



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 Lanfranconi
arch. Paola Ramella

DdP 2010 DOCUMENTO DI PIANO

A D O Z I O N E

**DdP20.0 POLITICHE, STRATEGIE, AZIONI
PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

EDIZIONE

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

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

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

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

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

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

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Parte I	6
FONDAMENTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	
La pianificazione comunale dopo la Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12	7
Il Documento di Piano: esame critico del testo di legge	10
Significato e ruolo del documento di piano	13
Fondamenti conoscitivi	13
Politiche per il governo del territorio	14
Strategie per il governo del territorio	14
Indirizzi per le trasformazioni urbanistiche	15
Note sul processo decisionale nel documento di piano	16
Parte II	18
RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE	
Parte III	20
ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE INVARIANTI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO	
Introduzione	21
Identificazione delle invarianti	22
Identificazione dell'area urbana	24
Identificazione degli ambiti territoriali	25
Parte IV	27
PRINCIPI DI EQUITÀ. DIRITTI EDIFICATORI. PEREQUAZIONE E PREMIALITÀ	
Principio di equità assunto dal PGT	28
Determinazione dei diritti edificatori	29
Determinazione dei diritti edificatori. Area non urbana	42
Ambiti territoriali e indici di edificabilità	43
Gli strumenti di perequazione per l'equità del piano	46
Gli strumenti premiali per l'efficacia del piano	48
Parte V	49
POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO	
Politiche di governo del territorio	50
Politiche di governo del territorio per la residenza	51
Politiche di governo per l'economia locale	53
Politiche di governo per il paesaggio e l'identità locale	54
Politiche di governo per l'ambiente	55

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Politiche di governo per la mobilità e le infrastrutture	56
Politiche di governo per i servizi, gli spazi pubblici, la socialità	57
<hr/>	
Parte VI	58
STRATEGIE E AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO	
<hr/>	
Aspetti generali	59
Politica A. Residenza	61
Politica B. Economia locale	64
Politica C. Paesaggio e identità locale	67
Politica D. Ambiente	71
Politica E. Mobilità e infrastrutture	73
Politica F. Servizi, spazi pubblici, socialità	76
<hr/>	
Parte VII	78
CONTENUTI OPERATIVI: PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI	
<hr/>	
Strumenti di premialità demandati al Piano delle Regole	79
La tutela del paesaggio nel Piano delle Regole	83
La tutela del paesaggio nel Piano delle Regole: rete ecologica	87
Criteri e indicazioni per la redazione del Piano dei Servizi	89
Stato di fatto del sistema dei servizi: generalità	90
Strategie generali per lo sviluppo del sistema dei servizi	94
Strategie dirette del Piano dei Servizi	96
Strategie indirette del Piano dei Servizi: Piano delle Regole	97
<hr/>	
Parte VIII	98
AREE DI TRASFORMAZIONE	
<hr/>	
Aree di trasformazione	99
Area di trasformazione AT1	100
Area di trasformazione AT2	102
Area di trasformazione AT3	104
Area di trasformazione AT4	106
Area di trasformazione AT5	108
Area di trasformazione AT6	110
Area di trasformazione AT7	112
Area di trasformazione AT8	114

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Parte IX	116
VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DIMENSIONALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	
Stima delle potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio	117

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE I

FONDAMENTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

DOCUMENTO DI PIANO

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

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

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

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

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

PIANO DEI SERVIZI

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IL DOCUMENTO DI PIANO: ESAME CRITICO DEL TESTO DI LEGGE

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

SIGNIFICATO E RUOLO DEL DOCUMENTO DI PIANO

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

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

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

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

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

FONDAMENTI CONOSCITIVI

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

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

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

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

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

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

STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

INDIRIZZI PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

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

Nella nozione di *area di trasformazione* potranno rientrare

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

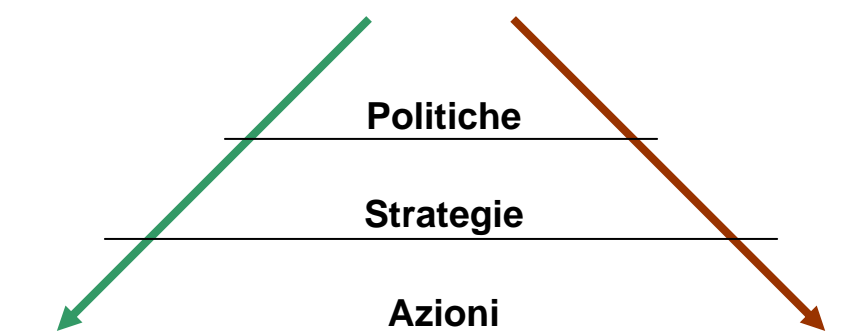
I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

NOTE SUL PROCESSO DECISIONALE NEL DOCUMENTO DI PIANO

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



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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

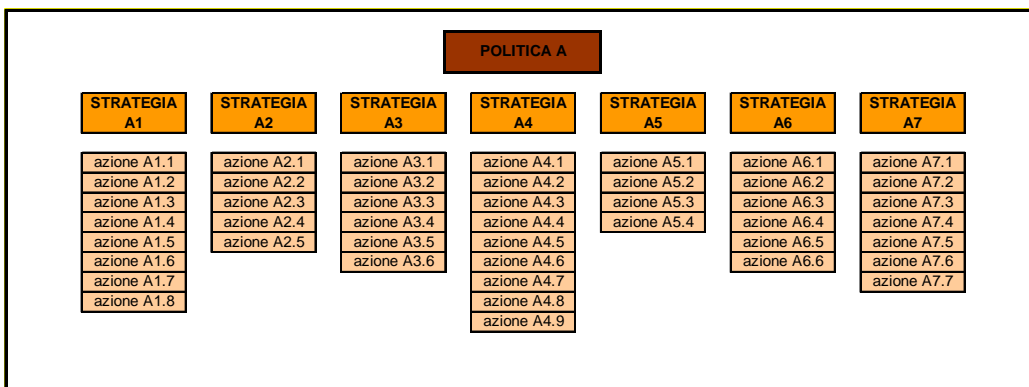
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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



Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

PARTE II

RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

I contenuti salienti del PTR, del PTC del Parco e del PTCP della Provincia di Varese sono sintetizzati nel documento “DdP 3.0 Elementi di pianificazione d'area vasta” al quale si rimanda.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE III

ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE

INVARIANTI

PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

INTRODUZIONE

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

- DdP 3.0 Inquadramento urbanistico territoriale. PTC
- DdP 4.0 Inquadramento urbanistico territoriale. Piani comunali
- DdP 5a.0 Infrastrutture territoriali. Inquadramento
- DdP 5b.0 Infrastrutture di interesse regionale. Previsioni
- DdP 6a.0 Elementi strutturali del paesaggio: area vasta
- DdP 6b.0 Sistema dei parchi locali
- DdP 6c.0 Elementi strutturali del paesaggio: area vasta.
Rete ecologica provinciale
- DdP 7.0 Rete stradale comunale.
Criticità e potenzialità del sistema infrastrutturale
- DdP 8.0 Vincoli di tutela
- DdP 9a.0 Catasto 1730 ca
- DdP 9b.0 Catasto 1860 ca
- DdP 9c.0 Analisi delle soglie storiche (1730-2007 ca)
- DdP 10.0 Uso dei suoli
- DdP 11a.0 Struttura generale del paesaggio
- DdP 11b.0 Struttura generale del paesaggio urbano
- DdP 11c.0 Sistemi insediativi e tipi edilizi
- DdP 11d.0 Sintesi degli elementi strutturali del paesaggio
- DdP 12.0 Elementi strutturali della percezione del paesaggio
- DdP 13.0 Assetto funzionale del territorio
- DdP 14.0 Assetto generale dei servizi
- DdP 15.0 Elementi conoscitivi della struttura socio-economica
- DdP 16.0 Stato del territorio

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IDENTIFICAZIONE DELLE INVARIANTI

L'esame incrociato dei documenti di analisi a corredo del Documento di Piano, del quale si riferisce nel documento "DdP 16.0 Stato del territorio" consente di individuare le cosiddette *invarianti*, sulla base delle quali costruire le scelte di governo del territorio.

Le *invarianti* corrispondono alle condizioni che il territorio pone alle azioni di governo, a prescindere da queste; in altri termini corrispondono ai limiti entro i quali deve operare il piano, violati i quali si produrrebbero effetti negativi o ingovernabili dal piano stesso. Ci si riferisce a componenti antropiche o naturali del territorio che per loro natura possono essere considerate stazionarie, o soggette a lenta mutazione tanto che i tempi di evoluzione non risultano compatibili con i tempi del piano e con l'arco temporale di validità dello strumento.

Le *invarianti* alla base del processo di pianificazione possono essere originate tanto da elementi propri della naturalità (morfologia, corpi idrici, boschi, valori naturali in genere, valori monumentali, etc.) quanto da elementi di origine antropica (infrastrutture, insediamenti produttivi, insediamenti residenziali, etc.).

Di seguito, con riferimento al documento "DdP 17.0 Invarianti per il governo del territorio, si identificano e si commentano gli elementi riscontrati sul territorio comunale.

Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate

L'ambito naturale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate rappresenta uno dei massimi valori paesaggistici e ambientali del territorio alla scala vasta, per via dei valori naturali presenti e dalle condizioni di continuità dell'ecosistema. L'invariabilità di tale elemento, ancorché imposta dal PTC del Parco, rappresenta uno dei fondamenti dell'azione di tutela del territorio.

Sistema dei Fontanili

I fontanili presenti nel territorio comunale, con prevalente giacitura nord-sud, unitamente alla morfologia delle grandi piane che caratterizzano la parte meno acclive del territorio comunale, costituiscono un elemento di forte identità e qualità del territorio che richiede azioni di tutela volte alla conservazione dei valori della naturalità ancora presenti.

Valori storici

I valori storici diffusi presenti nel sistema edificato storico esprimono significativi valori identitari che il piano deve conservare, consentendo tuttavia l'innovazione dei tessuti edificati laddove il sistema dei valori storici risulta compromesso da condizioni di sottoutilizzazione o di abbandono.

Seminario

L'edificio del Seminario costituisce una evidente testimonianza storica e monumentale, sia per il particolare rapporto visuale con il territorio, sia per il significato che ha avuto e ancora ha per l'identità di Venegono Inferiore.

Relazioni visuali storiche e monumentali

Sussistono nel territorio talune visuali di elementi strutturali del paesaggio, in particolare tra il sistema urbano e il Seminario, che risultano ancora marcate o che, pur in presenza di elementi che ne hanno attenuato il significato, risultano ancora leggibili.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Tali relazioni visuali corrispondono alla struttura di base del paesaggio letto secondo canoni estetico-percettivi.

Linea LeNord Milano-Varese

La ferrovia rappresenta un elemento strutturale del paesaggio di origine antropica, sostanzialmente immutabile ed indifferente rispetto all'azione del piano, e come tale da considerare nel quadro delle valutazioni e delle scelte di governo del territorio.

Aeroporto – aree demaniali

L'aeroporto e le aree demaniali rappresentano un elemento strutturale del paesaggio di origine antropica, sostanzialmente immutabile ed indifferente rispetto all'azione del piano, e come tale da considerare nel quadro delle valutazioni e delle scelte di governo del territorio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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, rappresentata sul documento "DdP 19a.0 Area urbana e ambiti territoriali", consente infine di separare il territorio comunale in due fondamentali categorie, il cui riconoscimento risulta di fondamentale importanza per il riconoscimento e il governo dei diritti edificatori:

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI.

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

Con riferimento al documento "DdP 18a.0 Area urbana e ambiti territoriali", nel rispetto della definizione poc'anzi espressa, nota la condizione fisica del territorio sintetizzata dai documenti di analisi territoriale facenti parte del Documento di Piano, si identificano i seguenti *ambiti territoriali*:

- Ambito territoriale T1: sistemi insediativi di pregio,
- Ambito territoriale T2: 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, ovverosia 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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

significativa entità; sono tuttavia presenti altri tipi edilizi quali edifici a blocco, in linea, palazzine, a schiera.

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), sul documento "DdP 19a.0 Area urbana e ambiti territoriali" sono individuati 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.

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE IV
PRINCIPI DI EQUITA’
DIRITTI EDIFICATORI
PEREQUAZIONE E PREMIALITA’

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PRINCIPIO DI EQUITÀ ASSUNTO DAL PGT.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

DETERMINAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

Definiti gli *ambiti territoriali* in base alle considerazioni espresse nella precedente Parte III, stabilito il criterio di equità rispetto al quale commisurare i diritti edificatori, di seguito si procede alla definizione dei diritti edificatori che il Piano delle Regole deve applicare e governare.

