,6	9,5
di cui Istruzione in %	0,3	0,3	0,3
di cui Sanità e altri servizi sociali in %	0,5	0,4	0,4
di cui Altri servizi pubblici,sociali e personali in %	5,4	4,7	4,3
di cui Imprese non classificate in %	0,6	1,1	0,7
	100,0	100,0	100,0

Numero di imprese e loro distribuzione settoriale

Fonte: Ptcp Varese, 2007, elaborazione su dati Infocamere

Per quanto riguarda nello specifico il commercio, ad oggi sono presenti nei comuni in esame soprattutto esercizi non alimentari (25.012 mq di superficie di vendita su 29.411 mq totali, l'85% al 2008).

L'offerta è in parte controbilanciata da quella della grande distribuzione alimentare, che al 2002 vedeva 9 punti vendita per una superficie di 11.306 mq. Tra questi: l'Esselunga di Venegono Inferiore, il Tigros e il supermercato Superdì di Catiglione Olona, il Tigros e la Nova Coop di Tradate, tutti localizzati lungo la strada extraurbana SP 233 (ex statale Varesina).

Si tratta di un asse viario che sta assumendo un carattere spiccatamente commerciale, con la presenza di capannoni e negozi medio-grandi non alimentari, soprattutto di arredamento (come Galimberti srl), oltre che locali pubblici e ritrovi serali.

I capannoni, in particolare, sono la testimonianza del processo di terziarizzazione in atto: un tempo vi si svolgevano esclusivamente attività manifatturiere mentre ora sono diventate il luogo per la commercializzazione dei beni prodotti (fabbricati a volte anche in altre sedi).

Comuni	Alimentari		Non alimentari		Misti	
	Numero	Sup. (mq)	Numero	Sup. (mq)	Numero	Sup. (mq)
Castiglione O.	5	186	55	3.464	2	83
Gornate O.	5	228	3	144	1	65
Lonate C.	7	383	16	569	2	113
Tradate	37	1.451	206	13.390	0	0
Vedano O.	11	565	39	3.360	0	0
Venegono I.	11	502	43	2.542	5	201
Venegono S.	10	272	28	1.543	7	350
Totale comuni	86	3.587	390	25.012	17	812

Commercio al dettaglio. Esercizi di vicinato

Fonte: Annuario Statistico Regione Lombardia, dati Ministero dello sviluppo economico-Osservatorio Nazionale del Commercio, 2008

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Comuni	Numero	Sup. vendita (mq)	Totale (mq)	Addetti		
				Maschi	Femmine	Totale
Castiglione O.	2	2.499	3.036	18	19	37
Gornate O.	-	-	-	-	-	-
Lonate C.	-	-	-	-	-	-
Tradate	4	3.930	8.918	26	55	81
Vedano O.	1	465	612	1	6	7
Venegono I.	1	3.820	8.687	56	71	127
Venegono S.	1	592	842	2	11	13
Totale comuni	9	11.306	22.095	103	162	265

Esercizi della grande distribuzione. Supermercati alimentari autonomi al I.I. Numero, superficie, addetti
 Fonte: Annuario Statistico Regione Lombardia, dati Ministero delle attività produttive 2002

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

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

IL SISTEMA COMMERCIALE DI VENEGONO INFERIORE

A fine 2009 sono presenti a Venegono Inferiore 76 servizi alle imprese, che incidono sul totale per il 15% (meno della media provinciale, pari al 23,72%): 23 attività immobiliari, 13 attività professionali, scientifiche e tecniche, 11 servizi generici di supporto alle imprese, 11 del settore dei trasporti e magazzinaggio, 10 servizi di informazione e comunicazione, 8 attività finanziarie e assicurative, alle quali si devono aggiungere 25 attività che offrono servizi di alloggio e/o ristorazione. Un insieme variegato, interessante dal punto di vista dimensionale per un comune di quasi 6.400 abitanti.

Il “commercio e riparazioni” rappresenta la quota più consistente del terziario (117 imprese e unità locali su 505 secondo i dati della Camera di Commercio di Varese del IV Trimestre 2009, il 23,17% del totale). Essendo un elemento che incide sulle relazioni di vicinato ed influenza la qualità dell’abitare, si è ritenuto utile condurre un’indagine conoscitiva su questo fronte, in modo particolare sulle attività commerciali al dettaglio. L’obiettivo è definire la loro “consistenza” e distribuzione, allo scopo di cogliere le implicazioni esistenti e potenziali tra queste e le altre componenti della struttura urbana.

L’operazione ha consentito di mettere in evidenza i seguenti aspetti:

- **classe dimensionale e settore generale**, ovvero la suddivisione degli esercizi esistenti in base al Decreto legislativo n.114 del 31 marzo 1998.. Sono così individuati gli esercizi di vicinato, le medie e le grandi strutture di vendita; i primi, in base ai disposti legislativi, “hanno superficie di vendita non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, le *medie strutture di vendita* hanno superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, le *grandi strutture di vendita* aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita”¹;
- **settore commerciale**, ovvero la classificazione degli esercizi in funzione delle tipologie merceologiche avendo come riferimento la classificazione ATECO 2007.

Per ogni voce sono di seguito elencati i codici di classificazione utilizzati:

Classe dimensionale e settore generale

VA	vicinato alimentare
VE	vicinato extra-alimentare
MS A	media struttura alimentare
MS E	media struttura extra-alimentare
MS EA	media struttura alimentare ed extra-alimentare
MS CC	media struttura – centro commerciale
GS A	grande struttura alimentare
GS E	grande struttura extra-alimentare
GS EA	grande struttura alimentare ed extra-alimentare
GS CC	grande struttura – centro commerciale

¹ La legge regionale n.6 del 2 febbraio 2010, all’art. 133, stabilisce che “i piccoli comuni possono applicare il limite massimo di 250 mq per i negozi di vicinato, in deroga al criterio della consistenza demografica”.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Settore commerciale

G	Commercio all'ingrosso e al dettaglio; rip. di autoveicoli e motocicli
45	Commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli
45.1	commercio di autoveicoli
45.3	commercio di parti e accessori di autoveicoli
45.4	commercio, manutenzione e riparazione di motocicli e accessori
47	Commercio al dettaglio (escluso quello di autoveicoli e motocicli)
47.1	in esercizi non specializzati
47.11.1	ipermercati
47.11.2	supermercati
47.11.3	discount alimentari
47.11.4	minimercati ed altri esercizi non specializzati di alimentari vari
47.11.5	di prodotti surgelati
47.19.1	grandi magazzini
47.19.2	di computer, attrezzature per telecomunicazioni, elettronica, elettrodomestici
47.19.9	empori ed altri negozi non specializzati di vari prodotti non alimentari
47.2	di prodotti alimentari, bevande e tabacco in esercizi specializzati
47.21	frutta e verdura
47.22	carne e prodotti base di carne
47.23	pesce, crostacei e molluschi
47.24	pane, dolci e confetteria
47.25	bevande
47.26	prodotti del tabacco
47.29	di altri prodotti alimentari
47.3	di carburante per autotrazione
47.4	di apparecchiature informatiche e per le telecomunicazioni in es. specializzati
47.41	computer, unità periferiche, software e attrezzature per ufficio
47.42	apparecchiature per le telecomunicazioni e la telefonia
47.43	apparecchi audio e video
47.5	di altri prodotti per uso domestico in esercizi specializzati
47.51	prodotti tessili
47.51.2	filati per maglieria e merceria
47.52	ferramenta, vernici, vetro piano e materiali da costruzione
47.53	di tappeti, tende, rivestimenti per pavimenti e pareti
47.54	elettrodomestici
47.59	mobili e apparecchi illuminanti
47.6	di articoli culturali e ricreativi in esercizi specializzati
47.61	libri
47.62	giornali e articoli di cartoleria
47.63	registrazioni musicali e video
47.64	articoli sportivi
47.65	giochi e giocattoli
47.7	di altri prodotti in esercizi specializzati
47.71	abbigliamento

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

47.72	calzature e articoli di cuoio
47.73	medicinali
47.74	articoli medicali e ortopedici
47.75	cosmesi, articoli di profumeria, di erboristeria
47.76	fiori, piante, semi, animali domestici e alimenti per animali domestici
47.77	orologi e articoli di gioielleria
47.78	altri prodotti
47.78.20	materiali per ottica e fotografia
47.78.32	oggetti d'artigianato
47.78.36	bigiotteria
47.78.40	combustibile per uso domestico e per riscaldamento
47.9	al di fuori di negozi, banchi e mercati
47.91	di qualsiasi prodotto effettuato via internet
I	Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione
56	Attività dei servizi di ristorazione
56.10	Ristoranti e attività di ristorazione mobile
56.10.1	Ristorante con somministrazione
56.10.2	Ristorazione senza somministrazione con prep. cibi da asporto
56.10.3	Gelaterie e pasticcerie
56.3	Bar e altri esercizi simili senza cucina

I risultati ottenuti sono sintetizzati nella tabella che segue:

Numero progressivo	Denominazione commerciale	Indirizzo	Classe dimensionale	Settore commerciale
<i>Esercizi commerciali</i>				
1	Agrifarma spa	via F.lli Kennedy, 16	MSE	47.76*
2	Arte casa snc	via Manzoni, 10	VE	47.59
3	Barbatti Dario Emilio	p.zza Lamperti, 12/a	VE	47.78.20
4	Billa ag (marchio penny market)	via D. Chiesa, 27	MS EA	*
5	Caielli Aurelio	p.zza SS. Giacomo e Filippo, 3	VE	47.53
6	Caimi Carlo	via Manzoni, 8	VE	47.78.20
7	Canziani Marta & c. snc	p.zza SS. Giacomo e Filippo, 3	VE	47.71

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PDR PIANO DELLE REGOLE 2010

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

8	Capatti Silvia	via Manzoni, 19	VE	47.51.2
9	Castelli Lorenzo	via Piave, 8	VE	47.62
10	Cedi mega cad srl	via F.Ili Kennedy, 8	VE	*
11	Cip & Ciop di Mesiano Maurizio	p.zza Lamperti, 13	VE	47.62
12	Comi alimentari snc	p.zza SS. Giacomo e Filippo, 2	VA	47.11.2
13	Cremona Enrico	via IV novembre, 4	VE	47.76
14	Cogo Renza	via F.Ili Kennedy, 2	VE	47.76
15	Colombo Oscar & C. snc	via F.Ili Kennedy, 104	VE	45.4
16	Colottizzanti Vareba sas di Goffredo Modena & C.	via F.Ili Kennedy	GS CC	*
17	Costa Alessandra	via Cavour, 6	VE	47.76
18	Dall'Oste Carlo	via F.Ili Kennedy	VE	47.53
19	De Grandis Renzo	via F.Ili Kennedy, 5	VE	45.4
20	Dream sport srl	via Kennedy, 94	VE	47.64
21	Ellegielle snc di Lamperti A., Gentile A. e Lamperti C.	via F.Ili Kennedy, 14/a	VE	47.72
22	Erboristeria La mimosa sas	via Manzoni, 43	VE	47.75
23	Esselunga spa	via F.Ili Kennedy	GSA	47.11.2
24	F.Ili Canziani e Giordano snc	via Cavour 22	VE	47.52
25	F. e L. srl	p.zza Lamperti, 2/c	VE	47.71*
26	FST srl	via F.Ili Kennedy, 8	VE	45.3
27	Galmarini Legnami srl	via Sordelli, 16	MSE	47.52
28	Gianolini Massimo	via F.Ili Kennedy, 67	VE	*
29	Job Carlo	p.zza Lamperti, 12	VA	47.24
30	La giardiniera srl	via M. L. King, 27	VE	47.78.20
31	Macelleria Consonni sas	via Manzoni, 40	VA	47.22
32	Ma Meifen	via D. Chiesa, 29	MSE	47.71
33	Map luce srl	via F.Ili Kennedy, 302	VE	47.59
34	Martegani Maristella	p.zza Lamperti, 8/b	VE	47.51.2*
35	Milone Anna Maria	p.zza Lamperti, 7	VA	47.21
36	Mitus costruzioni srl	via D. Chiesa /F.Ili Kennedy	GS CC	*
37	M.M. evolution	via Piave, 6	VE	47.78.20
38	M. & M. optics srl	via Piave, 6	VE	47.91
39	Mobilificio Busnelli sas	via F.Ili Kennedy, 22	GSE	47.59
40	Oro incenso mirra di Moroni M. e Levantaci G. snc	p.zza SS. Giacomo e Filippo, 8	VE	47.61

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

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

41	Panificio Rimoldi snc	via Manzoni, 29	VA	47.24
42	Pencol srl	via F.Ili Kennedy, 41	MSE	47.59
43	Tonazzo Luigi	via D. Chiesa, 87	GSE	47.5
44	Viscardi Giancarlo	via Manzoni, 116	VE	47.3*
45	Pigionatti Enrico & c.	via C. Menotti, 6	MSA	47.22
46	Rizzetto Patrizia	p.zza Lamperti, 14	VE	47.78.32
47	Splendori srl	via F.Ili Kennedy	VE	*
48	Top 20 srl	via F.Ili Kennedy, 18	MSE	47.75
49	Troletti Paolo	via Cavour, 18	VE	47.73
50	Vanerio Arcangelo snc	via Piave, 10	MSE	47.78.40
51	Unieuro spa	via F.Ili Kennedy	MSE	47.54*
<i>Pubblici esercizi²</i>				
52	Bar Black & White di La Mantia L.	via Manzoni, 79	*	56.3
53	Bar Cavour di Mapelli Eugenia	via Cavour, 11	*	56.3
54	Bar gelateria past. Aurora sas	via Manzoni, 12	*	56.10.3
55	Bar Motta di Ermoli Marco	via Cavour, 6	*	56.3
56	Coffee break snc	via Mauceri, 24	*	56.3
57	Cremona Claudia	via G. Cantore, 3	*	56.10
58	Di Netto Tempesta Angelo	via D. Chiesa, 37	*	56.3
59	Elan srl	via Montello, 1	*	56.3
60	F.Ili Cortinovis srl	via Pianbosco	*	56.10
61	Il cafferino di Malaguti Massimo	via Manzoni, 32	*	56.3
62	Il mondo Dem srl	via F.Ili Kennedy, 19	*	56.10
63	La Varesina snc	via F.Ili Kennedy, 26	*	56.10
64	Macchia caffè' di Castiglia Cinzia	P.zza Lamperti, 14	*	56.3
65	News cafe' di Vitale Giancarlo	via D. Chiesa, 22	*	56.3
66	Rist. Belvedere (scerman) snc	P.zza Lamperti, 15	*	56.10
67	Pasticceria Venegonese snc	via Cavour, 16	*	56.10.3

Elenco degli esercizi commerciali e pubblici esercizi presenti a Venegono Inferiore

Fonte: Comune di Venegono Inferiore, 2010 (dati aggiornati al 2009)

L'elenco riporta le attività commerciali al dettaglio³, distinguendo chiaramente i² Non sono considerati i bar di oratori e case di riposo.**Maurizio Mazzucchelli**
architetto**Alberto Mazzucchelli**
ingegnere**Roberto Pozzi**
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdRStudio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICAI-21040 Morazzone
Via Europa 54Tel 0332 870777
Fax 0332 870888Info@saproject.it
www.saproject.it

pubblici esercizi⁴.

Complessivamente su 67 esercizi, 23 riguardano il settore alimentare (il 34,3%). Circa due terzi sono pubblici esercizi (bar, ristoranti), mentre la restante parte è composta da 1 alimentari, 1 macelleria, 1 gastronomia, 2 panifici, 1 fruttivendolo. Un'offerta modesta numericamente ma varia dal punto di vista merceologico. Se a questa poi si aggiunge quella del supermercato Esselunga (3.820 mq di superficie di vendita e 127 addetti), la domanda locale può essere considerata completamente soddisfatta.

Per quanto riguarda il settore non alimentare, sono presenti diversi esercizi specializzati nella vendita di abbigliamento, calzature, farmaci, libri, fiori, articoli di erboristeria... e negozi che trattano prodotti per uso domestico (mercerie, elettrodomestici, vernici, mobili e apparecchi illuminanti). L'offerta, localizzata prevalentemente lungo l'asse viario F.lli Kennedy, è dunque ampia e diversificata senza avere settori merceologici di spicco se non quello della vendita di prodotti ottici (4 negozi).

Data la vicinanza di Tradate, la prossimità di Varese e la vocazione commerciale della SP 233, è verosimile affermare che i residenti di Venegono Inferiore si spostino anche in altri comuni per l'acquisto mirato dei beni di consumo (abbigliamento, arredamento, casalinghi...).

Estendendo il campo di osservazione a tutti gli esercizi utilizzati dai cittadini nella vita quotidiana, indipendentemente che vendano un prodotto o offrano delle prestazioni al pubblico, è possibile fare ulteriori valutazioni.

Le attività economiche capaci di incidere sulla vita pubblica sono infatti anche quelle in grado di fornire un servizio: acconciatori/estetisti, lavanderie, agenzia di viaggio. Da questo punto di vista particolarmente diffusi sono i servizi legati alla cura della persona (con 18 acconciatori/istituti di bellezza).

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

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 E' commerciante quel soggetto (persona fisica o società) che esercita un'attività economica consistente nell'acquisto di merci allo scopo di rivenderle.

⁴ Nei pubblici esercizi viene esercitata l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una superficie aperta al pubblico, all'uopo attrezzati) disciplinata dalla legge regionale n.38 del 29/12/2006 ed altre norme collegate.

SISTEMA COMMERCIALE: SINTESI DEGLI ELEMENTI CONOSCITIVI

Dall'esame dei dati, ad oggi disponibili ed attendibili, emergono i seguenti elementi:

- La situazione socioeconomica del comune di Venegono Inferiore al 2001 appariva buona considerando la forza lavoro occupata (pari al 95% del totale) e il tasso di occupazione (50,4%, in linea con quello regionale). I settori principali di impiego erano l'industria (per il 54,6%) e le "altre attività" (per il 44%)⁵;
- l'indicatore rivela dunque un'impronta produttiva della zona, confermata dai dati disponibili del 2009: le imprese del secondario sono il 46,35% del totale (11,5 punti percentuali in più rispetto al corrispondente dato medio provinciale) e quelle del terziario/quaternario il 50,45% (11,3 punti percentuali in meno). L'incidenza sull'economia locale è pressoché analoga, ma raffrontando i valori con il quadro provinciale si nota un netto sbilanciamento sul fronte industriale (il solo settore manifatturiero assorbe il 47,4% di addetti totali);
- di particolare interesse sono le dinamiche degli ultimi anni (2001-2009), che indicano un ridimensionamento dei due settori. Il settore secondario (l'industria manifatturiera nello specifico) sta subendo progressivamente una contrazione (-12,5%) mentre il terziario si espande (+16%). In modo particolare crescono alcuni tipi di servizi alle imprese (attività immobiliari, noleggio, informatica e ricerca) e, a differenza di quanto avviene a livello sovralocale, il commercio all'ingrosso e al dettaglio;
- per quanto riguarda nello specifico il settore commerciale, a Venegono Inferiore l'offerta appare soddisfacente. Sono presenti circa 60 esercizi al dettaglio, di cui il 72,9% tratta generi non alimentari. L'offerta alimentare è invece caratterizzata da 11 esercizi al dettaglio e 1 grande struttura (con 3.820 mq di superficie di vendita e 127 addetti, dati 2002), capace dunque di soddisfare la domanda locale e sovralocale;
- diverse attività commerciali sono localizzate lungo la SP3 (a Venegono Inferiore, e su tutta la tratta che collega Castiglione Olona a Tradate): medie e grandi struttura di vendita alimentare e non alimentari, locali pubblici e ritrovi serali, capannoni. Questi ultimi, che un tempo ospitavano le attività manifatturiere, sono oggi la sede per la vendita dei beni prodotti, contribuendo a confermare la vocazione terziaria dell'asse viario;

⁵ Il dato disponibile non consente una puntuale valutazione dei fenomeni indotti nello specifico dalla crisi economica globale iniziata a partire dalla fine del 2008.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE III

**STRATEGIE DI GOVERNO
DEL TERRITORIO
ATTUATE DAL PIANO DELLE REGOLE**

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

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

ASPETTI GENERALI

A partire dall'enunciazione delle politiche generali per il governo del territorio, immediatamente discendenti dalla lettura dello stato del territorio e dalla interpretazione delle potenzialità, delle criticità, e quindi delle invarianti, è ora possibile declinare tali politiche generali in una serie di strategie di governo, da mettere in atto mediante gli strumenti con contenuto operativo costituenti il Piano di Governo del Territorio e mediante gli strumenti della pianificazione attuativa e della programmazione integrata.

Al fine di strutturare il quadro generale delle scelte di piano, si individuano le seguenti politiche

STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

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

ciascuna delle quali è declinata in una serie di strategie e azioni, i cui contenuti e il cui sviluppo consentiranno poi la diretta traduzione in termini di operatività degli strumenti di pianificazione.