Per i fini di cui sopra si definiscono due diversi procedimenti:

- *procedimento deduttivo*, applicabile agli ambiti territoriali per i quali i riscontri qualitativi disponibili rendono evidente la necessità/opportunità di determinare i diritti edificatori per constatazione diretta, e dunque sulla base delle effettive superfici lorde di pavimento,
- *procedimento analitico*, applicabile agli ambiti territoriali per i quali i riscontri qualitativi disponibili non consentono alcuna determinazione del diritto edificatorio mediante constatazione diretta, per i quali è dunque necessario esperire uno specifico processo di calcolo.

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

AMBITO TERRITORIALE T1

Si applica il *procedimento deduttivo*.

Considerato che

- il tessuto edilizio, per caratteristiche specifiche e per obbligo normativo, non può e non deve subire sensibili variazioni per effetto del piano,
 - non sussistono aree libere considerabili edificabili ex-novo,
- si conclude che il *diritto edificatorio DE* espresso in termini di superficie lorda di pavimento su base territoriale è stabilito nella seguente misura:

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

AMBITO TERRITORIALE T2

Si applica il *procedimento deduttivo*.

Considerato che:

- non risulta possibile determinare valori rappresentativi della condizione media d'ambito in termini di densità edilizia fondiaria per via della significativa disomogeneità dei tipi edilizi,
- si stima un'incidenza della superficie occupata da infrastrutture, servizi e spazi pubblici in ragione del 20% della superficie territoriale dell'ambito,
- il principio di equità assunto dal piano è assolto garantendo puntualmente il rispetto delle densità esistenti, pur variabili nelle diverse aree,

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

$$DE = M_{de} \times 0,80$$

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Si applica il *procedimento analitico*.

Considerato che 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, ai fini della determinazione del diritto edificatorio DE, con riferimento al documento "DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto" si procede mediante stima delle densità edilizie effettive, nel rispetto del seguente procedimento.

Fase 1: individuazione di macro-aree rappresentative della condizione d'ambito.

All'interno dell'*ambito territoriale T3* definito secondo quanto stabilito dalla precedente Parte III, si identificano alcune "macro-aree", sulla base delle seguenti condizioni:

- rappresentatività morfologica e tipologica dell'ambito territoriale di appartenenza,
- presenza diversificata di aree fondiarie private, aree fondiarie pubbliche, spazi di relazione, infrastrutture,

Le macro-aree rappresentative della condizione dell'*ambito territoriale T3* sono individuate sul documento "DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto".

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

- presenza esclusiva di aree fondiarie,
- caratterizzazione tipologica unitaria, tanto ascrivibile a condizioni di massimo assortimento di tipi edilizi differenti, tanto a condizioni di sostanziale omogeneità dell'assortimento tipologico.

Risultano individuate sul documento "DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto" le seguenti aree campione:

- Macro-area A: n° 4 aree campione,
- Macro-area B: n° 5 aree campione,
- Macro-area C: n° 6 aree campione,
- Macro-area D: n° 5 aree campione,
- Macro-area E: n° 3 aree campione,

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

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

Ne discendono i seguenti risultati:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

FASE 3							
macro-area	area campione	Sup area campione	n° edifici in area campione	fase 3a: Sc	fase 3b: N piani	fase 3c: Slp	densità media mq/mq
A	1	5156,39	493	324,92	2,00	649,84	
			494	203,86	1,70	346,56	
			495	114,96	2,00	229,92	
			496	145,10	1,70	246,67	
			498	139,55	1,70	237,24	
			504	124,26	2,00	248,52	
			505	152,18	2,00	304,36	
			506	142,03	2,00	284,06	
			1346,86	15,10	2547,17	0,49	
A	2	7509,30	517	166,41	2,30	382,74	
			518	132,50	1,70	225,25	
			520	572,53	1,70	973,30	
			521	113,11	1,70	192,29	
			522	147,48	1,30	191,72	
			1082	455,56	3,40	1548,90	
			1587,59	12,10	3514,21	0,47	
A	3	6227,46	365	367,11	2,00	734,22	
			367	325,23	2,00	650,46	
			368	145,84	2,00	291,68	
			370	127,61	2,00	255,22	
			372	205,37	2,00	410,74	
			373	122,94	2,00	245,88	
			374	122,57	1,30	159,34	
			375	217,59	2,00	435,18	
			2000	241,13	1,00	241,13	
			1875,39	16,30	3423,85	0,55	
A	4	4639,06	384	171,40	2,00	342,80	
			386	117,16	1,70	199,17	
			387	103,98	1,30	135,17	
			388	100,98	2,00	201,96	
			390	172,57	2,00	345,14	
			391	107,88	2,70	291,28	
			393	184,59	1,80	332,26	
			958,56	13,50	1847,78	0,40	

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

B	5	9011,23	274	138,36	1,70	235,21	
			275	282,90	2,00	565,80	
			277	154,25	1,70	262,23	
			305	236,98	2,00	473,96	
			306	128,93	2,00	257,86	
			326	103,50	2,30	238,05	
			327	142,17	1,70	241,69	
			1187,09	13,40	2274,80	0,25	
B	6	9985,82	272	231,38	1,70	393,35	
			273	214,45	2,00	428,90	
			307	130,98	1,80	235,76	
			312	224,37	1,70	381,43	
			323	246,49	1,70	419,03	
			324	234,52	1,70	398,68	
			325	217,99	1,70	370,58	
			328	162,89	1,50	244,34	
			329	133,80	2,30	307,74	
			1796,87	16,10	3179,81	0,32	
B	7	4883,79	313	133,89	2,00	267,78	
			314	128,75	2,00	257,50	
			321	149,17	1,30	193,92	
			322	140,70	2,00	281,40	
			334	145,73	1,70	247,74	
			335	128,30	1,70	218,11	
			826,54	10,70	1466,45	0,30	
B	8	7655,95	316	252,91	2,00	505,82	
			317	112,32	1,70	190,94	
			604	180,83	2,00	361,66	
			605	155,78	1,70	264,83	
			606	155,42	1,70	264,21	
			1089	193,36	2,20	425,39	
			1090	228,95	2,20	503,69	
			1279,57	13,50	2516,55	0,33	
B	9	3046,67	612	112,98	1,70	192,07	
			614	216,80	2,00	433,60	
			616	206,85	1,70	351,65	
			619	105,29	2,30	242,17	
			641,92	7,70	1219,48	0,40	

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

C	10	10144,15	255	433,23	1,70	736,49	
			257	385,03	2,00	770,06	
			263	399,88	1,70	679,80	
			264	178,48	1,70	303,42	
			265	295,46	2,00	590,92	
			266	160,71	1,70	273,21	
			1852,79	10,80	3353,89	0,33	
C	11	9420,64	55	136,34	2,00	272,68	
			56	169,57	2,00	339,14	
			58	183,10	2,00	366,20	
			67	193,84	3,30	639,67	
			68	149,75	2,50	374,38	
			71	188,16	1,70	319,87	
			72	116,65	2,00	233,30	
			73	186,60	2,30	429,18	
			75	157,97	1,70	268,55	
			1481,98	19,50	3242,97	0,34	
C	12	4711,89	62	121,78	1,70	207,03	
			63	163,73	2,20	360,21	
			64	159,72	1,30	207,64	
			65	202,43	2,50	506,08	
			66	156,10	1,30	202,93	
			69	138,08	1,70	234,74	
			70	104,84	1,70	178,23	
			1046,68	12,40	1896,84	0,40	
C	13	5515,90	9	225,60	1,70	383,52	
			14	155,82	1,30	202,57	
			16	167,33	1,30	217,53	
			18	143,65	2,00	287,30	
			22	347,17	1,30	451,32	
			23	437,29	1,30	568,48	
			1476,86	8,90	2110,71	0,38	
C	14	10268,12	20	124,25	2,00	248,50	
			25	121,44	2,00	242,88	
			28	170,18	2,00	340,36	
			30	184,46	1,30	239,80	
			32	151,53	2,50	378,83	
			35	150,86	1,70	256,46	
			76	79,69	1,70	135,47	
			77	109,56	1,80	197,21	
			78	147,82	2,30	339,99	
			79	168,66	2,30	387,92	
			80	71,60	1,80	128,88	
			81	135,31	2,80	378,87	
			82	163,49	2,30	376,03	
			83	111,42	2,00	222,84	
			84	145,65	2,30	335,00	
			2001	174,08	1,00	174,08	
			2210,00	31,80	4383,10	0,43	
C	15	10005,11	19	107,11	1,70	182,09	
			21	128,58	1,70	218,59	
			26	129,05	1,30	167,77	
			27	93,57	1,30	121,64	
			29	166,28	1,80	299,30	
			31	139,16	2,00	278,32	
			33	104,11	2,00	208,22	
			34	96,40	1,70	163,88	
			36	108,24	1,70	184,01	
			37	113,42	2,00	226,84	
			39	185,58	1,30	241,25	
			41	134,89	1,70	229,31	
			43	136,58	1,70	232,19	
			45	105,13	1,30	136,67	
			47	94,99	1,70	161,48	
49	167,30	1,30	217,49				
			2010,39	26,20	3269,05	0,33	

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

D	16	4648,32	709	132,84	2,20	292,25	
			710	154,18	2,20	339,20	
			711	175,99	2,00	351,98	
			712	138,20	2,70	373,14	
			713	63,56	2,00	127,12	
			664,77	11,10	1483,68	0,32	
D	17	10113,89	722	294,19	1,00	294,19	
			723	228,89	2,00	457,78	
			724	188,20	1,70	319,94	
			725	353,30	1,70	600,61	
			726	223,02	2,30	512,95	
			1287,60	8,70	2185,47	0,22	
D	18	3313,15	730	131,94	2,70	356,24	
			732	128,04	2,30	294,49	
			733	113,58	2,30	261,23	
			734	113,70	1,30	147,81	
			736	91,11	1,30	118,44	
			749	92,41	1,70	157,10	
			750	205,60	1,70	349,52	
			751	79,56	1,30	103,43	
			955,94	14,60	1788,26	0,54	
D	19	3476,29	737	106,94	1,30	139,02	
			738	99,35	2,00	198,70	
			739	111,40	1,30	144,82	
			740	127,14	2,30	292,42	
			741	126,29	1,30	164,18	
			742	81,82	1,70	139,09	
			745	90,64	1,70	154,09	
			747	86,66	1,70	147,32	
			830,24	13,30	1379,65	0,40	
D	20	3925,94	768	223,64	2,00	447,28	
			769	276,29	1,70	469,69	
			770	192,88	1,30	250,74	
			771	254,48	2,00	508,96	
			947,29	7,00	1676,68	0,43	
E	21	8633,57	579	152,01	1,30	197,61	
			581	146,17	1,30	190,02	
			583	397,69	2,00	795,38	
			585	152,15	1,30	197,80	
			586	110,25	2,30	253,58	
			588	145,63	2,30	334,95	
			590	126,53	1,30	164,49	
			592	128,63	1,30	167,22	
			1359,06	13,10	2301,04	0,27	
E	22	8759,42	570	190,51	1,00	190,51	
			571	103,20	2,00	206,40	
			572	118,22	1,30	153,69	
			573	114,45	1,70	194,57	
			574	228,27	2,50	570,68	
			575	171,84	1,00	171,84	
			576	120,26	1,30	156,34	
			577	150,55	1,00	150,55	
			580	107,03	1,70	181,95	
			582	150,10	2,00	300,20	
			584	111,04	2,00	222,08	
			587	116,48	1,30	151,42	
			589	137,17	1,30	178,32	
			591	120,90	1,30	157,17	
593	157,32	2,00	314,64				
			2097,34	23,40	3300,35	0,38	
E	23	4895,91	429	318,80	1,70	541,96	
			430	143,00	1,70	243,10	
			434	118,47	1,70	201,40	
			435	284,28	2,70	767,56	
			437	119,09	2,00	238,18	
			438	121,03	1,70	205,75	
			439	132,47	1,30	172,21	
			1237,14	12,80	2370,16	0,48	