Politica A.	Residenza
Strategia A1	Contenimento dello sviluppo dell'area urbana
Strategia A2	Tutela e rilancio dei centri storici
Strategia A3	Recupero delle superfici esistenti
Strategia A4	Integrazione funzionale della residenza

Politica B.	Economia locale
Strategia B1	Conferma delle aree per attività economiche in attività
Strategia B2	Rilancio del sistema economico locale
Strategia B3	De-normazione delle aree per attività economiche
Strategia B4	Ridefinizione del potenziale insediativo dell'ex strada statale
Strategia B5	Conferma e sviluppo del sistema commerciale urbano

Politica C.	Paesaggio e identità locale
Strategia C1	Orientamenti per i caratteri del paesaggio
Strategia C2	Esercizio della tutela sulle aree di maggior pregio
Strategia C3	Confermare gli assetti morfotipologici
Strategia C4	Migliorare la qualità dello spazio pubblico
Strategia C5	Tutela degli spazi monumentali ed identitari

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PDR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Politica D.	Ambiente
Strategia D1	Definire la rete ecologica comunale
Strategia D2	Ridurre le emissioni inquinanti in ambiente
Strategia D3	Ridurre i consumi energetici
Strategia D4	Ridurre i consumi idrici

Politica E.	Mobilità e infrastrutture
Strategia E1	Istituire forme di compensazione per le infrastrutture
Strategia E2	Ridefinire il ruolo dell'ex strada statale
Strategia E3	Risoluzione delle problematiche puntuali delle rete comunale
Strategia E4	Organizzazione gerarchica delle strade urbane
Strategia E5	Definizione della rete ciclopedonale comunale

Politica F.	Servizi, spazi pubblici, socialità
Strategia F1	Strutturazione e qualificazione della rete dei servizi
Strategia F2	Incrementare la dotazione di servizi di interesse generale
Strategia F3	Migliorare la qualità dello spazio pubblico
Strategia F4	Realizzare una rete di mobilità dolce

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

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

STRATEGIE E AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Con riferimento al Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio, si riportano in estratto i brani più significativi delle enunciazioni politiche e strategiche generali aventi attinenza con l'azione del Piano delle Regole, onde verificare la coerenza tra la forma e la struttura dello strumento in esame rispetto ai dettati generali delle politiche territoriali.

Ciascuna politica è di seguito sviluppata secondo la seguente articolazione:

- *strategie*, corrispondenti alla definizione della "linea generale di azione" affinché le politiche di governo possano determinare effetti,
- *azioni*, ovverosia la definizione puntuale del disposto dello strumento di pianificazione che deve essere approntato affinché si possano produrre gli effetti reali indicati dall'assunto politico.

In estratto dal Documento di Piano si riportano le strategie di governo del territorio e le azioni poste specificamente in capo al Piano delle Regole.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Strategia A1	Contenimento dello sviluppo dell'area urbana
---------------------	---

	Contenere lo sviluppo del sistema insediativo entro i limiti necessari per consentire il soddisfacimento del fabbisogno insediativo, nel rispetto dei limiti definiti dalle politiche di governo territoriale.
<i>Azione A1.1</i>	Definizione dell'area urbana quale insieme di porzioni territoriali urbanizzate o sostanzialmente urbanizzabili, da destinare a completamenti del sistema insediativo tali da non incidere sul sistema delle urbanizzazioni esistenti.
<i>Azione A1.2</i>	Individuazione delle aree libere urbane e delle aree di riqualificazione quali luoghi privilegiati per lo sviluppo del sistema insediativo.
<i>Azione A1.3</i>	Ridefinizione delle aree di frangia mediante completamento e rafforzamento dei margini del sistema edificato verso il territorio in stato di naturalità.

Strategia A2	Tutela e rilancio dei centri storici
---------------------	---

	Favorire il completamento dei processi di recupero dei centri storici, intesi quali giacimenti di valori storici e culturali e quali irrinunciabili luoghi per l'offerta di opportunità di fruizione per i cittadini. Consentire, mediante il riuso degli spazi residenziali storici, l'assorbimento di parte della domanda di residenza attesa nel decennio.
<i>Azione A2.2</i>	Istituzione di una specifica disciplina finalizzata a consentire interventi di riuso degli edifici storici anche su singole unità immobiliari.
<i>Azione A2.3</i>	Graduare la normativa per il recupero dei centri storici in funzione della presenza e della concentrazione dei valori storici.
<i>Azione A2.4</i>	Istituire strumenti premiali volti a migliorare la competitività economica degli interventi di recupero degli edifici esistenti
<i>Azione A2.5</i>	Consentire, in presenza di valori storici ordinari o deboli (riconducibili esclusivamente alla morfologia e alla tipologia edilizia), il recupero anche mediante demolizione e ricostruzione.
<i>Azione A2.6</i>	Favorire la realizzazione di posti auto pertinenziali, in particolare in spazi interrati, anche mediante l'applicazione di strumenti premiali.
<i>Azione A2.7</i>	Esercitare massima tutela sugli edifici portatori di valori monumentali o artistici.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PDR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

<i>Azione A2.8</i>	Consentire l'insediamento di qualsivoglia destinazione d'uso propriamente urbana, ferma restando la compatibilità ambientale.
Strategia A3	Recupero delle superfici esistenti
	Miglioramento delle potenzialità insediative degli edifici esistenti, ferma restando la qualità in genere degli edifici.
<i>Azione A3.1</i>	Consentire il recupero delle superfici costruite prive dei caratteri di agibilità.
<i>Azione A3.2</i>	Istituire strumenti atti a correlare l'incremento dimensionale delle superfici di pavimento con tangibili effetti sulle prestazioni energetiche degli edifici.
Strategia A4	Integrazione funzionale della residenza
	Migliorare le opportunità offerte ai cittadini derivanti dalla coesistenza di residenza, servizi ed attività economiche urbane, favorendo la diversificazione funzionale nelle aree di trasformazione e nelle aree centrali.
<i>Azione A4.2</i>	Favorire, anche mediante strumenti premiali, la permanenza e lo sviluppo di attività economiche e di servizio nelle aree centrali.
<i>Azione A4.3</i>	Associare alle trasformazioni urbane destinate a residenza obiettivi di tangibile efficacia relativi al miglioramento della qualità dello spazio pubblico.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

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

Politica B
ECONOMIA LOCALE

Strategia B1	Conferma delle aree per attività economiche in attività
	Mantenere il sistema delle attività economiche esistenti in condizione di continuità e di crescita, generando nel contempo nuove opportunità per lo sviluppo dell'economia locale e l'incremento dell'occupazione.
<i>Azione B1.1</i>	Incremento delle previsioni di localizzazione di nuove aree per attività economiche, destinate all'insediamento di funzioni del settore secondario e terziario.
<i>Azione B1.2</i>	Aumento della flessibilità d'intervento mediante disciplina volta a favorire adeguamenti tecnologici ed esigenze aziendali compatibili con il territorio
Strategia B2	Rilancio del sistema economico locale
	Determinare prospettive di sviluppo e crescita dell'economia locale, mediante elevazione della competitività dei siti destinati alle attività produttive ora dismessi o in dismissione.
<i>Azione B2.1</i>	Diversificazione funzionale delle aree destinate alle attività produttive, con facoltà di insediamento anche di attività terziarie e commerciali.
<i>Azione B2.2</i>	Incentivazione dei processi di insediamento per nuove attività, mediante strumenti volti a migliorare le dimensioni e le prestazioni degli edifici
<i>Azione B2.3</i>	De-normazione per i siti edificati di più difficile riuso, compatibilmente con gli obiettivi generali di tutela del paesaggio posti dal piano, onde favorirne il recupero.
Strategia B3	De-normazione delle aree per attività economiche
	Facilitare quanto più possibile i processi di rinnovo del patrimonio edilizio a disposizione delle attività economiche, in particolare nei casi di dismissione o probabile dismissione.
<i>Azione B3.1</i>	Definizione di procedure semplici ed essenziali per l'attuazione di interventi di sostituzione o trasformazione edilizia.
<i>Azione B3.2</i>	Riduzione al minimo possibile delle disposizioni normative da applicare nei processi di riqualificazione del patrimonio immobiliare per attività economiche.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

<i>Azione B3.3</i>	Incentivazione degli interventi di sostituzione edilizia volti a confermare o reinsediare attività economiche, operanti sul diritto edificatorio e sull'onerosità concessoria.
Strategia B4	Ridefinizione del potenziale insediativo dell'ex strada statale
	Riquilibrare e incrementare le aree produttive esistenti lungo l'ex strada statale, anche promuovendo interventi di radicale sostituzione edilizia volti a migliorare la competitività economica e la qualità estetica dei siti.
<i>Azione B4.1</i>	Individuazione di nuove aree per lo sviluppo di attività economiche lungo l'ex statale, privilegiando l'insediamento di nuove funzioni commerciali in ossequio alla naturale vocazione dell'asse stradale.
<i>Azione B4.2</i>	Individuazione di aree di trasformazione lungo l'ex strada statale, in corrispondenza dei siti produttivi da riquilibrare, attuabili anche per singoli comparti.
<i>Azione B4.3</i>	Definizione di fil-rouge progettuali in grado di stabilire le condizioni morfotipologiche ed architettoniche alle quali debbano riferirsi le attuazioni per singole parti.
<i>Azione B4.4</i>	Riquilibrare del paesaggio post-industriale mediante sostituzione edilizia, coniugata con effetti compensativi in termini di miglioramento della qualità ambientale e del paesaggio.
Strategia B5	Conferma e sviluppo del sistema commerciale urbano
	Riconoscimento del ruolo vitale del sistema economico minuto presente nelle aree urbane, costituito da esercizi commerciali, attività terziarie, pubblici esercizi, promuovendone il mantenimento e lo sviluppo.
<i>Azione B5.2</i>	Incentivazione all'insediamento nel centro urbano e nei quartieri di destinazioni d'uso diverse dalla residenza, mediante strumenti premiali agenti sul diritto edificatorio.
<i>Azione B5.3</i>	Miglioramento della circolazione ciclopedonale, in particolare per il collegamento del centro con i quartieri.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

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

Politica C
PAESAGGIO E IDENTITA' LOCALE

Strategia C1	Orientamenti per i caratteri del paesaggio
	Sviluppare un sistema di orientamenti per le attività esercitabili sul territorio in grado di coniugare i processi insediativi con la tutela dei caratteri del paesaggio locale, a partire dai valori di eccellenza esistenti con l'obiettivo primario di rendere riconoscibili i caratteri identitari del territorio rispetto al contesto d'area vasta di appartenenza.
<i>Azione C1.1</i>	Normazione generale del paesaggio per unità di paesaggio, modulata secondo il grado di sensibilità dei siti e della reale propensione alla trasformazione.
<i>Azione C1.3</i>	Tutela generale del territorio in stato di naturalità, esercitata in forma modulata in ragione dei diversi gradi di sensibilità; istituzione della rete ecologica comunale, parte della rete ecologica di scala vasta.

Strategia C2	Esercizio della tutela sulle aree di maggior pregio
	Definizione di un modello di sviluppo e di tutela del territorio incardinato sui valori territoriali presenti, tanto riconducibili alla naturalità e al significato ecologico della gran parte delle aree inedificate, quanto ai caratteri strutturali del paesaggio urbano, a partire dai sistemi insediativi di pregio e dai valori monumentali.
<i>Azione C2.1</i>	Assunzione delle previsioni del PTC del Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate quale strumento base per l'esercizio della tutela dei valori della naturalità.
<i>Azione C2.2</i>	Tutela delle aree in stato di naturalità non comprese nel Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, in analogia con l'azione di tutela esercitata dal PTC.
<i>Azione C2.3</i>	Conservazione della continuità delle aree verdi urbane laddove ancora esistente, anche mediante indirizzi pre-progettuali per l'uso dei suoli e limitazione delle superfici copribili.
<i>Azione C2.4</i>	Conferma delle cortine edilizie esistenti anche a fronte di eventuali sostituzioni edilizie.
<i>Azione C2.5</i>	Definizione della rete ecologica comunale, entro la quale siano disciplinate le aree agricole e i caratteri degli edifici realizzabili al servizio delle attività agricole.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PDR

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

Azione C2.6	Individuazione degli elementi rilevanti sotto i profili storici, paesaggistici, monumentali, segnici, etc., al fine dell'istituzione di specifiche azioni di tutela diretta.
Azione C2.7	Tutela delle visuali di maggior pregio da e verso il territorio in stato di naturalità e tutela delle relazioni visuali del Seminario, riconoscitone il significato di <i>landmark</i> .

Strategia C3	Confermare gli assetti morfotipologici
	Confermare l'assetto tipologico e morfologico dei brani del paesaggio urbano laddove tali caratteri risultano maggiormente marcati ed identitari, estendendo i medesimi principi di tutela del paesaggio urbano anche alle aree oggetto di nuova edificazione o di riqualificazione.
Azione C3.1	Istituire una disciplina del paesaggio urbano applicata ai brani costruiti maggiormente significativi, finalizzata alla conservazione degli equilibri morfologici e tipologici.
Azione C3.2	Disciplinare gli interventi edilizi in area urbana mediante normative orientate a escludere processi di banalizzazione e di ripetizione seriale di soluzioni edilizie prive di caratteri.

Strategia C4	Migliorare la qualità dello spazio pubblico
	Elevare la qualità dello spazio pubblico sia sotto il profilo estetico-percettivo sia mediante l'incremento delle opportunità di fruizione, riconosciuto che il connubio tra qualità dello spazio e funzionalità urbana costituisce uno dei fondamenti della qualità del territorio.
Azione C4.2	Definire correlazioni sinergiche tra le trasformazioni urbane e l'elevazione della qualità degli spazi pubblici, affinché i processi di trasformazione urbana siano portatori di benefici effetti circa il miglioramento della qualità e della sicurezza degli spazi pubblici.

Strategia C5	Tutela degli spazi monumentali ed identitari
	Tutela di tutti i valori territoriali presenti che identificano Venegono Inferiore nel contesto territoriale di appartenenza.
Azione C5.1	Tutela dei sistemi edificati di pregio, mediante strumenti normativi volti a favorire il riuso e la conferma dei caratteri morfotipologici ed architettonici.
Azione C5.2	Conferma del valore monumentale delle visuali da e verso il Seminario di Venegono Inferiore; valorizzazione del significato di <i>landmark</i> territoriale dell'edificio monumentale

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

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

Politica D
AMBIENTE

Strategia D1	Definire la rete ecologica comunale
	Definire e tutelare la rete ecologica comunale, quale parte del sistema della rete ecologica provinciale, ed esercitare sulle aree così definite forme di tutela attive e azioni di miglioramento dei valori della naturalità.
<i>Azione D1.1</i>	Esercitare un'azione di tutela di base assumendo i disposti e i fondamenti degli strumenti di tutela del Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, riconoscendo al territorio del parco il ruolo principale nella costruzione della rete ecologica comunale.
<i>Azione D1.2</i>	Garantire quanto più possibile la continuità delle aree verdi urbane, pubbliche e private pertinenziali, al fine della tutela del significato ecologico del verde urbano.
<i>Azione D1.3</i>	Normazione delle aree verdi orientata alla conservazione ed elevazione della biodiversità e della continuità ecologica, anche mediante specifiche prescrizioni volte alla riduzione delle discontinuità delle aree verdi (ecodotti e opere similari).
Strategia D2	Ridurre le emissioni inquinanti in ambiente
	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione ai temi dell'energia e delle emissioni in ambiente di sostanze inquinanti, utilizzando strumenti premiali volti allo sviluppo di buone pratiche del costruire e della realizzazione di impianti.
<i>Azione D2.1</i>	Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati ad orientare le trasformazioni urbane verso esiti di maggiore sostenibilità ambientale mediante riduzione dei consumi energetici.
<i>Azione D2.2</i>	Istituzione di specifici strumenti premiali, applicabili agli edifici destinati ad attività economiche ed operanti sui diritti edificatori, finalizzati all'impiego delle superfici delle coperture per la produzione di energia elettrica mediante pannelli fotovoltaici.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PDR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Strategia D3	Ridurre i consumi energetici
	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione al temi dei consumi energetici, utilizzando strumenti premiali volti a favorire il ricorso a fonti di energia rinnovabili e ad impianti di produzione calore che minimizzino le emissioni in ambiente.
<i>Azione D3.1</i>	Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati allo sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.
<i>Azione D3.2</i>	Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati alla realizzazione di impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente.

Strategia D4	Ridurre i consumi idrici
	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione al temi del consumo della risorsa idrica, utilizzando strumenti premiali volti allo sviluppo di buone pratiche nella realizzazione di impianti finalizzati alla razionalizzazione dell'uso e del consumo dell'acqua.
<i>Azione D4.1</i>	Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati allo sviluppo di soluzioni impiantistiche per il recupero delle acque per usi non sanitari.
<i>Azione D4.2</i>	Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati alla realizzazione di reti acquedottistiche, pertinenziali o pubbliche, alimentate da acque di prima falda per usi industriali o non sanitari in genere.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

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

Politica E
MOBILITA' E INFRASTRUTTURE

Strategia E1		Istituire forme di compensazione per le infrastrutture
		Studiare le problematiche della circolazione stradale ad una scala di area vasta coerente con il quadro dei flussi, delle origini e delle destinazioni, tenuto conto della previsione di nuove infrastrutture a medio e lungo termine.
<i>Azione E1.1</i>		Definire il quadro generale delle opere infrastrutturali necessarie per la risoluzione delle problematiche della viabilità.
<i>Azione E1.2</i>		Istituire strumenti di compensazione al fine di preservare le aree necessarie per la realizzazione di infrastrutture a medio e lungo termine.
Strategia E2		Ridefinire il ruolo dell'ex strada statale
		Ridefinire il significato e il ruolo dell'ex strada statale alla luce delle opere previste a medio e lungo termine, ricercando nuove vocazioni e nuove potenzialità in relazione ai sistemi insediativi serviti da tale viabilità, riconoscendone innanzitutto la vocazione di asse commerciale.
<i>Azione E2.1</i>		Ridefinizione della viabilità locale in diretta relazione con l'ex strada statale, con particolare attenzione a svincoli e intersezioni.
<i>Azione E2.2</i>		Riquilificazione delle porzioni di area urbana lungo l'asse dell'ex strada statale, anche con il fine di migliorare la qualità del paesaggio delle fasce laterali della strada.
Strategia E3		Risoluzione delle problematiche puntuali della rete comunale
		Definire il quadro della viabilità comunale coerentemente con le previsioni di scala vasta condivise con gli altri enti territoriali interessati, prevedendo puntuali interventi di miglioramento e nuovi tronchi finalizzati al miglioramento dei flussi interni.
<i>Azione E3.1</i>		Definire nuovi tronchi stradali necessari per il miglioramento della funzionalità della rete stradale comunale, anche istituendo strumenti compensativi volti ad agevolarne la realizzazione.
<i>Azione E3.2</i>		Prevedere gli interventi di carattere puntuale necessari per il corretto funzionamento della rete stradale comunale, anche con il fine di aumentarne la sicurezza.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

Strategia E4	Organizzazione gerarchica delle strade urbane
	Conseguimento di una maggiore funzionalità complessiva della rete stradale urbana mediante innalzamento del livello di gerarchizzazione della rete, separando quanto più possibile i diversi flussi (interni, di attraversamento, ciclopedonali).
<i>Azione E4.1</i>	Gerarchizzazione della rete stradale urbana privilegiando, laddove possibile, la circolazione ciclopedonale mediante interventi di arredo urbano e di moderazione del traffico.
Strategia E5	Definizione della rete ciclopedonale comunale
	Attribuzione al PGT del compito di definire nel complesso la rete ciclopedonale comunale, individuando i necessari strumenti per rendere efficace l'azione di piano ai fini della realizzazione della rete.
	Nessuna azione in capo al Piano delle Regole

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

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

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

Strategia F1	Strutturazione e qualificazione della rete dei servizi
	Miglioramento dell'offerta e delle prestazioni dei servizi offerti mediante interventi sulle connessioni e sulle relazioni con altre funzioni urbane, riconosciuta la sussistenza di una soddisfacente dotazione quantitativa e qualitativa per ciascuna tipologia di servizi offerta.
	Nessuna azione in capo al Piano delle Regole
Strategia F2	Incrementare la dotazione di servizi di interesse generale
	Prevedere nuove aree in grado di migliorare la dotazione e l'offerta di servizi per i cittadini, diversificando l'azione di piano in ragione della programmazione temporale delle opere.
	Nessuna azione in capo al Piano delle Regole
Strategia F3	Migliorare la qualità dello spazio pubblico
	Riconoscere il ruolo dello spazio pubblico quale catalizzatore delle opportunità di fruizione urbana, in particolare per quanto attiene alla socialità e alla localizzazione di attività di fondamentale rilevanza per la definizione dell'urbanità del territorio (commercio urbano, attività terziarie, servizi amministrativi, pubblici esercizi e similari).
<i>Azione F3.1</i>	Completare il processo di riqualificazione del centro, sia mediante l'arredo urbano, sia mediante azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente; incentivazione della presenza di attività commerciali e di servizio al fine del miglioramento delle opportunità offerte ai cittadini.
Strategia F4	Realizzare una rete di mobilità dolce
	Definire il quadro complessivo delle previsioni necessarie per il miglioramento della circolazione pedonale e ciclabile nelle diverse aree del territorio, urbane o naturali.
	Nessuna azione in capo al Piano delle Regole

Maurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architetto**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**I-21040 Morazzone
Via Europa 54Tel 0332 870777
Fax 0332 870888Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE IV

**DIRITTI EDIFICATORI E
POTENZIALITA' INSEDIATIVE DEL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

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 DELL'AREA URBANA

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

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

La delimitazione dell'area urbana identifica dunque una o più porzioni continue di suolo per le quali si riconoscono

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

La perimetrazione dei suoli effettuata nel rispetto delle condizioni sopra espresse, consente infine di separare il territorio comunale in due fondamentali categorie, il cui riconoscimento risulta di fondamentale importanza per il riconoscimento e il governo dei diritti edificatori:

- l'*area urbana*, per la quale si riconosce l'esistenza di una legittima aspettativa edificatoria, che dunque prefigura un diritto edificatorio, in ragione delle condizioni di fatto (esistenza di una densità fisica di edifici sul suolo)
- l'*area in condizioni di sostanziale naturalità*, per la quale non sussiste aspettativa edificatoria per ragioni dipendenti dalla condizione di fatto.

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI.

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

Nel pieno rispetto di quanto stabilito dal Documento di Piano, si identificano i seguenti *ambiti territoriali*:

- Ambito territoriale T1: sistemi insediativi di pregio,
- Ambito territoriale T2: sistemi insediativi densi,
- Ambito territoriale T3: sistemi insediativi diffusi,
- Ambito territoriale T4: sistemi insediativi per l'economia locale
- Ambito territoriale T5: del territorio naturale.

definiti come segue, riconosciuto che

- gli ambiti territoriali T1, T2, T3, T4 afferiscono all'*area urbana*,
- l'ambito territoriale T5 corrisponde all'*area in condizioni di sostanziale naturalità*.