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

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

- relativamente alla macroarea A il dato medio pare convergere nell'intorno di 0,47, anche considerato che il parametro relativo all'area campione 3 risulta manifestamente deviante,
- relativamente alla macroarea B il dato medio pare convergere nell'intorno di 0,32, anche escludendo dalla valutazione i parametri relativi alle aree campione 5 e 9, in quanto si discostano in misura significativa dai valori centrali,
- relativamente alla macroarea C il dato medio pare convergere nell'intorno di 0,36, considerato che i parametri relativi alle totalità delle aree campione non presentano particolari devianze,
- relativamente alla macroarea D il dato medio pare convergere nell'intorno di 0,38, anche escludendo dalla valutazione i parametri relativi alle aree campione 17 e 18, in quanto si discostano in misura significativa dai valori centrali,
- relativamente alla macroarea E il dato medio pare convergere nell'intorno di 0,38, pur notando che i parametri relativi alle tre aree campione risultano significativamente disomogenei,

Ambito	Area campione	dm mq/mq	dm Media
T3	1	0,49	
T3	2	0,47	
T3	3	0,55	
T3	4	0,40	
T3	5	0,25	
T3	6	0,32	
T3	7	0,30	
T3	8	0,33	
T3	9	0,40	
T3	10	0,33	
T3	11	0,34	
T3	12	0,40	
T3	13	0,38	
T3	14	0,43	
T3	15	0,33	
T3	16	0,32	
T3	17	0,22	
T3	18	0,54	
T3	19	0,40	
T3	20	0,43	
T3	21	0,27	
T3	22	0,38	
T3	23	0,48	
T3		8,76	0,38

Considerato infine che, dall'esame d'insieme dei dati relativi alle macroaree, risulta opportuno escludere dalle valutazioni i parametri devianti della macroarea A e della macroarea B, si assume un valore della "media delle densità edilizie" M_{de} pari a:

$$M_{de} = 0,37 \text{ mq/mq}$$

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

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

Tale stima è effettuata sotto le seguenti condizioni:

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

Con riferimento al documento “DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto”, si rassegnano i risultati ottenuti:

FASE 5					
	Macro-area A	Macro-area B	Macro-area C	Macro-area D	Macro-area E
Fase 5b: Superficie territoriale Macro-area	187586,27	109236,79	300393,76	159351,3	136780,25
	Superficie fondiaria isolati	Superficie fondiaria isolati	Superficie fondiaria isolati	Superficie fondiaria isolati	Superficie fondiaria isolati
	4051,31	9988,14	9495,46	19758,19	23889,05
	12943,88	1591,70	7011,46	12385,97	10276,56
	26137,63	11967,03	3589,79	27637,42	8772,23
	61598,72	9013,13	20656,68	20421,06	34532,96
	62990,92	16926,47	12504,21	15501,02	21049,94
		5839,23	9412,66	1792,95	24153,53
		3045,67	4710,97	26194,32	
		29545,51	10235,25	2317,12	
			9962,02	10198,02	
			9295,75	6763,40	
			5899,33		
			2649,05		
			9002,35		
			13939,04		
			3741,99		
			3580,29		
			20753,46		
			20436,04		
			43571,20		
			11576,69		
Fase 5c: totale sup fondiaria isolati	167722,46	87916,88	232023,69	142969,47	122674,27
Fase 5d: Sup fondiaria/ Sup territoriale	0,89	0,80	0,77	0,90	0,90

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

$$\text{Sup. fondiaria} / \text{Sup. territoriale} = 0,852 \rightarrow \text{arr. } 0,85$$

Fase 6: determinazione del diritto edificatorio. Considerato che:

- dalla stima effettuata nella Fase 4, la “media delle densità edilizie” M_{de} risulta pari a 0,37 mq/mq,
- il parametro M_{de} si riferisce all'insieme delle superfici edificate all'interno dell'involucro edilizio,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

- dalle calcolazioni effettuate nella fase 5 l'incidenza delle superfici non fondiaria sul totale della superficie territoriale risulta pari al 15%,
- tenuto conto delle consuete definizioni del parametro "superficie lorda di pavimento", nota la tipologia edilizia corrente nelle aree campione considerate, si ritiene che l'incidenza delle superfici edificate non ascrivibili alla definizione di superficie lorda di pavimento sul totale calcolato come precedentemente descritto sia stimabile nell'ordine del 15%

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

$$DE = M_{de} - 30\% = 0,259 \rightarrow \text{arr. } 0,26 \text{ mq/mq}$$

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

AMBITO TERRITORIALE T4

Si applica il *procedimento analitico*.

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 economiche insediate,
- è auspicabile la sostituzione degli edifici maggiormente vetusti e caratterizzati da numerose superfetazioni aggiuntesi nel tempo,
- persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi specifici per attività economiche il cui rapporto morfologico con lo spazio aperto presenta un buon grado di omogeneità,

ai fini della determinazione del diritto edificatorio DE, con riferimento al documento "DdP 19.0 Stato di fatto e di diritto" si procede mediante stima delle densità edilizie effettive, nel rispetto del seguente procedimento.

Fase 1: individuazione di macro-aree rappresentative della condizione d'ambito.

All'interno dell'*ambito territoriale T4* definito secondo quanto stabilito dalla precedente Parte III, si identificano alcune "macro-aree", sulla base delle seguenti condizioni:

- rappresentatività morfologica e tipologica dell'ambito territoriale di appartenenza,
- presenza diversificata di aree fondiaria private, aree fondiaria pubbliche, spazi di relazione, infrastrutture,

Le macro-aree rappresentative della condizione dell'*ambito territoriale T4* sono individuate sul documento "DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto".

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

- presenza esclusiva di aree fondiaria,
- caratterizzazione tipologica unitaria, tanto ascrivibile a condizioni di massimo assortimento di tipi edilizi differenti, tanto a condizioni di sostanziale omogeneità dell'assortimento tipologico.

Risultano individuate sul documento "DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto" le seguenti aree campione:

- Macro-area F: n° 9 aree campione,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

- superficie coperta: dato calcolato mediante GIS su base cartografica, numero di piani convenzionale pari ad uno, posto che gli edifici pluripiano presenti nell'ambito non costituiscono un campione rappresentativo,
- superficie lorda di pavimento: convenzionalmente determinata dal prodotto della superficie coperta per il numero di piani.

Ne discendono i seguenti risultati:

FASE 3							
macro-area	area campione	Sup area campione	n° edifici in area campione	fase 3a: Sc	fase 3b: N piani	fase 3c: Slp	densità media mq/mq
F	24	12776,32	2007	89,97	1,00	89,97	
			2006	443,83	1,00	443,83	
			2005	279,56	1,00	279,56	
			2003	1386,18	1,00	1386,18	
			2002	862,33	1,00	862,33	
			2004	790,69	1,00	790,69	
			856	100,37	2,00	200,74	
			857	109,24	2,00	218,48	
			4062,17	10,00	4271,78	0,33	
F	25	23972,54	2012	4909,43	1,00	4909,43	
			2010	618,56	1,00	618,56	
			2009	186,46	1,00	186,46	
			2008	1099,12	1,00	1099,12	
			2011	891,50	1,00	891,50	
			2013	2333,27	1,00	2333,27	
			855	243,39	2,00	486,78	
			10281,73	8,00	10525,12	0,44	
F	26	21454,09	2014	540,64	1,00	540,64	
			2017	1230,88	1,00	1230,88	
			2018	1841,06	1,00	1841,06	
			2019	605,63	1,00	605,63	
			2015	1794,47	1,00	1794,47	
			2016	2512,17	1,00	2512,17	
			854	81,03	2,00	162,06	
			899	90,40	2,00	180,80	
			8696,28	10,00	8867,71	0,41	
F	27	25819,00	2027	996,44	1,00	996,44	
			2026	243,83	1,00	243,83	
			2025	761,57	1,00	761,57	
			2024	699,63	1,00	699,63	
			2023	175,25	1,00	175,25	
			2022	436,60	1,00	436,60	
			2020	1480,32	1,00	1480,32	
			2021	704,03	1,00	704,03	
			691	465,22	2,40	1116,53	
			692	238,12	1,70	404,80	
			694	118,26	2,30	272,00	
			695	68,68	1,70	116,76	
			696	146,89	1,70	249,71	
			697	164,33	1,70	279,36	
			698	215,86	1,70	366,96	
			851	92,58	2,50	231,45	
			852	101,25	2,00	202,50	
			7108,86	25,70	8737,74	0,34	
F	28	12797,26	2031	986,32	1,00	986,32	
			2030	322,15	1,00	322,15	
			2029	782,21	1,00	782,21	
			2028	652,76	1,00	652,76	
			660	100,59	1,70	171,00	
			911	185,81	1,70	315,88	
			3029,84	7,40	3230,32	0,25	
F	29	17871,72	2033	630,67	1,00	630,67	
			2034	470,82	1,00	470,82	
			2032	5458,30	1,00	5458,30	
			912	132,48	2,00	264,96	
			913	166,62	2,20	366,56	
			6858,89	7,20	7191,31	0,40	
F	30	7364,90	2035	433,98	1,00	433,98	
			2036	1676,58	1,00	1676,58	
			2037	1154,43	1,00	1154,43	
			3264,99	3,00	3264,99	0,44	

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

F	31	24349,59	2045	74,56	1,00	74,56			
			2046	1669,88	1,00	1669,88			
			2043	211,70	1,00	211,70			
			2040	3075,09	1,00	3075,09			
			2042	706,35	1,00	706,35			
			2039	2019,79	1,00	2019,79			
			2038	959,06	1,00	959,06			
			2041	849,91	1,00	849,91			
			2044	280,26	2,40	672,62			
			861	83,35	1,70	141,70			
			863	109,37	2,20	240,61			
						10039,32	14,30	10621,27	0,44
			F	32	21912,40	2047	3218,49	1,00	3218,49
2048	548,72	1,00				548,72			
2049	820,17	1,00				820,17			
2050	544,98	1,00				544,98			
2051	1740,56	1,00				1740,56			
						6872,92	5,00	6872,92	0,31

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

- i dati relativi alle diverse aree campione, considerate le disomogeneità locali dell'ambito, presentano sensibili variazioni relative,
- considerato l'insieme delle aree campione la media converge su un valore di 0,37
- ritenuto che pur constatando una significativa devianza di taluni dati, la media dell'insieme dei parametri risulta comunque significativa ai fini della sintesi delle caratteristiche morfotipologiche dell'ambito, di cui è nota la disomogeneità puntuale,
- ritenuto che debba comunque essere determinato un unico parametro rappresentativo della condizione media dell'ambito,

Ambito	Area campione	dm mq/mq	dm Media
T4	24	0,33	
T4	25	0,44	
T4	26	0,41	
T4	27	0,34	
T4	28	0,25	
T4	29	0,40	
T4	30	0,44	
T4	31	0,44	
T4	32	0,31	
T4		3,36	0,37

si assume pertanto il valore della “media delle densità edilizie” M_{de} in misura pari a:

$$M_{de} = 0,37 \text{ mq/mq}$$

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

Tale stima è effettuata sotto le seguenti condizioni:

- si identificano gli “isolati” facenti parte di ciascuna macro-area (intesi quali aree esclusivamente fondiarie, dunque al netto di spazi pubblici e viabilità),
- si procede al conteggio mediante strumentazione GIS su base cartografica della superficie territoriale di ciascuna macro-area,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

Con riferimento al documento “DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto”, si rassegnano i risultati ottenuti:

FASE 5	
	Macro-area F
Fase 5b: Superficie territoriale Macro-area	328277,27
	Superficie fondiaria isolati
	12776,32
	23972,54
	21454,09
	12797,26
	25819,00
	7364,90
	24349,59
	21912,40
	17871,72
	17100,72
	3924,46
	4841,23
	41159,04
	29503,01
	9677,52
Fase 5c: totale sup fondiaria isolati	274523,80
Fase 5d: Sup fondiaria/ Sup territoriale	0,84

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

$$\text{Sup. fondiaria} / \text{Sup. territoriale} = 0,84$$

Fase 6: determinazione del diritto edificatorio. Considerato che:

- dalla stima effettuata nella Fase 4, la “media delle densità edilizie” M_{de} risulta pari a 0,37 mq/mq,
- dalle calcolazioni effettuate nella fase 5 l’incidenza delle superfici non fondiarie sul totale della superficie territoriale risulta pari al 16%,
- tenuto conto delle consuete definizioni del parametro “superficie lorda di pavimento”, nota la tipologia edilizia corrente nelle aree campione considerate, si ritiene che l’incidenza delle superfici edificate non ascrivibili alla definizione di superficie lorda di pavimento sul totale calcolato possa ritenersi trascurabile, si conclude che il *diritto edificatorio DE* espresso in termini di superficie lorda di pavimento su base territoriale è stabilito nella seguente misura:

$$DE = M_{de} - 16\% = 0,311 \rightarrow \text{arr. } 0,32 \text{ mq/mq}$$

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

DETERMINAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI: AREA NON URBANA

L'area non urbana corrisponde all'*Ambito territoriale T5: del territorio naturale*. Il diritto edificatorio è definito dal comma 3 dell'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 nella seguente misura:

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

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

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

pari a

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

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

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

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 "DdP 2.0 Principi politici di governo: equità ed efficacia del piano", al fine di garantire equità nel governo dei diritti edificatori e di efficacia nell'attuazione del PGT, il Documento di Piano dispone l'applicazione di un modello perequativo e compensativo, posto che:

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

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

Considerato che:

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

funzionale del territorio e per la determinazione di un sistema qualificato di opportunità offerte ai cittadini;
il differenziale tra il *diritto edificatorio DE* e l'*indice di edificabilità If*, qualora il secondo risulti maggiore del primo, può essere colmato trasferendo i diritti edificatori attribuiti dal Piano delle Regole dalle aree destinate all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, precluse all'edificazione per fini esclusivamente privati.
Il trasferimento di diritti edificatori generati da suoli destinati a servizi, a favore di altri suoli ai quali sono attribuiti anche fini di soddisfacimento di interessi di natura privatistica mediante il Piano delle Regole, deve determinare la cessione gratuita della nuda proprietà di dette aree al Comune, con il fine dell'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

GLI STRUMENTI PREMIALI PER L'EFFICACIA DEL PIANO

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

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

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

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

In coda alla Parte VII “Azioni di governo del territorio” il Documento di Piano indica i criteri di premialità che il Piano delle Regole deve disciplinare.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE V

POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

POLITICHE DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Analizzati gli elementi salienti emersi dall'analisi del territorio, nel rispetto delle invariante riscontrate ed assunte alla base delle scelte di governo, note le criticità da affrontare e le potenzialità da esprimere mediante il piano, concluso il procedimento partecipativo che ha dato luogo alla definizione degli "orientamenti del piano", rendicontati nel documento DdP 1.0, detti *orientamenti* assumono il significato di *politiche di governo* da cui derivare le scelte strategiche del Documento di Piano.

Le *politiche di governo del territorio*, coerentemente con il processo di costruzione degli orientamenti del piano, sono ordinate secondo il seguente schema:

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

POLITICHE DI GOVERNO PER LA RESIDENZA

Stabilizzare la popolazione insediata su un'entità commisurabile ad un trend inferiore a quanto registrato recentemente (+ 8% nell'ultimo quinquennio).

Dare risposta al fabbisogno endogeno che si produrrà per effetto del raggiungimento dell'età matrimoniale da parte della popolazione giovane.

Determinare le condizioni per il soddisfacimento della domanda endogena di nuove abitazioni mediante l'adeguamento degli edifici esistenti.

Individuare aree urbane già edificate oggetto di possibili trasformazioni di lungo periodo in grado di rendere possibile l'insediamento di nuova popolazione qualora il target di sviluppo commisurato ai fenomeni endogeni dovesse rivelarsi inadeguato per effetto della mutazione degli scenari congiunturali.

Controllo della crescita urbana, e quindi riduzione del consumo di suolo vergine del quale sono state riconosciute le valenze paesistiche.

Conseguire una maggiore definizione del margine dell'area urbana, affinché gli sfrangiamenti attuali costituiscano l'opportunità per la densificazione dell'area urbana e per la definizione di rapporti stabili tra quest'ultima e il territorio naturale.

Valorizzare i centri storici quali importanti risorse per la conservazione dell'urbanità e della capacità di aggregazione del territorio, favorendo il recupero delle aree degradate e delle aree prossime al centro storico per le quali si rende necessaria la riconversione.

Favorire l'integrazione tra servizi, residenza, altre funzioni urbane, in particolare nelle zone centrali del paese, così da confermare adeguati livelli di opportunità offerte ai cittadini.

Istituire strumenti che favoriscano la delocalizzazione di attività produttive situate in ambito urbano, con il duplice obiettivo di recuperare aree centrali di fondamentale importanza per il processo di riqualificazione e di riqualificare le aree interessate da sistemi infrastrutturali.

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

<u>abitanti attuali:</u>	circa 6.500
<u>incremento di popolazione atteso nel decennio (+8%)</u>	circa 520
<u>totale popolazione stimata anno 2019</u>	circa 7.000

ritenuto che tale target risulti congruo affinché si possa

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- **dare risposta ad una quota di fabbisogno di origine esogena, che ancora continuerà per effetto di dinamiche proprie dell'area vasta di appartenenza del comune,**
- **dare risposta al fabbisogno endogeno che si produrrà per effetto del raggiungimento dell'età matrimoniale da parte della popolazione giovane,**

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

POLITICHE DI GOVERNO PER L'ECONOMIA LOCALE

Confermare la vocazione commerciale e terziaria dell'asse dell'ex s.s. Varesina, potenziando la capacità di insediamento per nuove destinazioni commerciali e terziarie in genere.

Consentire l'insediamento di medie strutture di vendita finalizzate all'integrazione dell'offerta locale e alla polarizzazione della rete commerciale di vicinato esistente.

Incrementare le potenzialità del distretto industriale esistente nel territorio comunale, garantendo standard di ammodernamento e sviluppo per le imprese insediate, a condizione che siano conseguiti miglioramenti ambientali e dello stato di funzionalità delle urbanizzazioni;

Privilegiare le iniziative di sviluppo del settore secondario motivate da piani industriali rispetto ad iniziative puramente immobiliari prive di certezza sugli utilizzatori finali, con l'obiettivo di favorire l'insediamento di attività di pregio;

Consentire pluralità di destinazioni con valenza economica, al fine di favorire la riqualificazione delle strutture esistenti.

Consentire l'adeguamento tecnologico agli insediamenti produttivi di limitata dimensione interclusi in ambito residenziale a condizione che tali adeguamenti determinino al tempo stesso la riduzione delle negatività ambientali nei confronti delle altre funzioni insediate in aree contermini e che non sussistano insormontabili incompatibilità ambientali.

Favorire la conservazione del sistema commerciale di vicinato esistente, mediante una adeguata disciplina delle destinazioni d'uso ammesse nelle zone centrali del paese.

Favorire l'integrazione tra commercio, servizi, terziario e attività in genere capaci di generare flussi qualificati di persone, grazie ai quali rivitalizzare gli spazi pubblici.

Non determinare sensibili riduzioni della superficie dei suoli effettivamente o potenzialmente destinati all'agricoltura, limitando per quanto possibile il processo di urbanizzazione alle aree meno rilevanti e sensibili sotto il profilo pedologico e della produzione agricola, di fatto comprese nel sistema urbano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

POLITICHE DI GOVERNO PER IL PAESAGGIO E L'IDENTITÀ LOCALE

Tutela e alla riqualificazione del patrimonio naturale del territorio, poiché da ciò dipende in gran parte la qualità generale offerta dal piano ai cittadini, vero ed insostituibile fondamento dell'*interesse generale*.

Tutela e valorizzazione del patrimonio boschivo esistente, favorendo l'impianto di essenze storicamente presenti nella zona e oggi pressoché scomparse, anche con il fine di ricostruire il paesaggio storico.

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

Innalzamento del valore ecologico del verde urbano mediante la valorizzazione delle aree a verde esistenti e la previsione di nuove localizzazioni, garantendone la continuità e la fruibilità.

Arrestare la tendenza alla dispersione edilizia e all'impoverimento tipologico quali pure espressioni dell'adattamento della città a logiche puramente fondiarie ed immobiliari, riguadagnando i corretti rapporti tra tipologia edilizia e morfologia urbana.

Conservare e valorizzare i luoghi monumentali, naturali e antropici, che connotano il paesaggio locale e che possono rappresentare attualmente i luoghi di riferimento per una migliore fruizione del territorio.

Conseguire una maggiore definizione del margine dell'area urbana, affinché gli sfrangiamenti attuali costituiscano l'opportunità per la densificazione dell'area urbana e per la definizione di rapporti stabili tra quest'ultima e il territorio naturale.

Favorire il miglioramento della qualità degli spazi urbani centrali, in particolare del centro storico, anche con il fine di generare ricadute sul sistema insediativo (aumento della popolazione insediata, aumento degli esercizi commerciali, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, miglioramento della pedonalità).

Migliorare la qualità del paesaggio urbano nelle zone con maggiore vocazione commerciale, affinché possano essere implementate politiche di marketing finalizzate al sostegno del settore.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

POLITICHE DI GOVERNO PER L'AMBIENTE

Tutela e riqualificazione del patrimonio naturale del territorio, poiché da ciò dipende in gran parte la qualità generale offerta dal piano ai cittadini, vero ed insostituibile fondamento dell'*interesse generale*.

Tutela delle concatenazioni di aree a verde che penetrano nel territorio urbano, al fine di elevare i valori ecologici del tessuto edificato.

Adeguamento tecnologico agli insediamenti produttivi di limitata dimensione interclusi in ambito residenziale subordinato alla riduzione delle negatività ambientali nei confronti delle altre funzioni insediate,

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

POLITICHE DI GOVERNO PER LA MOBILITÀ E LE INFRASTRUTTURE

Valutare ogni possibile scelta infrastrutturale di scala comunale secondo un quadro di flussi riconfigurato per effetto della realizzazione delle infrastrutture sovracomunali.

Definire nuove connessioni delle aree con maggiore incidenza di attività economiche con la rete stradale di attraversamento, a partire dalla revisione delle intersezioni.

Compiere qualsivoglia scelta di integrazione o modificazione della rete stradale secondo il principio di organizzazione gerarchica.

Valorizzare la rete esistente mediante interventi mirati di riqualificazione e miglioramento dei calibri ove insufficienti.

Miglioramento del sistema connettivo mediante interventi di valorizzazione della rete di percorsi ciclopedonali e interpoderali, mediante il miglioramento qualitativo della rete infrastrutturale.

Confermare il ruolo dell'ex strada statale quale asse portante delle attività economiche prevalenti

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

Sviluppo equilibrato dei servizi rispetto alla capacità d'investimento del Comune, mediante un insieme di previsioni di completamento del sistema dei servizi esistenti costituito da scelte prioritarie e da scelte destinate all'attuazione nel medio-lungo periodo, concretamente fattibile tenuto conto della reale capacità di investimento del Comune.

Rafforzare la dotazione di servizi esistente valutando i reali fabbisogni su scala d'area vasta, nota la dotazione esistente e prevista nei comuni territorialmente omogenei.

Tutela e riqualificazione del patrimonio naturale del territorio, poiché da ciò dipende in gran parte la qualità generale offerta dal piano ai cittadini, vero ed insostituibile fondamento dell'*interesse generale*.

Innalzamento del valore ecologico del verde urbano mediante la valorizzazione delle aree a verde esistenti e la previsione di nuove localizzazioni che garantiscano continuità ecologica e fruibilità.

Miglioramento del sistema connettivo mediante interventi di valorizzazione della rete di percorsi ciclopedonali e interpoderali, mediante il miglioramento qualitativo della rete infrastrutturale.

Rafforzare la capacità di aggregazione degli spazi pubblici, mediante azioni volte all'elevazione della qualità dei caratteri del paesaggio urbano e mediante lo sviluppo di attività aventi capacità attrattiva.

Stabilire sinergie tra il processo di completamento della città e del quadro dei servizi e la tutela della naturalità, potenziando in tal modo le opportunità di fruizione offerte ai cittadini.

Assunzione del concetto di interesse generale nella sua massima estensione, affinché qualsiasi azione si compia sul territorio, di qualsiasi entità e natura, determini effetti di interesse generale unitamente ad effetti di interesse privato.

Assunzione del principio di iniziativa privata affinché le previsioni del Piano dei Servizi possano essere realizzabili e gestibili anche da parte di soggetti privati in forza di specifici atti convenzionali.”