AMBITO TERRITORIALE T1: SISTEMI INSEDIATIVI DI PREGIO

Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovvero sia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile. Nell'ambito territoriale T1 risultano comprese le parti del nucleo storico di Venegono Inferiore ancora portatrici di valori storici e paesaggistici.

Nell'*Ambito Territoriale T1* persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di origine storica, che determinano una organizzazione spaziale tale da consentire la netta distinzione tra spazio aperto pubblico e spazio aperto privato.

AMBITO TERRITORIALE T2: SISTEMI INSEDIATIVI DENSII

Parte del territorio coincidente con le aree centrali maggiormente dense e con taluni brani edificati periferici edificati recentemente per effetto di procedimenti di pianificazione attuativa che hanno determinato risultati unitari sotto il profilo tipologico. Si riscontra una discreta organizzazione degli spazi aperti, con sufficiente dotazione di spazi pubblici.

Nell'*Ambito Territoriale T2* persiste un modello insediativo fondato su tipi edilizi propri di modelli insediativi intensivi (edifici a torre, a blocco, in linea, palazzine).

AMBITO TERRITORIALE T3: SISTEMI INSEDIATIVI DIFFUSI

Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente caratterizzato, da una moltitudine di episodi edilizi singoli o prodotti da processi di pianificazione attuativa di limitata estensione. Nell'ambito territoriale T3 la densità edilizia risulta di media entità: si registra una moderata presenza di aree inedificate private idonee per ospitare nuove costruzioni.

Nell'*Ambito Territoriale T3* persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini) dotati di superfici pertinenziali talvolta di significativa entità; sono tuttavia presenti altri tipi edilizi quali edifici a blocco, in linea, palazzine, a schiera.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

AMBITO TERRITORIALE T4: SISTEMI INSEDIATIVI PER L'ECONOMIA LOCALE

Parte del territorio occupata pressoché totalmente da tipi edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, principalmente industriali, pur con significativa presenza di attività commerciali afferenti alle categorie delle medie e delle grandi strutture di vendita. Le parti di formazione meno recente presentano significativa disomogeneità e caratteri di disordine edilizio, principalmente per effetto di ampliamenti e modifiche succedutesi nel tempo.

Nell'*Ambito Territoriale T4* persiste un modello insediativo fondato sulla costanza della tipologia edilizia e sulla presenza di aree pertinenziali, talvolta di ingente dimensione, strettamente funzionali all'attività svolta.

AMBITO TERRITORIALE T5: DEL TERRITORIO NATURALE

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

L'*Ambito Territoriale T5* si caratterizza per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate, pur in presenza di elementi di origine antropica quali edifici di modesta dimensione non correlati all'uso agricolo del territorio. Nell'ambito sono inoltre comprese le aree naturali del Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate.

Affinché le condizioni di omogeneità all'origine del riconoscimento degli ambiti territoriali non risultino influenzate o alterate da elementi puntuali manifestamente devianti rispetto alle generali caratteristiche dell'ambito (e per i quali non è definibile uno specifico ambito dato il carattere di puntualità), si identificano i seguenti elementi avulsi dalla condizione d'ambito:

- aree speciali di riqualificazione
- aree per attività produttive in ambito urbano,
- aree per edilizia residenziale pubblica o convenzionata,
- aree per attività commerciali (medie strutture di vendita),
- aree per attività commerciali (grandi strutture di vendita),
- aree demaniali e aeroportuali.
- aree per servizi nel territorio naturale
- aree per depositi all'aperto
- aree per impianti tecnologici,
- autolavaggi e impianti di distribuzione carburanti
- aree per cimiteri e aree di rispetto.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PRINCIPIO DI EQUITÀ ASSUNTO DAL PGT.

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

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

nel rispetto dei fondamenti teorici enunciati nel Documento di Piano, ai fini della determinazione dei diritti edificatori si assume il *modello di equità secondo condizione di fatto*, i cui riferimenti sono di seguito riepilogati.

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

DETERMINAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

Il *diritto edificatorio DE* è espresso in termini di superficie di pavimento edificabile per unità di superficie territoriale, ovvero in ragione delle superfici lorde di pavimento esistenti; tale diritto è indifferente rispetto

- al reale stato d'uso del suolo,
- al reale stato di diritto del suolo (suoli pubblici e privati),
- a future disposizioni di natura urbanistica.

Considerato che:

- agli ambiti territoriali corrispondenti ai nuclei di primo impianto, il Documento di Piano riconosce un *diritto edificatorio DE* pari alla densità esistente, in quanto puntualmente rappresentativo della reale propensione alla trasformazione del tessuto edificato,
- agli ambiti territoriali densi, di primo sviluppo urbano, il Documento di Piano riconosce un *diritto edificatorio DE* pari alla media delle densità esistenti nell'intorno edificato, in quanto l'ambito territoriale risulta caratterizzato da densità edilizie eterogenee,
- il valore medio di 0,26 mq/mq risulta rappresentativo del sistema edificato diffuso, considerato che il *diritto edificatorio DE* deve essere valutato in termini territoriali e deve essere commisurato agli esiti morfotipologici che il piano intende perseguire,
- il valore medio di 0,32 mq/mq risulta rappresentativo del sistema edificato per le attività economiche, considerato che il *diritto edificatorio DE* deve essere valutato in termini territoriali e deve essere commisurato agli esiti morfotipologici e funzionali che il piano intende perseguire,
- la restante parte del territorio (esterno all'area urbana), in stato di prevalente naturalità, risulta per legge dotata di uno specifico indice di edificabilità di 0,01 mq/mq,

ne discende l'individuazione dei seguenti ambiti territoriali con relativo *diritto edificatorio DE*, derivante per approssimazione dalle medie calcolate:

Ambito T1: DE = esistente

Ambito T2: DE = $M_{de} \times 0,80$ (*)

Ambito T3: DE = 0,26 mq/mq

Ambito T4: DE = 0,32 mq/mq

Ambito T5: DE = 0,01 mq/mq

(*) dove M_{de} corrisponde alla media delle densità edilizie fondiari esistenti nell'intorno dell'area oggetto di intervento.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

AMBITI TERRITORIALI E INDICI DI EDIFICABILITA'

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

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

AMBITO TERRITORIALE T1

Considerato che

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

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

da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, inteso che:

- per *S_{lp} esistente* si considera la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, indipendentemente dall'uso, comprese le superfici degli spazi aperti ma coperti, escluse le superfici impropriamente aggiunte in epoca recente che hanno determinato la distorsione dei caratteri strutturali del nucleo storico,
- per *S_t esistente* si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali.

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

AMBITO TERRITORIALE T2

Considerato che:

- nell'ambito di cui si tratta permangono aree di modesta entità per possibili completamenti edilizi,
- sussiste un rapporto tra aree scoperte ed edifici tale da corrispondere alle esigenze funzionali delle attività insediate,
- è auspicabile la sostituzione degli edifici maggiormente vetusti e caratterizzati da numerose superfetazioni aggiuntesi nel tempo,
- il Piano delle Regole deve perseguire l'obiettivo di mantenere il livello delle densità edilizie su valori tali da garantire la funzionalità degli insediamenti e il giusto rapporto di copertura,

l'indice di edificabilità fondiaria viene fissato nella maggiore tra le seguenti misure:

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

da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, inteso che:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- per *Slp esistente* si considera la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, indipendentemente dall'uso, comprese le superfici degli spazi aperti ma coperti, comprese le superfici esistenti prive di caratteristiche di agibilità,
- per *St esistente* si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinenziali,

oppure

$$I_f = M_{de}$$

dove M_{de} corrisponde alla media delle densità edilizie fondiarie esistenti nell'intorno dell'area oggetto di intervento.

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

AMBITO TERRITORIALE T3

Considerato che:

- il *diritto edificatorio DE* è stato determinato su base territoriale,
- sussiste un rapporto tra superficie fondiaria e superficie territoriale precedentemente stimato nella misura di 0,85,
- deve sussistere un sostanziale equilibrio tra le densità edilizie esistenti su aree edificate e le densità edilizie che il piano potrà produrre sulle aree non edificate e sulle aree oggetto di sostituzione edilizia,
- è necessario che l'indice di edificabilità sia determinato tenuto conto degli esiti morfotopologici nella costruzione del paesaggio urbano che il piano intende perseguire,
- il Piano delle Regole deve determinare il raggiungimento dell'obiettivo di conformare il tessuto edilizio e che tale conformazione deve avvenire su base fondiaria, stante che il reticolo degli spazi pubblici risulta sostanzialmente completo,

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

$$I_f = DE/0,85 = 0,30 \text{ mq/mq}$$

AMBITO TERRITORIALE T4

Considerato che:

- il *diritto edificatorio DE* è stato determinato su base territoriale,
- sussiste un rapporto tra superficie fondiaria e superficie territoriale precedentemente stimato nella misura di 0,84,
- nell'ambito di cui si tratta permangono aree di modesta entità per possibili completamenti edilizi,
- sussiste un rapporto tra aree scoperte ed edifici tale da corrispondere alle esigenze funzionali delle attività insediate,
- è auspicabile la sostituzione degli edifici maggiormente vetusti e caratterizzati da numerose superfetazioni aggiuntesi nel tempo,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PDR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- il Piano delle Regole deve perseguire l'obiettivo di mantenere il livello delle densità edilizie su valori tali da garantire la funzionalità degli insediamenti e il giusto rapporto di copertura,
 - è auspicabile la densificazione di taluni insediamenti onde ottimizzare la funzionalità del comparto delle attività economiche,
- l'indice di edificabilità fondiaria viene fissato nella seguente misura:

$$I_f = DE/0,84 + 30\% = 0,495 \text{ mq/mq} \rightarrow \text{arr } 0,50 \text{ mq/mq}$$

AMBITO TERRITORIALE T5

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

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

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

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

pari a

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

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

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

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

Il Piano delle Regole, nel definire puntualmente la ripartizione dell'ambito territoriale T5 nelle seguenti aree:

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

GLI STRUMENTI DI PEREQUAZIONE PER L'EQUITÀ DEL PIANO

Sulla base degli elementi di conoscenza del territorio derivati dal corredo d'analisi del Documento di Piano, e noti i contenuti d'ordine teorico e metodologico espressi nel Documento di Piano, al fine di garantire equità nel governo dei diritti edificatori e di efficacia nell'attuazione del PGT, il Piano delle Regole applica un modello perequativo e compensativo, posto che:

- il modello perequativo deve operare sull'intera area urbana onde garantire la massima correlazione possibile tra le iniziative inerenti l'interesse privato e le iniziative inerenti l'interesse generale,
- i diritti edificatori sono stabiliti su base territoriale e diversificati per *ambiti territoriali*,
- gli indici di edificabilità sono stabiliti su base fondiaria e diversificati per *ambiti territoriali*.