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE VI

STRATEGIE E AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

ASPETTI GENERALI

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

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

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

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

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

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

Politica B.	Economia locale
Strategia B1	Conferma 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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

Politica A
RESIDENZA

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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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.			
<i>Azione A1.4</i>	Individuazione delle aree di trasformazione in misura coerente con gli obiettivi insediativi del piano, da localizzarsi prioritariamente in corrispondenza delle aree dismesse e dei vuoti urbani.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Strategia A2	Tutela e rilancio dei centri storici	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
	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.			
Azione A2.1	Valorizzazione degli spazi pubblici mediante interventi di arredo urbano aventi caratteristiche tali da favorire l'aggregazione.			
Azione A2.2	Istituzione di una specifica disciplina finalizzata a consentire interventi di riuso degli edifici storici anche su singole unità immobiliari.			
Azione A2.3	Graduare la normativa per il recupero dei centri storici in funzione della presenza e della concentrazione dei valori storici.			
Azione A2.4	Istituire strumenti premiali volti a migliorare la competitività economica degli interventi di recupero degli edifici esistenti			
Azione A2.5	Consentire, in presenza di valori storici ordinari o deboli (riconducibili esclusivamente alla morfologia e alla tipologia edilizia), il recupero anche mediante demolizione e ricostruzione.			
Azione A2.6	Favorire la realizzazione di posti auto pertinenziali, in particolare in spazi interrati, anche mediante l'applicazione di strumenti premiali.			
Azione A2.7	Esercitare massima tutela sugli edifici portatori di valori monumentali o artistici.			
Azione A2.8	Consentire l'insediamento di qualsivoglia destinazione d'uso propriamente urbana, ferma restando la compatibilità ambientale.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

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

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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione A4.1</i>	Costituire mix funzionali organici nelle aree di trasformazione, in grado di soddisfare le esigenze di base in termini di servizi, commercio, tempo libero, economia urbana.			
<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

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

<p>Politica B</p> <hr/> <p>ECONOMIA LOCALE</p>
--

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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Strategia 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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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.			
<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			
	Riqualificare 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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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 riqualificare, 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>	Riqualificazione del paesaggio post-industriale mediante sostituzione edilizia, coniugata con effetti compensativi in termini di miglioramento della qualità ambientale e del paesaggio.			

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

Strategia 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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione B5.1</i>	Definizione di modalità di implementazione dell'arredo urbano e della qualità dello spazio pubblico.			
<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 ciclopeditone, in particolare per il collegamento del centro con i quartieri.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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 C1.2</i>	Istituzione di direttive per l'attuazione delle previsioni di piano aventi caratteri negoziali, finalizzate all'istituzione di principi ed orientamenti pre-progettuali a partire dai quali sviluppare i processi di programmazione integrata.			
<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.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Strategia C2	Esercizio della tutela sulle aree di maggior pregio	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
	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.			
Azione C2.1	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.			
Azione C2.2	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.			
Azione C2.3	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.			
Azione C2.4	Conferma delle cortine edilizie esistenti anche a fronte di eventuali sostituzioni edilizie.			
Azione C2.5	Definizione della rete ecologica comunale, entro la quale siano disciplinate le aree agricole e i caratteri degli edifici realizzabili al servizio delle attività agricole.			
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> .			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

Strategia 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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione C3.1</i>	Istituire una disciplina del paesaggio urbano applicata ai brani costruiti maggiormente significativi, finalizzata alla conservazione degli equilibri morfologici e tipologici.			
<i>Azione C3.2</i>	Disciplinare gli interventi edilizi in area urbana mediante normative orientate a escludere processi di banalizzazione e di ripetizione seriale di soluzioni edilizie prive di caratteri.			
<i>Azione C3.3</i>	Orientare i processi insediativi nelle aree di trasformazione verso esiti qualitativi di eccellenza, emergenti rispetto ai caratteri consueti e ricorrenti del paesaggio urbano.			

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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione C4.1</i>	Definire la rete degli spazi pubblici caratterizzati da elevata qualità, in particolare privilegiando i luoghi dove esistono o possono esistere mix funzionali in grado di mantenere o elevare il grado di urbanità.			
<i>Azione C4.2</i>	Definire correlazioni sinergiche tra 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.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

Strategia C5	Tutela degli spazi monumentali ed identitari	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
	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

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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 pertinenti, 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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Strategia D3		Ridurre i consumi energetici		
	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione ai temi dei consumi energetici, utilizzando strumenti premiali volti a favorire il ricorso a fonti di energia rinnovabili e ad impianti di produzione calore che minimizzino le emissioni in ambiente.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione 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 ai 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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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>	Riqualficazione 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.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

Strategia 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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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.			

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).	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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.			
<i>Azione E4.2</i>	Separazione completa dei flussi di autoveicoli pedoni e ciclisti nelle aree oggetto di nuovo insediamento e di riqualificazione urbana.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

Strategia E5	Definizione della rete ciclopedonale comunale	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione E5.1</i>	Definizione di una rete di percorsi ciclopedonali prevalentemente in sede propria, con forte integrazione con il territorio del Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate.			
<i>Azione E5.2</i>	Definizione di una stretta integrazione tra la rete di percorsi ciclopedonali, gli spazi pubblici e le aree per servizi di principale interesse per i cittadini.			
<i>Azione E5.3</i>	Definizione di una stretta relazione tra la realizzazione della rete ciclopedonale e l'attuazione delle trasformazioni urbane ammesse dal piano, imputando a ciascuna di esse l'onere di realizzazione di significativi tratti della rete.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione F1.1</i>	Strutturazione a rete del sistema dei servizi a partire dai luoghi urbani di maggiore frequentazione pubblica.			
<i>Azione F1.2</i>	Formazione di una rete di percorsi e di spazi pubblici qualificati per il collegamento delle sedi scolastiche con le zone residenziali e con il centro.			

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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione F2.1</i>	Localizzazione delle nuove previsioni di aree per servizi necessarie per l'attuazione delle previsioni di medio termine.			
<i>Azione F2.2</i>	Istituzione di strumenti volti alla preservazione di aree urbane necessarie per la realizzazione di servizi eventualmente da prevedersi in virtù di scenari a lungo termine.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

Strategia 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).	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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.			
<i>Azione F3.2</i>	Realizzare spazi pubblici di qualità mediante gli interventi di trasformazione urbana inerenti aree dismesse o degradate in diretta relazione con i centri urbani.			

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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione F4.1</i>	Definizione di una rete di percorsi ciclopedonali prevalentemente in sede propria, con il fine di integrare gli insediamenti urbani con il territorio del Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate.			
<i>Azione F4.2</i>	Migliorare la qualità degli spazi pubblici centrali, in particolare per favorire la circolazione ciclopedonale.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

PARTE VII
CONTENUTI OPERATIVI:
PIANO DELLE REGOLE
PIANO DEI SERVIZI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRUMENTI DI PREMIALITA' DEMANDATI AL PIANO DELLE REGOLE

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

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.

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.

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

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: - 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: - 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 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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

<i>Azioni</i>	<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>	<p>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.</p>
<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>	<p>Favorire l'installazione impianti per il recupero delle acque o per l'utilizzo di acque di basso pregio 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>

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54
 Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

LA TUTELA DEL PAESAGGIO NEL PIANO DELLE REGOLE:

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

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

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

STRUMENTI COMPENSATIVI

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

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

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

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

DISCIPLINA SPECIFICA DEI SISTEMI PAESISTICI

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

Pineta di Appiano Gentile e Tradate

Obiettivi di tutela:

Garantire la permanenza dei valori ambientali e paesaggistici, favorendo nel contempo la fruizione del territorio.

Gli obiettivi di tutela sono esercitati principalmente dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Elementi sensibili:

- tutto il territorio tutelato dal Parco

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Azioni:

- assunzione delle disposizioni del PTC del Parco.

Tessuti edificati di pregio

Obiettivi di tutela:

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

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

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

Elementi sensibili:

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

Azioni:

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

Sistema dei fontanili

Obiettivi di tutela:

Migliorare le condizioni di naturalità ed i valori ecologici dei corridoi urbani dei fontanili, anche con il fine della compenetrazione urbana della rete ecologica.

Elementi sensibili:

- aree che permangono in condizioni di naturalità,
- aree urbanizzate prospicienti,
- condizioni di accessibilità.

Azioni:

- orientamento per il corretto uso dei suoli urbanizzati,
- conferma della condizione di suoli ineditati per tutte le porzioni di suolo in stato di naturalità che presentano relazioni dirette con i fontanili,
- orientamenti per l'accesso e la fruizione, laddove possibile.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Sistemi morfotipologici unitari

Obiettivi di tutela:

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

Elementi sensibili:

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

Azioni:

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

Sistemi morfotipologici sub-collinari

Obiettivi di tutela:

Conservare l'omogeneità dei tipi edilizi e la specificità dei rapporti morfologici tra edifici e suolo laddove tali caratteri costituiscono fattore saliente per l'identificazione del sito.

Elementi sensibili:

- tipologia edilizia,
- morfologia del suolo,
- sistemazioni a verde.

Azioni:

- disciplina tipologica, finalizzata alla selezione dei tipi edilizi ammessi nelle aree oggetto di attenzione,
- disciplina morfologica finalizzata alla tutela della conformazione dei suoli, sia di ordine estetico percettivo che in termini di sicurezza,
- orientamenti per la sistemazione delle aree a verde comprese tra gli edifici.

Sistema delle cortine edilizie

Sequenze di edifici lungo strada aventi relazione diretta con lo spazio pubblico; sistemi di edifici disposti lungo lo spazio pubblico secondo modalità tali da rendere riconoscibile un ordine morfologico.

Obiettivi di tutela:

Conservare la continuità e la qualità delle cortine edilizie, intese quali fronti stradali edificati o quali sequenze di edifici disposti con ordine riconoscibile rispetto allo spazio pubblico.

Elementi sensibili:

- tipologia edilizia,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Azioni:

- disciplina delle distanze finalizzata alla conferma e alla prosecuzione dei fronti continui edificati,
- disciplina morfotipologica finalizzata alla conferma e valorizzazione delle sequenze di edifici disposti con ordine riconoscibile rispetto allo spazio pubblico,
- orientamenti per la sistemazione delle aree pertinenziali comprese tra gli edifici e lo spazio pubblico.

Elementi rilevanti

Obiettivi di tutela:

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

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

Elementi sensibili:

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

Azioni:

- tutela mediante azione normativa diretta e specifica.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

RETE ECOLOGICA

La *Rete Ecologica* è costituita dalle principali aree in stato di naturalità e dai rispettivi varchi tra le diverse parti del sistema insediativo. L'insieme della *rete ecologica* garantisce la continuità dei valori ecologici ancora presenti nel sistema territoriale.

La *rete ecologica* definita dal Piano delle Regole, è ripartita nelle seguenti categorie di aree:

- core areas,
- fasce tampone,
- corridoi e varchi,
- aree di rilevante interesse paesistico,
- reticolo idrico e interstizi verdi.

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CRITERI E INDICAZIONI PER LA REDAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

L'introduzione del Piano dei Servizi nella legislazione urbanistica regionale, avvenuto con la Legge Regionale 15 gennaio 2001 n° 1 e confermato quale asse portante della "Legge per il Governo del Territorio", rappresenta probabilmente la maggiore innovazione disciplinare dall'epoca della promulgazione della Legge Regionale 15 aprile 1975 n° 51, ovverosia della prima legge urbanistica della Regione Lombardia: con essa si determina – tra l'altro – la sostanziale evoluzione del sistema di dimensionamento dei piani urbanistici da una visione strettamente quantitativa ad una visione che contempera il dato quantitativo (18 mq per abitante) con le caratteristiche prestazionali, con la qualità dei servizi previsti e realizzati sul territorio comunale.

Il sostanziale superamento del criterio di verifica che aveva caratterizzato la stagione dei vecchi piani regolatori a vantaggio di un criterio che si fonda su canoni di valutazione del sistema delle previsioni che va ben oltre la semplice quantificazione delle superfici, potrebbe apparire a prima vista il veicolo per giungere ad una totale opinabilità delle verifiche, in quanto nella prassi consueta della pianificazione spesso si fatica ad individuare le motivazioni che presiedono alle singole scelte urbanistiche, tuttavia occorre osservare che con l'introduzione del Piano dei Servizi si istituisce di fatto un "obbligo di percorso logico" che impone di correlare i servizi tipicamente presenti o previsti nel territorio con i caratteri fisici del territorio stesso, con il livello prestazionale dei servizi, in un quadro di rapporti letti simultaneamente e trasversalmente, grazie ai quali si formano e si consolidano tutte le scelte di pianificazione. Ciò significa in altri termini che la valutazione del Piano dei Servizi, unitamente alla valutazione degli altri strumenti che costituiscono il Piano per il Governo del Territorio, debba avvenire in chiave sistemica, al fine di leggere le sinergie tra servizi, il grado di fruibilità, i sistemi di connessione, ed altro ancora che andrà precisandosi nello sviluppo del ragionamento.