CRITERIO PEREQUATIVO PER LE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI,

Considerato che:

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Il trasferimento di diritti edificatori generati da suoli destinati a servizi, a favore di altri suoli ai quali sono attribuiti anche fini di soddisfacimento di interessi di natura privatistica mediante il Piano delle Regole, deve determinare la cessione gratuita della nuda proprietà di dette aree al Comune, con il fine dell'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

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

GLI STRUMENTI PREMIALI PER L'EFFICACIA DEL PIANO

In ossequio ai principi enunciati dal Documento di Piano si esprimono di seguito i fondamenti applicativi dei modelli premiali finalizzati alla concreta implementazione dei modelli di equità e di efficacia del piano:

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

Il Piano delle Regole stabilisce le condizioni che rendono applicabili i suddetti fattori di premialità, ovvero sia gli effetti minimi che le azioni ammesse dal piano devono determinare affinché siano conseguiti risultati coerenti con le strategie definite dal Documento di Piano.

L'attuazione del Piano delle Regole potrà prevedere l'applicazione combinata di più fattori di premialità: resta comunque fisso e non superabile il limite massimo delle quantità edificabili determinato dall'applicazione dell'indice di edificabilità stabilito dal Piano delle Regole per ciascun ambito territoriale.

CRITERI DI PREMIALITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE

Premialità per il recupero degli edifici storici	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro territoriale si riscontrano condizioni di degrado dei centri storici, con scarsa propensione ad intraprendere iniziative di recupero degli edifici esistenti.
<i>Obiettivi</i>	E' necessario definire modalità operative nei centri storici che rendano maggiormente competitivi gli interventi di recupero edilizio, pur senza determinare alterazioni dei caratteri morfotipologici del paesaggio storico.
<i>Azioni</i>	Favorire il recupero degli edifici storici mediante attribuzione di diritti edificatori aggiuntivi generati per effetto dell'esecuzione degli interventi edilizi di riqualificazione indicati dal Piano delle Regole, da utilizzarsi nelle aree di trasformazione previste dal Documento di Piano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Premialità per la polifunzionalità urbana	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro territoriale si riscontrano elementi di debolezza del sistema economico locale e del mercato che determinano, o innescano, fenomeni di riduzione del gradiente di polifunzionalità del territorio.
<i>Obiettivi</i>	E' necessario elevare il grado di urbanità del territorio riconoscendo che la diversificazione delle destinazioni d'uso offerte costituisca una fondamentale opportunità per il cittadino.
<i>Azioni</i>	Favorire l'insediamento di destinazioni d'uso diversificate mediante fattori di incremento del diritto edificatorio, con conseguente incidenza sui valori immobiliari corrispondenti a ciascuna specifica destinazione d'uso, fermo restando che l'applicazione di tale strumento incrementale non determini trasformazioni compatibili con i caratteri del paesaggio.

Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro territoriale si riscontra che talune aree del territorio risultano deficitarie sotto i seguenti profili: <ul style="list-style-type: none"> - insufficienza o scarsa funzionalità delle condizioni urbanizzative primarie; - deficit qualitativi dello spazio pubblico, anche con conseguenze in tema di sicurezza.
<i>Obiettivi</i>	E' necessario recuperare i deficit urbanizzativi, funzionali o qualitativi, mediante interventi diretti da parte di soggetti privati associati ai processi di completamento o di sostituzione edilizia.
<i>Azioni</i>	Favorire il raggiungimento di migliori livelli qualitativi degli ambiti del territorio attualmente privi o sottodotati di opere di urbanizzazione mediante fattori di incremento delle potenzialità edificatorie, e quindi influenti sui valori immobiliari corrispondenti, fermo restando che ciò determini effetti compatibili con i caratteri del paesaggio,

Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro territoriale si riscontra che talune aree del territorio risultano deficitarie sotto i seguenti profili: <ul style="list-style-type: none"> - aree urbane dense, edificate con scarsa dotazione di posti auto privati.
<i>Obiettivi</i>	E' necessario incrementare la dotazione di posti auto pertinenziali così da ridurre il numero di veicoli in sosta lungo strada, con l'obiettivo conseguente di calmierare la domanda di spazi di sosta.
<i>Azioni</i>	Favorire il miglioramento della dotazione di posti auto nelle aree urbane sottodotate, mediante fattori di incremento delle

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PDR PIANO DELLE REGOLE 2010

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

potenzialità edificatorie, e quindi influenti sui valori immobiliari corrispondenti, fermo restando che ciò determini trasformazioni compatibili con i caratteri del paesaggio.

Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro territoriale si riscontra che talune aree del territorio presentano edifici dotati di coperture piane non visibili dallo spazio pubblico o da punti di osservazione preordinati.
<i>Obiettivi</i>	E' opportuno agevolare quanto più possibile l'installazione di impianti a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica localizzati sulle coperture piane degli edifici, non visibili dallo spazio pubblico o da punti di osservazione preordinati.
<i>Azioni</i>	<p>Favorire l'installazione impianti a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica mediante meccanismi premiali agenti sul diritto edificatorio tali da produrre uno tra i seguenti effetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aumento della superficie lorda di pavimento edificabile in caso di realizzazione di detto impianto, - computazione ridotta della superficie lorda di pavimento per ogni fine contributivo (di competenza comunale) inerente l'edificio. <p>La disciplina del criterio premiale in esame è demandata, oltre che al Piano delle Regole, ad uno specifico regolamento cui compete la definizione della disciplina tecnica necessaria.</p>

Premialità per il risparmio idrico	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro ambientale e infrastrutturale del territorio, dalle politiche di governo assunte dal Documento di Piano, si riscontra l'esigenza di coniugare l'azione insediativa del piano con adeguati interventi finalizzati al risparmio idrico, così da ottimizzare le risorse disponibili e gli investimenti.
<i>Obiettivi</i>	<p>E' opportuno agevolare la realizzazione di reti idriche duali, siano esse considerabili urbanizzazioni primarie che reti pertinenziali degli insediamenti, finalizzate all'utilizzazione di acque di qualità inferiore agli standard idropotabili per gli usi ammessi dalle normative vigenti (irrigazione, usi idrosanitari ammessi, usi di processo, etc.).</p> <p>E' opportuno agevolare la realizzazione di impianti privati ad uso residenziale (o con altra destinazione), dotati di sistemi di recupero e riciclo delle acque per gli usi ammessi dalle normative vigenti (irrigazione, usi idrosanitari ammessi, etc.).</p>
<i>Azioni</i>	Favorire l'installazione impianti per il recupero delle acque o per l'utilizzo di acque di basso pregio mediante meccanismi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

premiati agenti sul diritto edificatorio tali da produrre uno tra i seguenti effetti:

- aumento della superficie lorda di pavimento edificabile in caso di realizzazione di detto impianto,
- computazione ridotta della superficie lorda di pavimento per ogni fine contributivo (di competenza comunale) inerente l'edificio.

La disciplina del criterio premiale in esame è demandata, oltre che al Piano delle Regole, ad uno specifico regolamento cui compete la definizione della disciplina tecnica necessaria.

Premialità per il contenimento dei consumi energetici

<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro del paesaggio si riscontra che sussiste forte variabilità degli standard qualitativi delle costruzioni esistenti sul territorio comunale sia in termini tecnologici che architettonici. Sussiste inoltre scarsa attenzione alle tematiche ecologiche, energetiche e della qualità ambientale delle costruzioni e delle pertinenze scoperte.
<i>Obiettivi</i>	E' opportuno elevare la qualità del patrimonio edilizio sotto il profilo, tecnologico, energetico, ecologico e ambientale, ritenendo che tale azione corrisponda ad un fondamentale interesse generale.
<i>Azioni</i>	Favorire l'applicazione di tecnologie di costruzioni tali da minimizzare le negatività ambientali, elevare il risparmio energetico, favorire l'innalzamento del valore ecologico, mediante fattori di incremento delle potenzialità edificatorie, e quindi influenti sui valori immobiliari corrispondenti, fermo restando che ciò determini trasformazioni compatibili con i caratteri del paesaggio. La disciplina del criterio premiale in esame è demandata, oltre che al Piano delle Regole, ad uno specifico regolamento cui compete la definizione della disciplina tecnica necessaria.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PDR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE V

STRUTTURA DEL PIANO DELLE REGOLE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

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

DISCIPLINA GENERALE

Rappresenta la base disciplinare del Piano delle Regole e consente la circostanziata e corretta applicazione dello strumento.

La disciplina generale del Piano delle Regole si appoggia sull'insieme delle cartografie che costituiscono lo strumento ed è strutturata in un quadro di disposizioni di seguito commentate.

Parte I

DISPOSIZIONI GENERALI

A questa sezione della disciplina generale compete di definire i fondamenti generali del processo di pianificazione, di esplicitare i principi e i concetti di base ai quali si riferiscono le azioni del piano. La sezione in esame ha poi il compito di correlare il quadro disciplinare del Piano delle Regole con i riferimenti normativi sovraordinati (leggi in materia di governo del territorio).

La parte in esame è poi strutturata nei seguenti Titoli:

Titolo I

FONDAMENTI, PRINCIPI, CONCETTI

In questa sede sono elencati i documenti che costituiscono il Piano delle Regole, al fine di chiarire i rimandi ad essi all'interno del quadro disciplinare.

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ai quali si rinvia (documento PdR13.0 Disciplina generale del PdR) per l'esame dei contenuti:

- Art. 1 Struttura documentale del piano
- Art. 2 Principi generali della normazione
- Art. 3 Principi applicativi
- Art. 4 Misure e valutazioni
- Art. 5 Interpretazione generale delle norme e delle cartografie

Titolo II

DISPOSIZIONI GENERALI

Il titolo in esame contiene tutte le disposizioni necessarie per correlare l'azione del piano con il quadro legislativo di riferimento, richiamando tutti i riferimenti di legge necessari per consentire il corretto esercizio del ruolo urbanistico dello strumento. Si precisano in questa sezione dello strumento i rapporti con altri strumenti, le questioni fondamentali alla base dei procedimenti edilizi (titoli abilitativi, aree di pertinenza), nonché i canoni interpretativi di base entro i quali si esercita la potestà del piano.

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ai quali si rinvia (documento PdR13.0 Disciplina generale del PdR) per l'esame dei contenuti:

- Art. 6 Riferimenti legislativi
- Art. 7 Ambito di applicazione
- Art. 8 Facoltà di deroga
- Art. 9 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "PdR 2010"
- Art. 10 Entrata in vigore del PdR 2010

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- Art. 11 Strumenti urbanistici decaduti
- Art. 12 Permessi, Concessioni, Autorizzazioni, Convenzioni in corso di validità
- Art. 13 Attuazione del PdR 2010
- Art. 14 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente
- Art. 15 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità
- Art. 16 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
- Art. 17 Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Art. 18 Rapporti con il Piano Territoriale Paesistico Regionale

Titolo III

DEFINIZIONI, PARAMETRI, INDICI

La parte in esame, che in generale contiene ogni tipo di definizione adottata dal Piano delle Regole, per le quali si rinvia ai successivi capitoli, nonché l'esplicitazione di base dei criteri di perequazione dettati dal Piano delle Regole in ossequio al principio generale di equità alla base del Piano di Governo del Territorio.

La parte in esame è composta dai seguenti articoli, ordinati in capi, ai quali si rinvia (documento PdR13.0 Disciplina generale del PdR) per l'esame dei contenuti:

Capo I.