I fondamenti del Piano dei Servizi confermano il principio generale secondo il quale la pianificazione è un atto progettuale, spesso malamente negato a vantaggio di una visione "tecnicistica" che associa la pianificazione e il diritto urbanistico in forma artificiosa ed esclusiva solamente in base a fattori contabili. Tale atto progettuale è finalizzato alla correlazione degli interessi del privato con quelli della collettività in un'ottica di bilancio, in quanto esso correla le diverse scelte e si costruisce passo passo proprio nelle fasi propedeutiche della pianificazione, durante le quali tanto i fattori che esprimono i diritti privati, quanto i fattori riconducibili all'interesse pubblico fluttuano liberamente: il piano urbanistico, attraverso il Piano dei Servizi ha dunque il compito di fissare correttamente la linea di equilibrio tra tali e tanti fattori.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

STATO DI FATTO DEL SISTEMA DEI SERVIZI: GENERALITA'

I servizi esistenti rappresentano la dotazione di base necessaria per l'avvio della costruzione di un *sistema dei servizi* propriamente detto, sulla quale innestare le ulteriori valutazioni circa i servizi esistenti di interesse generale ancorché realizzati o gestiti da soggetti diversi dall'Ente Pubblico.

Per i fini della valutazione dello stato del sistema, i servizi pubblici sono aggregabili (in via generale e indipendentemente da quelli effettivamente esistenti sul territorio) nelle seguenti aree tematiche:

- Aree e servizi in genere per i cittadini
- Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base
- Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base
- Aree e servizi per il gioco e lo sport
- Aree e servizi per il tempo libero
- Aree e servizi per il culto e attività connesse
- Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli
- Aree e servizi in genere per le attività economiche
- Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica

Si riportano di seguito alcune valutazioni di sintesi sul grado di rispondenza del sistema alle reali esigenze espresse dal territorio.

AREE E SERVIZI IN GENERE PER I CITTADINI

Valutazione sistemica. Dall'analisi del sistema delle "Aree e servizi in genere per i cittadini", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali:

- il municipio e le aree connesse sono in posizione centrale e ben fruibile,
- il comune è dotato di ufficio postale situato anch'esso in posizione centrale.

Efficacia del sistema esistente. Dall'analisi del sistema delle "Aree e servizi in genere per i cittadini", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali in termini di efficacia del sistema esistente per il soddisfacimento dei reali fabbisogni:

- i servizi pubblici comunali erogati dalle sedi esistenti soddisfano efficacemente il fabbisogno locale,
- la presenza di spazi pubblici di relazione connessi alla sede municipale consente a questa di partecipare alla funzione aggregativa.

Criticità del sistema esistente. Il sistema delle "Aree e servizi in genere per i cittadini" analizzato non evidenzia criticità di tipo locale o generale.

AREE E SERVIZI PER L'ISTRUZIONE E LA FORMAZIONE DI BASE

Valutazione sistemica. Dall'analisi del sistema delle "Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali:

- si registra una dotazione di spazi scolastici in linea con le esigenze della popolazione,
- il complesso delle scuole per l'istruzione di base rappresenta un importante polo all'interno del centro urbano,
- si evidenzia la presenza dell'istituto di istruzione superiore con bacino di utenza sovracomunale.

Efficacia del sistema esistente. Dall'analisi del sistema delle "Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali in termini di efficacia del sistema esistente per il soddisfacimento dei reali fabbisogni:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- si segnala la buona accessibilità anche pedonale della scuola primaria e della scuola media di Venegono Inferiore, data la posizione centrale e la dotazione di spazi di parcheggio,
 - anche la scuola per l'infanzia pare soddisfare le esigenze locali, godendo di una buona posizione rispetto al nucleo,
 - la concentrazione delle sedi scolastiche rappresenta una significativa polarità urbana.
 - la scuola superiore è accessibile dalla viabilità primaria di attraversamento
- Criticità del sistema esistente.* Il sistema delle “Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base” analizzato non evidenzia significative criticità di tipo locale o generale eccetto la carenza di parcheggi e la congestione della viabilità lungo via C. Menotti e San Giuseppe in corrispondenza degli orari di ingresso e uscita dall'istituto superiore.

AREE E SERVIZI SANITARI E SOCIO-ASSISTENZIALI DI BASE

Valutazione sistemica. Dall'analisi del sistema delle “Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base”, nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali:

- il territorio risulta dotato dei servizi di base quali ambulatori e assimilabili,
- è presente sul territorio un istituto privato, per l'erogazione di servizi di tipo assistenziale,
- è presente un centro socio ricreativo per anziani
- non risultano presenti ospedali o cliniche, comunque esistenti nei comuni contermini.

Efficacia del sistema esistente. Dall'analisi del sistema delle “Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base”, nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali in termini di efficacia del sistema esistente per il soddisfacimento dei reali fabbisogni:

- non si registrano deficit nell'erogazione dei servizi sanitario e socio-assistenziali di base.

Criticità del sistema esistente. Il sistema delle “Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base” analizzato non evidenzia criticità di tipo locale o generale.

AREE E SERVIZI PER IL GIOCO E LO SPORT

Valutazione sistemica. Dall'analisi del sistema delle “Aree e servizi per il gioco e lo sport”, nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali:

- considerata la taglia demografica del comune e la vicinanza con altri centri di importanza analoga o superiore, i servizi sportivi e per il gioco risultano sufficienti e di buona qualità,
- il sistema della dotazione verte sul centro sportivo localizzato lungo via D. Chiesa, al quale si aggiungono le palestre degli istituti scolastici

Efficacia del sistema esistente. Dall'analisi del sistema delle “Aree e servizi per il gioco e lo sport”, nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali in termini di efficacia del sistema esistente per il soddisfacimento dei reali fabbisogni:

- si segnala una buona accessibilità al centro sportivo

Criticità del sistema esistente. Il sistema delle aree “gs: Aree e servizi per il gioco e lo sport” analizzato non evidenzia criticità di tipo locale o generale, ad eccezione di una carenza delle aree a parcheggio a servizio del centro sportivo in corrispondenza dei picchi di frequentazione.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

AREE E SERVIZI PER IL TEMPO LIBERO

Valutazione sistemica. Dall'analisi del sistema delle "Aree e servizi per il tempo libero", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali:

- le aree verdi urbane si caratterizzano per un discreto livello di qualità ambientale,
- le aree afferenti alla categoria in esame risultano ben distribuite sull'intero territorio,
- non si registrano deficit di dotazione.

Efficacia del sistema esistente. Dall'analisi del sistema delle "Aree e servizi per il tempo libero", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali in termini di efficacia del sistema esistente per il soddisfacimento dei reali fabbisogni:

- la dotazione di aree per il tempo libero in ambito urbano pare funzionale e ben distribuita, tuttavia potrebbero risultare opportuni alcuni incrementi nelle zone periferiche.

Criticità del sistema esistente. Il sistema delle "Aree e servizi per il tempo libero" analizzato evidenzia un insieme di criticità di tipo locale o generale, su cui si esprimono le seguenti valutazioni qualitative e quantitative:

- si ravvisa quale unica criticità la scarsa relazione tra le aree afferenti alla categoria in esame e tra esse ed il territorio naturale.

AREE E SERVIZI PER IL CULTO E ATTIVITÀ CONNESSE

Valutazione sistemica. Dall'analisi del sistema delle "Aree e servizi per il culto e attività connesse", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali:

- il paese è dotato di chiesa parrocchiale e di due chiese minori,
- si riscontra la presenza di due differenti oratori, uno maschile e l'altro femminile
- l'area dell'oratorio maschile di Venegono Inferiore è dotata di campi da gioco.

Efficacia del sistema esistente. Dall'analisi del sistema delle "Aree e servizi per il culto e attività connesse", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali in termini di efficacia del sistema esistente per il soddisfacimento dei reali fabbisogni:

- la dotazione dei servizi parrocchiali risulta sufficiente per il fabbisogno.

Criticità del sistema esistente. Il sistema delle "Aree e servizi per il culto e attività connesse" analizzato non evidenzia criticità di tipo locale o generale.

AREE E SERVIZI PER LA SOSTA E LA CIRCOLAZIONE DEI VEICOLI

Valutazione sistemica. Dall'analisi del sistema delle "Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali:

- si riscontra tendenzialmente una equilibrata distribuzione di parcheggi nelle aree a carattere residenziale, pur con una minore densità di posti auto nelle zone più centrali,
- la dotazione pare essere di discreto livello in particolare nelle zone di più recente insediamento.

Efficacia del sistema esistente. Dall'analisi del sistema delle "Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali in termini di efficacia del sistema esistente per il soddisfacimento dei reali fabbisogni:

- si registrano minimi deficit funzionali nelle aree centrali, generati dalla concentrazione di attività e servizi.

Criticità del sistema esistente. Il sistema delle "Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli" analizzato evidenzia un insieme di criticità di tipo locale o generale, su cui si esprimono le seguenti valutazioni qualitative e quantitative:

- occorre migliorare la dotazione di aree per la sosta in prossimità della stazione ferroviaria.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

AREE E SERVIZI IN GENERE PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE

Valutazione sistemica. Dall'analisi del sistema delle "Aree e servizi in genere per le attività economiche", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali:

- la zona industriale a ovest presenta una buona dotazione complessiva di aree per la sosta,
- si segnala la presenza di due ampi parcheggi privati convenzionati ad uso pubblico in corrispondenza dei supermercati localizzati lungo via Kennedy.

Efficacia del sistema esistente. Dall'analisi del sistema delle "Aree e servizi in genere per le attività economiche", nel complesso emergono le seguenti valutazioni generali in termini di efficacia del sistema esistente per il soddisfacimento dei reali fabbisogni:

- la dotazione delle aree di sosta risulta sufficiente per il fabbisogno in termini quantitativi.

Criticità del sistema esistente. Il sistema delle "Aree e servizi in genere per le attività economiche" analizzato non evidenzia criticità di tipo locale o generale.

VALUTAZIONI CONCLUSIVE DI SINTESI

Alla luce delle valutazioni di settore relative a ciascuna tipologia di servizi, al fine di derivare opportune indicazioni per la definizione degli indirizzi pianificatori del Piano dei Servizi coerentemente con le politiche e le strategie indicate dal Documento di Piano, si esprimono le seguenti valutazioni conclusive:

- la dotazione di servizi esistenti risulta nel complesso soddisfacente per quanto attiene alla popolazione e alle funzioni urbane insediate;
- la distribuzione di aree per servizi risulta condizionata dalla densità della città esistente antecedentemente all'avvio delle fasi di pianificazione più recenti;
- non si registrano particolari deficit del sistema, stante la buona dotazione di servizi di base e la presenza di servizi di tipo specializzato, come talune attrezzature sportive;
- la distribuzione dei servizi, risulta in linea generale corretta sia nelle zone centrali e semicentrali della città, che nelle zone periferiche;
- la buona dotazione di servizi è solo parzialmente supportata dall'esistenza di una rete di percorsi qualificati, pedonali e ciclabili, presenti perlopiù nelle zone centrali;
- non si registrano particolari deficit del sistema, stante la buona dotazione di servizi di base e la presenza di servizi di tipo specializzato,
- è necessaria la massima correlazione possibile tra nuovi servizi, nuovi insediamenti e percorsi di relazione, affinché la dotazione attuale possa migliorare sotto il profilo qualitativo e quantitativo.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

STRATEGIE GENERALI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA DEI SERVIZI

L'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, richiede la definizione di strategie di sviluppo capaci di ottimizzare e coniugare le diverse risorse presenti sul territorio e generate dalla pianificazione: talune di queste strategie assumeranno il carattere di *strategia diretta* del Piano dei Servizi, altre assumeranno il carattere di *strategia indiretta* e saranno declinate in principi e azioni mediante il Documento di Piano e il Piano delle Regole.

Implementazione del concetto di interesse generale. Il Piano di Governo del Territorio per Venegono Inferiore, come dettato dal Documento di Piano, assume alla propria base il concetto di *interesse generale* nella sua massima estensione, così da fondare la propria azione sul seguente presupposto.

“Qualsiasi azione si compia sul territorio, di qualsiasi entità e natura, reca in sé una quota di interesse esclusivamente privato e una quota di interesse generale. Appartengono alla sfera dell’interesse generale:

- *la qualità del territorio,*
- *la polifunzionalità del territorio e quindi l’offerta di opportunità diversificate per i cittadini,*
- *l’ottimizzazione delle urbanizzazioni del territorio,*
- *la tutela degli equilibri socio-economici.*

Il diritto edificatorio dei suoli si compone di una aliquota indifferenziata sul territorio commisurata all’interesse privato e di una aliquota incrementale della precedente, dipendente dalle condizioni del paesaggio e dalle scelte di piano, la cui utilizzabilità è subordinata alla determinazione, mediante l’intervento di trasformazione territoriale, di effetti rilevanti per l’interesse generale.”