Definizioni

- Art. 19 Superficie territoriale: St
- Art. 20 Superficie fondiaria: Sf
- Art. 21 Superficie lorda di pavimento urbanistica: Slp
- Art. 21bis Volume
- Art. 22 Vani chiusi
- Art. 23 Manufatti accessori e piscine
- Art. 24 Sede stradale: Ss
- Art. 25 Ciglio stradale: Cs
- Art. 26 Edificio esistente

Capo II.

Indici e parametri

- Art. 27 Diritto edificatorio: DE
- Art. 28 Indice di edificabilità fondiaria massima: $I_{f_{max}}$
- Art. 29 Indice di edificabilità fondiaria effettivo: $I_{f_{eff}}$
- Art. 30 Superficie coperta: Sc
- Art. 31 Altezza massima degli edifici: Hmax
- Art. 32 Superficie filtrante: Sfil
- Art. 33 Distanza minima dai confini: Dc
- Art. 34 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr
- Art. 35 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds
- Art. 36 Distanza minima tra gli edifici: De
- Art. 37 Indice di dotazione parcheggi privati e pubblici: Ip

Titolo IV

CRITERI DI PREMIALITA' E PEREQUAZIONE

I criteri di premialità, compensazione e perequazione rappresentano il vero "motore" del Piano delle Regole, in quanto permettono di correlare gli interessi di tipo privato con l'interesse generale che sta alla base del governo del territorio. La formulazione

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

dei criteri di premialità e perequazione permette di produrre effetti di incentivazione o meno di taluni esiti del processo di trasformazione del territorio che risultano coerenti con le politiche e le strategie alla base dello strumento.

La gran parte del corretto esercizio del piano dipende dalla puntualità dei criteri premiali e perequativi adottati. Nel caso specifico il Piano delle Regole introduce i seguenti tipi di fattori premiali, ai quali si è fatto già riferimento in altra parte del testo, ciascuno rivolto all'ottenimento di particolari esiti coerenti con il quadro generale delle strategie:

- il *Criterio di premialità ambientale*, che consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di tutela ambientale, ed in particolare per promuove l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante celle fotovoltaiche, per ridurre i consumi idrici indotti dalle attività insediate sul territorio, mediante idonee pratiche di recupero e di reimpiego delle acque meteoriche e reflue, per ridurre i consumi energetici in misura sensibilmente maggiore rispetto alle disposizioni di legge vigenti in materia, favorendo in particolare l'utilizzazione di fonti di energia rinnovabili e minimizzando le emissioni in atmosfera.
- il *Criterio di premialità funzionale-paesaggistica*, che consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di funzionalità urbana, ed in particolare per recuperare gli edifici esistenti nel centro storico sia sotto il profilo della funzionalità che della qualità del paesaggio, per migliorare l'offerta di opportunità di fruizione territoriale per i cittadini, incrementando la dotazione di destinazioni d'uso complementari alla residenza, per migliorare le condizioni urbanizzative delle aree urbane, in particolare per quanto attiene alle periferie carenti di opere di urbanizzazione primaria, per migliorare la dotazione di spazi di sosta per autoveicoli di carattere pertinenziale, così da attenuare la domanda di sosta su aree pubbliche.

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ai quali si rinvia (documento PdR13.0 Disciplina generale del PdR) per l'esame dei contenuti:

Capo I

Fondamenti

- Art. 38 Fondamenti generali
- Art. 39 Fattori di premialità
- Art. 40 Criterio di premialità ambientale. Obiettivi
- Art. 41 Criterio di premialità funzionale-paesaggistica. Obiettivi
- Art. 42 Modalità generali di applicazione

Capo II

Criterio di premialità ambientale

- Art. 43 *Fa1*: Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici
- Art. 44 *Fa2*: Premialità per il risparmio idrico
- Art. 45 *Fa3*: Premialità per il contenimento dei consumi energetici
- Art. 46 Applicazione ed effetti

Capo III

Criterio di premialità funzionale-paesaggistica

- Art. 47 *Ff1*: Premialità per il recupero dei centri storici
- Art. 48 *Ff2*: Premialità per la polifunzionalità urbana
- Art. 49 *Ff3*: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative
- Art. 50 *Ff4*: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Art. 51 Applicazione ed effetti

Capo IV

Criteria di perequazione e compensazione

Art. 52 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi

Art. 53 Oneri di compensazione ambientale

Parte II

QUADRO URBANISTICO

Corrisponde alla disciplina urbanistica del Piano delle Regole, ed è strutturata in titoli, ciascuno dei quali dedicato ad una delle componenti di base della disciplina richiamate dai seguenti articoli introduttivi, destinati alla trattazione dei temi normativi che trovano applicazione indipendentemente dall'organizzazione territoriale di seguito illustrata.

La parte in esame è poi strutturata nei seguenti Titoli:

Titolo I

DISCIPLINA GENERALE

Istituisce i fondamenti della disciplina, ovverosia stabilisce le forme di articolazione territoriale per ambiti e aree monofunzionali; il presente titolo disciplina inoltre le destinazioni d'uso e norma le fasce di rispetto applicate in ossequio a discipline normative sovraordinate.

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ai quali si rinvia (documento PdR13.0 Disciplina generale del PdR) per l'esame dei contenuti:

Capo I

Generalità. Organizzazione territoriale

Art. 54 Disciplina generale

Art. 55 Organizzazione territoriale

Art. 56 Ambiti territoriali

Art. 57 Aree monofunzionali

Art. 58 Aree Speciali

Art. 59 Infrastrutture di base

Capo II

Destinazioni d'uso. Disciplina generale

Art. 60 Definizione delle destinazioni d'uso

Art. 61 Codifica delle destinazioni d'uso

Art. 62 Gamme funzionali

Art. 63 Gamma funzionale GF1

Art. 64 Gamma funzionale GF2

Art. 65 Gamma funzionale GF3

Art. 66 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso

Art. 67 Disciplina urbanistica del commercio

Capo III

Funzionalità urbana

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- Art. 68 Stati di urbanizzazione
 Art. 69 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1
 Art. 70 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2
 Art. 71 Stato di stato di dotazione parcheggi insufficienti Spi

Capo IV.

Disciplina generale delle fasce di rispetto

- Art. 72 Fasce di rispetto
 Art. 73 Fasce di rispetto stradale: Rs
 Art. 74 Fascia di rispetto ferroviaria: Rf
 Art. 75 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti
 Art. 76 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp
 Art. 77 Fascia di rispetto fluviale
 Art. 78 Vincoli e condizioni derivanti dall'esercizio aeroportuale.

Capo V.

Altre disposizioni generali

- Art. 79 Aree disciplinate dal Documento di Piano
 Art. 80 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi
 Art. 81 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio

TITOLO II

DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Il titolo in esame tratta della suddivisione del territorio comunale in ambiti al fine di determinare il diritto edificatorio territoriale e fondiario.

Per ciascun ambito territoriale, cui corrisponde uno specifico Capo, il Piano delle Regole tratta i seguenti temi:

- *Definizione*, affinché ogni interpretazione normativa sia riferita ad un'unica descrizione del contesto applicativo di riferimento,
- *Obiettivi*, mediante l'enunciazione dei quali si rende esplicita la finalità dell'insieme delle previsioni del piano, affinché ogni azione puntuale possa essere correttamente esercitata, dando al tempo stesso una chiave di lettura generale per orientare ogni possibile interpretazione del piano riducendo così il campo di discrezionalità nell'applicazione delle norme,
- *Diritto edificatorio*, ovvero sia il diritto equo e garantito in capo ad ogni punto geografico del territorio compreso nell'ambito.
- *Indice di edificabilità fondiario massimo*, ovvero sia il limite massimo costruibile, dunque conformativo, esprimibile mediante gli strumenti perequativi, compensativi, premiali.

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ordinati in capi, ai quali si rinvia (documento PdR13.0 Disciplina generale del PdR) per l'esame dei contenuti:

Capo I.

Ambito territoriale T1: sistemi insediativi di pregio

- Art. 82 Definizione
 Art. 83 Obiettivi di governo
 Art. 84 Indici e parametri

Capo II.

Ambito territoriale T2: sistemi insediativi densi

- Art. 85 Definizione

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Art. 86 Obiettivi di governo
Art. 87 Indici e parametri

Capo III.

Ambito territoriale T3: sistemi insediativi diffusi

Art. 88 Definizione
Art. 89 Obiettivi di governo
Art. 90 Indici e parametri

Capo IV.

Ambito territoriale T4: sistemi insediativi per l'economia locale

Art. 91 Definizione
Art. 92 Obiettivi di governo
Art. 93 Indici e parametri
Art. 94 Destinazione d'uso
Art. 95 Destinazione d'uso. Edifici ed aree prospicienti l'ex s.s. Varesina
Art. 96 Tutela del suolo e del sottosuolo

Capo V.

Ambito territoriale T5: del territorio naturale

Art. 97 Definizione
Art. 98 Obiettivi di governo
Art. 99 Aree agricole
Art. 100 Aree boscate
Art. 101 Aree comprese nel Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate
Art. 102 Altre aree dell'ambito territoriale T5
Art. 103 Indici e parametri in genere
Art. 104 Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi

Titolo III

AREE MONOFUNZIONALI

In questa sezione della disciplina generale si trattano tutte le parti del territorio che per loro specificità funzionale esulano dal modello organizzativo del territorio per ambiti; si tratta in linea generale delle aree destinate a impianti tecnologici, attività produttive, attività commerciali (medie strutture di vendita) e ad altre funzioni di carattere specialistico che non trovano riscontro nella generale elencazione delle destinazioni d'uso predisposta dall'apposito articolo.

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ordinati in capi, ai quali si rinvia (documento PdR13.0 Disciplina generale del PdR) per l'esame dei contenuti:

Art. 105 AMF1: per attività produttive in ambito urbano
Art. 106 AMF2: per edilizia residenziale pubblica o convenzionata
Art. 107 AMF3: per attività commerciali (medie strutture di vendita)
Art. 108 AMF4: per attività commerciali (grandi strutture di vendita)
Art. 109 AMF5: Seminario Arcivescovile
Art. 110 AMF6: demaniali e aeroportuali
Art. 111 AMF7: per servizi nel territorio naturale
Art. 112 AMF8: per depositi all'aperto
Art. 113 AMF9: per impianti tecnologici
Art. 114 AMF10: autolavaggi e impianti di distribuzione carburanti
Art. 115 AMF11: per cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Titolo IV **AREE SPECIALI**

In questa sezione della disciplina generale si trattano tutte le aree urbane che per via della specifica localizzazione e dimensione, possono determinare sensibili effetti in termini del raggiungimento degli obiettivi di pianificazione, pur non avendo caratteristiche tali da assumere il rango di “aree di trasformazione” da attuarsi mediante procedimenti negoziali nel quadro delle direttive del Documento di Piano. Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ordinati in capi, ai quali si rinvia (documento PdR13.0 Disciplina generale del PdR) per l’esame dei contenuti:

Art. 116 AS1: aree di riqualificazione urbana

Titolo V **INFRASTRUTTURE DI BASE**

In ossequio alla struttura generale del piano, organizzata secondo livelli d’azione sovrapposti e indipendenti così da superare il tradizionale concetto di zoning, il tema delle infrastrutture e dei conseguenti effetti in campo urbanistico è trattato specificamente dal titolo in esame, trasversalmente alla suddivisione del territorio in ambiti.