Perequazione generalizzata. Il Piano di Governo del Territorio di Venegono Inferiore, mediante l’attribuzione di un indice di edificabilità territoriale indifferenziato per ambiti, assume al centro della propria azione un principio di perequazione generalizzato, fondato sul seguente presupposto.

“Tutti i suoli nella medesima condizione di fatto esprimono un identico diritto edificatorio, espresso in termini di superficie lorda di pavimento edificabile, indipendentemente dalle destinazioni d’uso e da qualsiasi attribuzione derivante dal piano urbanistico. Il Piano dei Servizi, laddove definisce previsioni urbanistiche inerenti l’attuazione di opere di interesse pubblico o generale, determina la trasferibilità del diritto edificatorio ivi costituitosi a favore di altri suoli nella medesima condizione di fatto, secondo modalità specificate dal Piano delle Regole.”

Sviluppo equilibrato dei servizi rispetto alla capacità d’investimento del Comune.

Il Piano dei Servizi individua un insieme di previsioni di completamento del sistema dei servizi esistenti calibrato affinché sia garantita la concreta fattibilità: i costi da sostenere per l’attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi devono risultare coerenti con la reale capacità di investimento del Comune, tenuto conto delle conseguenze economiche delle scelte insediative del piano.

Ricorso alla programmazione integrata e alla pianificazione attuativa.

L’attuazione dei servizi previsti dal piano potrà avvenire in via prioritaria mediante il ricorso alla programmazione integrata e alla pianificazione attuativa. Spetta al Documento di Piano stabilire i canoni di relazione tra le previsioni insediative nelle aree di trasformazione urbanistica e le previsioni del Piano dei Servizi. Spetta al Piano

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

delle Regole stabilire i canoni di relazione tra le previsioni insediative nelle aree di riqualificazione urbana e le previsioni del Piano dei Servizi. Il Piano dei Servizi detta inoltre le regole affinché siano localizzate specifiche aree per servizi di carattere locale all'interno delle aree di trasformazione urbanistica e di riqualificazione urbana, con l'obiettivo di garantire la corretta urbanizzazione e di costituire un bacino di riserva di aree per servizi a vantaggio dell'intera collettività e a garanzia dei futuri sviluppi del sistema insediativo.

Principio di iniziativa privata. Tutte le previsioni del Piano dei Servizi sono potenzialmente realizzabili e gestibili anche da parte di soggetti privati in forza di specifici atti convenzionali, nel rispetto delle procedure di cui all'art. 9 comma 12 della "Legge per il Governo del Territorio"

Tutela della qualità del paesaggio urbano. Il Piano di Governo del Territorio, sulla base degli indirizzi del Documento di Piano, delle strategie generali del Piano dei Servizi, delle azioni del Piano delle Regole, dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento persegue la tutela della qualità urbana, quale massima espressione dell'interesse generale. Il sistema dei servizi, espressione prevalente dell'interesse pubblico, si coniuga con l'azione di tutela del piano, al fine di perseguire un obiettivo totalizzante di interesse generale.

Innalzamento del valore ecologico del verde urbano. Il Piano dei Servizi, mediante la valorizzazione delle aree a verde esistenti e la previsione di nuove aree a verde coniuga la propria azione con il Piano delle Regole cui è demandata la tutela del verde territoriale e la valorizzazione del verde urbano privato, affinché sia elevato il valore ecologico del verde urbano nel suo complesso, in attuazione degli indirizzi del Documento di Piano.

Miglioramento del sistema connettivo. Il Piano dei Servizi, mediante il completamento della dotazione quantitativa di aree per servizi, consegue l'ottimizzazione dell'offerta ai cittadini. Il Piano di Governo del Territorio e gli strumenti di pianificazione attuativa o programmazione integrata, mediante interventi di valorizzazione della rete di percorsi ciclopedonali, mediante il miglioramento qualitativo della rete infrastrutturale, contribuiranno alla costruzione del *sistema dei servizi*, ovverosia della rete di polarità e percorsi che innerva il territorio comunale, che rappresenta il più generale obiettivo perseguito dal piano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

STRATEGIE DIRETTE DEL PIANO DEI SERVIZI

Le strategie generali che animano il Piano dei Servizi, che declinano e applicano gli indirizzi del Documento di Piano, si attuano sulla base delle seguenti strategie dirette, dalle quali si originano le *azioni* del Piano dei Servizi.

Conferma del sistema dei servizi esistente. Il Piano dei Servizi conferma e specifica le localizzazioni esistenti, ovverosia quelle per le quali si determina almeno una tra le seguenti condizioni:

- stato di proprietà comunale e sistemazione tale da garantire, pur minimamente, l'esercizio delle funzioni,
- esistenza del servizio, indipendentemente dallo stato di proprietà dell'area su cui insiste.

Le aree corrispondenti ai servizi esistenti sono localizzate dal Piano dei Servizi e sono soggette alla disciplina urbanistica e paesaggistica stabilita dal Piano delle Regole.

Localizzazioni di nuove aree per servizi. Il Piano dei Servizi individua le aree da destinare all'attuazione di servizi giudicati prioritari sulla base di almeno una tra le seguenti condizioni:

- servizi già previsti nella programmazione triennale delle opere pubbliche,
- servizi fondamentali per il conseguimento di più generali obiettivi di tutela territoriale o di innalzamento dei valori ecosistemici.
- servizi che risultano necessari per il riequilibrio delle criticità riscontrate nell'esame dello stato dei servizi esistenti, e dunque per riequilibrare la distribuzione nelle diverse aree urbane;

In particolare le politiche localizzative del Piano dei Servizi sono improntate al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici:

- migliorare la dotazione di aree a verde di interesse pubblico nelle aree centrali, elevando nel contempo i valori ecologici dell'area urbana,
- migliorare localmente la disponibilità di aree per la sosta,
- migliorare la dotazione di parcheggi nell'intorno della stazione ferroviaria.

A ciò si aggiungano gli obiettivi in capo alle diverse aree di trasformazione individuate dal Documento di Piano, per i quali si rimanda alla successiva Parte.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

STRATEGIE INDIRETTE DEL PIANO DEI SERVIZI: PIANO DELLE REGOLE

Noto che le strategie generali per la costruzione di un sistema dei servizi efficace ed equilibrato dettate dal Documento di Piano si attuano mediante un insieme di azioni coerente e sinergico, che coinvolgono competenze anche diverse da quelle del Piano dei Servizi, affinché le azioni di quest'ultimo possano determinare effetti ottimali, è necessario che il Piano delle Regole produca azioni in termini di orientamento della trasformazione urbana verso modelli che riconoscano l'esistenza di un interesse generale diffuso.

Perché si determini sinergia tra il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole è necessario che quest'ultimo renda operativi i seguenti contenuti.

Sviluppo del settore commerciale. Il Piano delle Regole dovrà essere dotato di una disciplina urbanistica del commercio che ne riconosca il fondamentale ruolo per la definizione dell'*urbanità* del territorio, considerato che l'esistenza di una rete commerciale sostanzia e potenzia il significato e il ruolo del sistema dei servizi, data la fondamentale sinergia che in tal modo si genera. La coniugazione tra sistema dei servizi e rete commerciale determina l'innalzamento delle opportunità di fruizione del territorio, quale linfa vitale del processo di pianificazione.

Innalzamento del grado di polifunzionalità del territorio. La sinergia espressa a proposito delle azioni che il Piano delle Regole potrà esercitare sul settore commerciale può essere trasposta anche alle attività diverse in genere presenti sul territorio, rilevanti anche sotto il profilo socio-economico. Il Piano delle Regole, ad eccezione che per le destinazioni d'uso tali da richiedere particolari attenzioni di compatibilità con altre, dovrà condurre la pianificazione verso il superamento del concetto di zona omogenea, optando per l'integrazione di diverse destinazioni d'uso che, grazie alle sinergie potenzialmente determinabili, possono determinare l'innalzamento del grado di urbanità nel territorio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE VIII

AREE DI TRASFORMAZIONE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

AREE DI TRASFORMAZIONE

Con riferimento al documento “DdP 21.0 Azioni di governo del territorio”, coerentemente con le politiche e le strategie definite dal Documento di Piano, si individuano le “Aree di Trasformazione” di seguito descritte.

Le *aree di trasformazione* corrispondono ai luoghi prioritariamente deputati all’attuazione delle politiche e delle strategie di governo del territorio.

Le modalità di attuazione, nonché le finalità specifiche di ciascun intervento, sono stabilite dal documento “DdP 22.0 Direttive per il governo del territorio”, precisando in questa sede che l’indicazione dei diritti edificatori è commisurata ai diritti edificatori in capo ai diversi ambiti urbani definiti dal Documento di Piano.

Come precisato dal documento “DdP 22.0 Direttive per il governo del territorio”, è facoltà del Comune approvare uno specifico strumento operativo del Documento di Piano, detto *Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane* con l’obiettivo di puntualizzare e precisare gli elementi morfotipologici di ciascuna trasformazione, al fine di promuoverne lo sviluppo e l’attuazione. I *lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane* potranno essere approvati mediante le procedure di cui all’art. 13 della L.r. 12/05 in assenza di Valutazione Ambientale Strategica, stante il carattere non variante dello strumento.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Area di trasformazione AT1

**AREA DI TRASFORMAZIONE SOPPRESSA
NEL CORSO DELLA REDAZIONE DEL PGT**

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

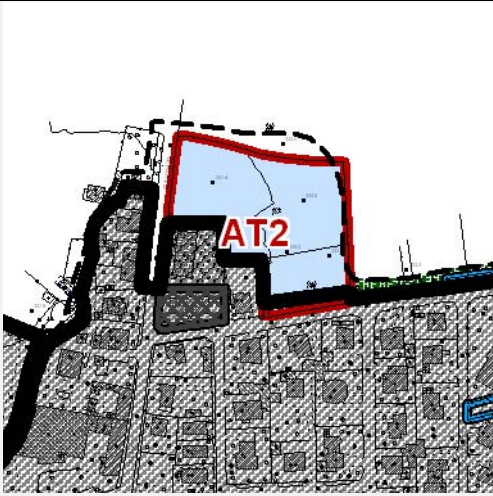

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Area di trasformazione AT2: Via Giulio Cesare – via Calcinaccio		
 <p style="text-align: center;"><i>Localizzazione</i></p>		 <p style="text-align: center;"><i>Fattibilità geologica</i></p>
1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale, eventualmente integrato da altre funzioni urbane.
2	Condizioni	La promozione dell’iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - mantenimento di una fascia di interposizione avente larghezza minima di m 20,00 tra il nuovo insediamento e le aree per attività produttive a nord, nel territorio comunale di Venegono Superiore.
3	Dati quantitativi di base	Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d’uso: Slp per residenza max. 100% Slp per attività commerciali max. 20% Slp per altre destinazioni d’uso max. 20% E’ facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d’uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.
4	Destinazioni d’uso	Tra le destinazioni d’uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentziali Ag: Agricola
5	Elementi progettuali di	<i>Parcheggi pubblici per la funzionalità dell’insediamento</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

	<i>interesse pubblico o generale</i>	dei seguenti parametri: ogni unità immobiliare residenziale: 1 posto auto ogni 25 mq di superficie per uso commerciale: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per altra destinazione: 1 posto auto I parcheggi in soprassuolo dovranno essere localizzati principalmente in corrispondenza dell'area di interposizione tra il nuovo insediamento e le aree per attività produttive a nord, nel territorio comunale di Venegono Superiore.
6	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Aree edificabili</i> E' vietata l'edificazione entro la fascia di interposizione avente larghezza minima di m 20,00 tra il nuovo insediamento e le aree per attività produttive a nord, nel territorio comunale di Venegono Superiore.</p> <p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i> Il tessuto edilizio dovrà essere caratterizzato da un impianto morfotipologico simile a quello delle aree edificate dell'intorno, costituito da edifici isolati, (ville e villini) e da palazzine di modesta dimensione.</p> <p><i>Viabilità di distribuzione interna</i> La viabilità di distribuzione interna permarrà nella proprietà privata e dovrà essere diramata preferibilmente da via del calcinaccio. La viabilità privata di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione "zona 30". L'accesso e l'uscita delle aree a parcheggio lungo via Giulio Cesare dovrà avvenire in mano destra o mediante svincolo canalizzato.</p> <p><i>Sistemazioni a verde</i> Le aree parte della fascia di interposizione avente larghezza minima di m 20,00 tra il nuovo insediamento e le aree per attività produttive a nord, nel territorio comunale di Venegono Superiore non utilizzate a parcheggio, dovranno essere sistemate a verde con completa copertura arborea.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