In questa sede le infrastrutture sono individuate per specifiche caratteristiche, in funzione degli effetti che inducono su aspetti di natura meramente urbanistica quali le distanze e il regime delle aree interposte tra le infrastrutture e gli edifici.

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ordinati in capi, ai quali si rinvia (documento PdR13.0 Disciplina generale del PdR) per l’esame dei contenuti:

- Art. 117 Strade in genere
- Art. 118 Adeguamento dei tracciati esistenti
- Art. 119 Nuovi tronchi stradali
- Art. 120 Ferrovia

Parte III **QUADRO DEL PAESAGGIO**

Corrisponde alla disciplina paesaggistica del Piano delle Regole, ed è strutturata in titoli, ciascuno dei quali dedicato ad una delle tematiche del paesaggio disciplinate dal piano:

- le unità di paesaggio,
- gli elementi rilevanti,
- la rete ecologica.

La parte in esame è poi strutturata nei seguenti Titoli:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Titolo I

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PAESAGGIO

Trattasi di un insieme di norme, strutturate per capi, operanti sulle unità di paesaggio, sugli elementi rilevanti, sulla rete ecologica, principalmente espresse in forma di obiettivi e requisiti.

La struttura della disciplina è illustrata dai seguenti articoli, organizzati in capi, ai quali si rinvia (documento PdR13.0 Disciplina generale del PdR) per l'esame dei contenuti:

Art. 121 Classi di sensibilità paesistica del sito

Art. 122 Componenti del paesaggio oggetto di normazione

Capo I

Unità di Paesaggio UP1: tessuti edificati di pregio

Art. 123 Definizione

Art. 124 Obiettivi di tutela e di sviluppo

Art. 125 Elementi sensibili

Art. 126 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo II

Unità di Paesaggio UP2: Pineta di Appiano Gentile e Tradate

Art. 127 Definizione

Art. 128 Obiettivi di tutela

Art. 129 Elementi sensibili

Art. 130 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo III

Unità di Paesaggio UP3: sistema dei fontanili

Art. 131 Definizione

Art. 132 Obiettivi di tutela

Art. 133 Elementi sensibili

Art. 134 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo IV

Unità di Paesaggio UP4: sistemi morfotipologici unitari

Art. 135 Definizione

Art. 136 Obiettivi di tutela

Art. 137 Elementi sensibili

Art. 138 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo V

Unità di Paesaggio UP5: sistemi morfotipologici sub-collinari

Art. 139 Definizione

Art. 140 Obiettivi di tutela

Art. 141 Elementi sensibili

Art. 142 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo VI

Unità di Paesaggio UP6: sistema delle cortine edilizie

Art. 143 Definizione

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- Art. 144 Obiettivi di tutela
Art. 145 Elementi sensibili
Art. 146 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo VII

Elementi rilevanti

- Art. 147 Definizione
Art. 148 Obiettivi di tutela
Art. 149 Azioni di tutela e di sviluppo
Art. 149bis Aree soggette a rischio archeologico

Capo VIII

Rete ecologica

- Art. 150 Definizione
Art. 151 Componenti della rete ecologica
Art. 152 Core areas di primo livello
Art. 153 Fasce tampone di primo livello
Art. 154 Corridoi e varchi

Titolo II

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, IDRAULICA

Il Titolo rinvia alla disciplina specialistica in materia di geologia, idrogeologia, idraulica, finalizzata all'applicazione delle disposizioni di legge vigenti in materia.

La classificazione della fattibilità geologica determina esiti sia di tipo procedurale (tipi di indagini da effettuare per le diverse zone nelle quali è ripartito il territorio, sia di tipo conformativo, in quanto in talune circostanze la norma si spinge fino a definire le caratteristiche dell'edificabilità.

La struttura della disciplina è interamente rinviata al documento PdR13.0 Componente geologica.

- Art. 155 Rinvio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

LA DISCIPLINA DEI NUCLEI STORICI. SPECIFICHE

PRESUPPOSTI

A partire da specifiche analisi puntuali di ciascun elemento proprio del nucleo storico, il Piano delle Regole giunge ad una disciplina articolata, capace di operare individualmente su ogni componente del tessuto storico.

Per poter introdurre l'approccio teorico e metodologico adottato, occorre considerare i seguenti presupposti:

- le zone omogenee A, contrariamente a quanto deriverebbe dalla mera applicazione del D.M. 1444/1968, non sono zone omogenee, in quanto ciascun elemento in esse presenti è portatore di un frammento di storia propria, e soprattutto è il risultato di numerose e continue trasformazioni (stratificazioni);
- il centro storico è la somma di elementi ed episodi non sincronici, il cui significato dipende tanto dal singolo elemento, tanto dalle relazioni tra il suddetto elemento e le altre componenti del nucleo;
- ciascun edificio è giunto fino al nostro tempo grazie al succedersi di continue modificazioni ed adattamenti a diverse condizioni d'uso, modificatesi con l'evolvere della struttura economica e sociale del territorio;
- tutelare il centro storico, se se ne riconosce la sostanziale disomogeneità e non sincronicità, non significa esclusivamente conservare tout-court la fisicità degli edifici (certo può significare anche ciò), bensì significa garantire la prosecuzione dell'evoluzione del nucleo, definendone i canoni e gli scenari verso cui tendere, cosicché anche la nostra generazione possa aggiungere una ulteriore stratificazione nella storia dell'insediamento;
- operare una mera conservazione del nucleo storico significa negare la sua stessa natura, significa porre il piano urbanistico in posizione antistorica;
- il valore storico, o meglio la sua "naturale concentrazione" non è costante in ogni parte costituente del nucleo storico: esso varia al variare delle condizioni specifiche dei singoli edifici, varia al variare della frequenza e dell'intensità delle trasformazioni che hanno determinato la natura odierna degli edifici;
- il valore storico risiede in molteplici componenti: risiede nel singolo edificio in quanto entità intelligibile, risiede nel rapporto che intercorre tra tale singolo edificio e gli altri, tra l'edificio e gli spazi aperti, risiede nella matericità di ciascuna componente;
- la componente materica del valore storico è rinvenibile negli elementi eccezionali, rilevanti rispetto allo stato generale del nucleo: essa si tutela operando la conservazione fisica dell'oggetto portatore di tale componente del valore;
- la componente del valore storico derivante dal rapporto tra edifici e dalle relazioni tra edifici e spazi aperti risiede nei rapporti morfologici che intercorrono tra le diverse parti costituenti il nucleo storico, che rappresentano l'elemento strutturale della percezione del paesaggio storico;
- la componente del valore propria di un singolo edificio, indipendentemente dalla sua matericità, risiede nei suoi caratteri tipologici, che lo rendono identificabile, e dai suoi caratteri architettonici che, se esistono, lo rendono distinguibile;
- fisicità, morfologia e tipologia corrispondono dunque agli elementi sensibili del paesaggio storico, e costituiscono i principali argomenti di normazione;
- l'architettura, se esiste, diviene il tema di normazione fine, di perfezionamento dell'atto di pianificazione per ciò che nel contesto storico è eccezionale;
- esistono situazioni per le quali le componenti del valore storico appena tratteggiate risultano assai deboli, confuse, artefatte da accadimenti che ne hanno minato la

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

leggibilità, per le quali il problema della tutela quale evoluzione non si può più porre, per le quali occorrono trasformazioni capaci, quantomeno, di rigenerare la componente morfologica del valore storico.

I presupposti precedenti traggono per sommi capi la “teoria della tutela dei centri storici” messa in atto dal Piano delle Regole, affinché possano essere definiti orizzonti e scenari evolutivi calibrati sull’effettiva sensibilità di ciascuna componente, orientati a consentire le trasformazioni sostenibili dalla struttura del nucleo che furono tarpate da precedenti modalità di normazione, affinché possa essere superato il gap che separa il centro storico così come ci è giunto dal modello d’uso generato (e desiderato) dalla nostra generazione.

FONDAMENTI OPERATIVI

Operare secondo questo approccio teorico significa orientare la risposta del piano affinché:

- sia consentito l’intervento su singole proprietà immobiliari nel rispetto di un sistema di norme fondate, in via generale, su contenuti morfologici e tipologici;
- sia consentito sempre e comunque il riuso dei volumi esistenti;
- risulti possibile operare trasformazioni integrali di ciò che, per effetto di mutazioni avvenute, non risulta più congruente con i valori del nucleo;
- siano consentite, laddove sostenibile in base all’analisi storica, tipologica e morfologica del nucleo, modifiche di sagome e volumi capaci di agevolare il riuso e l’ottimizzazione delle superfici esistenti, per consentire la naturale evoluzione degli edifici esistenti al pari delle contemporanee esigenze dell’abitare;
- sia istituita una normativa di tutela della tipologia e dei caratteri morfologici, tale da non presupporre in via assoluta la conservazione materica;
- siano tutelati gli elementi architettonici rilevanti, portatori di quote di valore residente nella materia degli edifici e degli elementi edilizi e architettonici.

Pare evidente che tali fondamenti operativi del piano, tratti dalla lettura integrata dei presupposti teorici e metodologici, diano luogo ad una “modulazione” della norma, alla costruzione di un sistema di normazione articolato per “livelli di intensità crescenti”, che al diminuire del valore storico nelle sue diverse manifestazioni, consentano incrementi di trasformabilità via via crescenti, prediligendo dunque il riassetto tipologico e morfologico alla pura e semplice conservazione fisica.

STRUTTURA GENERALE DELLA NORMAZIONE

La normazione specifica dei nuclei storici è stata strutturata secondo il modello di seguito tracciato:

- classificazione generale degli edifici in base alla rilevanza specifica con suddivisione in tre distinte categorie (classe III, classe II, classe I);
- definizione di un modello di normazione per gli edifici e le aree con minore sensibilità storica (Classe III) finalizzato alla conservazione dei caratteri tipologici e morfologici del nucleo, tale da consentire anche la sostituzione edilizia nei casi in cui ciò si rivelasse utile per il corretto riuso degli edifici e per la ridefinizione dell’assetto urbano nel caso in cui fossero occorse pesanti trasformazioni tali da sfigurare l’originario nucleo;
- definizione di un modello di normazione specifico per edifici con maggiore sensibilità storica rispetto ai precedenti (Classe II), che pur avendo subito

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PDR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

trasformazioni incongrue nel passato, pur non assolvendo in modo corretto alla propria funzione, conservano ancora taluni valori parziali, riposti nella morfologia urbana o nella tipologia edilizia, tale da consentire modeste variazioni di sagome e volumi – tollerabili rispetto ai caratteri pervenuti – tuttavia di grande utilità per favorire il riuso degli edifici.

- definizione di un modello di normazione specifico per gli edifici con maggiore sensibilità storica (Classe I), fondato su una specifica classificazione ed identificazione per classi di sensibilità, discretizzata per elementi tipologici e morfologici, spinta finanche agli elementi edilizi ed architettonici qualora siano riscontrati particolari valori emergenti da tutelare.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it