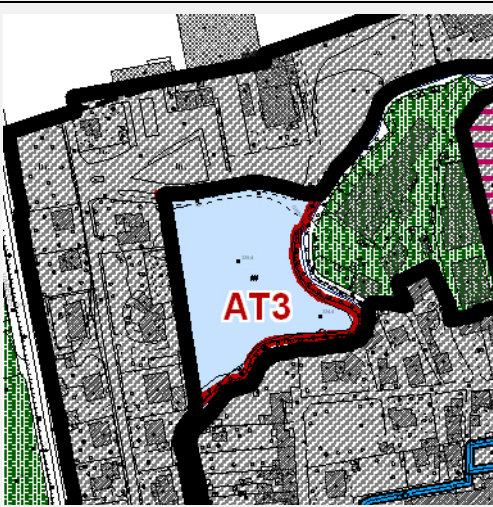
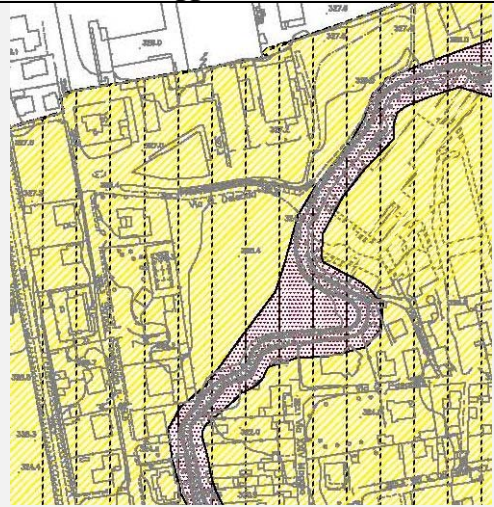
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Area di trasformazione AT3: Via Deledda – via 24 Maggio		
 <p style="text-align: center;"><i>Localizzazione</i></p>		 <p style="text-align: center;"><i>Fattibilità geologica</i></p>
1	<i>Obiettivi della trasformazione</i>	- realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale, eventualmente integrato da altre funzioni urbane, di rilevante qualità paesaggistica.
2	<i>Condizioni</i>	La promozione dell’iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: – formazione di una fascia verde di elevata qualità paesaggistica lungo il Fontanile.
3	<i>Dati quantitativi di base</i>	Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d’uso: Slp per residenza max. 100% Slp per attività commerciali max. 20% Slp per altre destinazioni d’uso max. 20% E’ facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d’uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.
4	<i>Destinazioni d’uso</i>	Tra le destinazioni d’uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentziali Ag: Agricola
5	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<i>Parcheggi pubblici per la funzionalità dell’insediamento</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni unità immobiliare residenziale: 1 posto auto

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

6	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p>ogni 25 mq di superficie per uso commerciale: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per altra destinazione: 1 posto auto I parcheggi in soprassuolo dovranno essere localizzati principalmente su aree localizzate ai margini dell'insediamento, così da risultare utili anche per le attività esistenti nell'intorno.</p> <p><i>Aree edificabili</i> E' vietata l'edificazione entro una fascia avente larghezza minima di m 20,00 a ovest del Fontanile; l'edificazione dovrà essere mantenuta alla massima distanza possibile dal margine dell'area a nord.</p> <p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i> Il tessuto edilizio dovrà essere caratterizzato da un impianto morfotipologico simile a quello delle aree edificate dell'intorno, costituito da edifici isolati, (ville e villini) e da palazzine di modesta dimensione.</p> <p><i>Viabilità di distribuzione interna</i> La viabilità principale di distribuzione interna dovrà consentire il collegamento tra via Deledda e via 24 Maggio; tale viabilità dovrà avere le seguenti caratteristiche minime: – carreggiata m 7,50, – doppio marciapiedi m 1,50. Detta viabilità dovrà essere pubblica. La restante viabilità di distribuzione interna permarrà nella proprietà privata e dovrà essere diramata dalla viabilità principale sopra descritta. La viabilità privata di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione "zona 30".</p> <p><i>Sistemazioni a verde</i> Le aree lungo il Fontanile e le aree inedificate a nord del comparto dovranno essere sistemate a verde con prevalente copertura arborea, ferma restando la compatibilità idraulica con il Fontanile. La sponda del Fontanile dovrà essere accessibile e percorribile mediante percorsi pedonali.</p>
---	--	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Area di trasformazione AT4: Via Martin Luther King		
Localizzazione		Fattibilità geologica
1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale, eventualmente integrato da altre funzioni urbane, di rilevante qualità paesaggistica.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - nessuna.
3	Dati quantitativi di base	Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso: Slp per residenza max. 100% Slp per attività commerciali max. 20% Slp per altre destinazioni d'uso max. 20% E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.
4	Destinazioni d'uso	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti Ag: Agricola
5	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	<i>Parcheggi pubblici per la funzionalità dell'insediamento</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni unità immobiliare residenziale: 1 posto auto ogni 25 mq di superficie per uso commerciale: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per altra destinazione: 1 posto auto

Maurizio Mazzucchelli
 architetto
 Alberto Mazzucchelli
 ingegnere
 Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54
 Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888
 Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

6	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p>I parcheggi in soprassuolo dovranno essere localizzati principalmente su aree localizzate al margine sud-ovest dell'insediamento, dunque nella zona più prossima alla ferrovia.</p> <p><i>Aree edificabili</i> L'edificazione dovrà essere collocata alla distanza massima possibile dalla ferrovia; in particolare dovranno essere precluse all'edificazione le aree localizzate nel settore sud-ovest, prossime alla ferrovia e all'area prospiciente l'insediamento produttivo esistente.</p> <p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i> Il tessuto edilizio dovrà essere caratterizzato da un impianto morfotipologico simile a quello delle aree edificate dell'intorno, costituito da edifici isolati, (ville e villini) e da palazzine di modesta dimensione.</p> <p><i>Viabilità di distribuzione interna</i> La viabilità principale di distribuzione interna dovrà consentire il collegamento tra via Togliatti e via M. Luther King; tale viabilità dovrà avere le seguenti caratteristiche minime: – carreggiata m 7,50, – doppio marciapiedi m 1,50. Detta viabilità dovrà essere pubblica. Lungo tale viabilità dovranno essere dislocati gli spazi pubblici pertinenti l'intervento La restante viabilità di distribuzione interna permarrà nella proprietà privata e dovrà essere diramata dalla viabilità principale sopra descritta o dalla viabilità esistente. La viabilità privata di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione "zona 30".</p> <p><i>Sistemazioni a verde</i> Lungo la delimitazione ovest dell'area (verso la ferrovia), dovrà essere realizzato uno spazio a verde a sviluppo lineare nord-sud, avente larghezza di m 8,00 minimo, con doppio filare arboreo e conformazione del terreno "a duna" onde attenuare eventuali problematiche acustiche indotte dalla vicinanza della ferrovia.</p>
---	--	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Area di trasformazione AT5

**AREA DI TRASFORMAZIONE SOPPRESSA
NEL CORSO DELLA REDAZIONE DEL PGT**

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

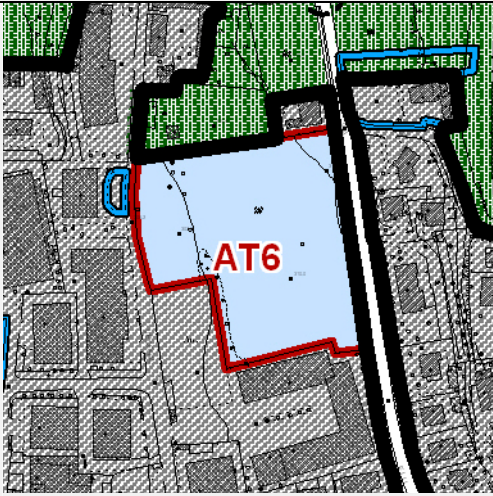
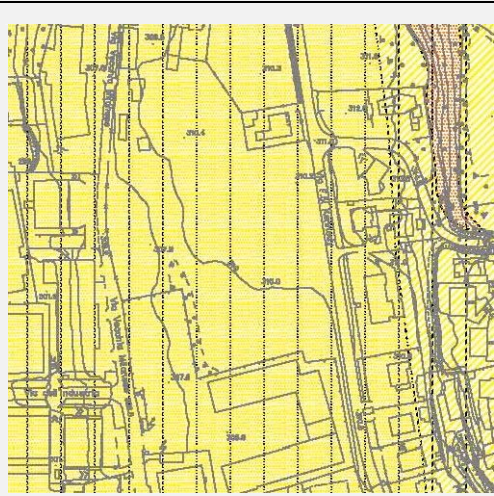
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Area di trasformazione AT6: ex s.s. Varesina II										
 										
	<i>Localizzazione</i>	<i>Fattibilità geologica</i>								
1	<i>Obiettivi della trasformazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un insediamento finalizzato ad attività economiche, in particolare con destinazione d'uso terziaria, anche con unità commerciale per media struttura di vendita, - insediamento di attività qualificate del settore economico secondario, con tasso di occupazione quantitativamente e qualitativamente elevato (con l'esclusione di attività di logistica e deposito in genere). 								
2	<i>Condizioni</i>	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: <ul style="list-style-type: none"> – nessuna. 								
3	<i>Dati quantitativi di base</i>	Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso: <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">S Slp per attività terziarie non commerciali</td> <td style="text-align: right;">max. 100%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Slp per attività commerciali</td> <td style="text-align: right;">max. 100%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Slp per attività secondarie</td> <td style="text-align: right;">max. 100%</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Slp per altre destinazioni d'uso</td> <td style="text-align: right;">max. 20%</td> </tr> </table> <p>E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.</p>	S Slp per attività terziarie non commerciali	max. 100%	Slp per attività commerciali	max. 100%	Slp per attività secondarie	max. 100%	Slp per altre destinazioni d'uso	max. 20%
S Slp per attività terziarie non commerciali	max. 100%									
Slp per attività commerciali	max. 100%									
Slp per attività secondarie	max. 100%									
Slp per altre destinazioni d'uso	max. 20%									
4	<i>Destinazioni d'uso</i>	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Re: Residenziale Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Dm: Direzionale e terziaria minuta Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti Ag: Agricola								

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

5	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p><i>Parcheggi di uso pubblico per la funzionalità dell'insediamento</i></p> <p>I parcheggi di uso pubblico dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <table><tr><td>ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:</td><td>1 posto auto</td></tr><tr><td>ogni 50 mq di superficie per uso secondario:</td><td>1 posto auto</td></tr><tr><td>ogni 50 mq di superficie per uso terziario:</td><td>1 posto auto</td></tr><tr><td>ogni 50 mq di superficie per altra destinazione:</td><td>1 posto auto</td></tr></table> <p>Nel caso di destinazione d'uso commerciale la superficie a parcheggio di uso pubblico dovrà risultare pari o superiore ai minimi di legge.</p> <p>Tutti i parcheggi di cui al presente punto dovranno permanere nella proprietà privata.</p> <p>La realizzazione di detti posti auto non compensa la corresponsione di quanto dovuto per effetto dell'applicazione della Direttiva 14.</p> <p><i>Viabilità e accessi</i></p> <p>La viabilità di distribuzione delle attività previste nell'area di trasformazione dovrà essere costituita da controviale a ovest della ex s.s. Varesina, con unico svincolo con rotatoria da quest'ultima. In alternativa alla rotatoria sono ammesse due immissioni/emissioni lungo la ex s.s. Varesina esclusivamente in mano destra.</p> <p>Sono altresì consentiti accessi lungo la via Vecchia Milanese.</p>	ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto	ogni 50 mq di superficie per uso secondario:	1 posto auto	ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto	ogni 50 mq di superficie per altra destinazione:	1 posto auto
ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto									
ogni 50 mq di superficie per uso secondario:	1 posto auto									
ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto									
ogni 50 mq di superficie per altra destinazione:	1 posto auto									
6	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i></p> <p>L'edificio o l'insieme di edifici dovranno determinare la formazione di una cortina unitaria lungo la ex. S.s. Varesina, localizzata a distanza tale da consentire la realizzazione di un controviale alberato.</p> <p>Gli edifici, pur considerata la specificità delle diverse destinazioni d'uso, dovranno dar luogo ad una percezione d'insieme quanto più possibile unitaria.</p> <p><i>Aree a parcheggio interne</i></p> <p>Tutte le aree a parcheggio, pertinenziali o di uso pubblico, dovranno essere dotate di filari arborei a separazione dei diversi stalli, in ragione di un esemplare ogni tre posti auto.</p> <p>Il sesto d'impianto degli esemplari arborei non potrà essere inferiore a cm 10 di diametro del tronco misurato a m 1,00 da terra.</p>								

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

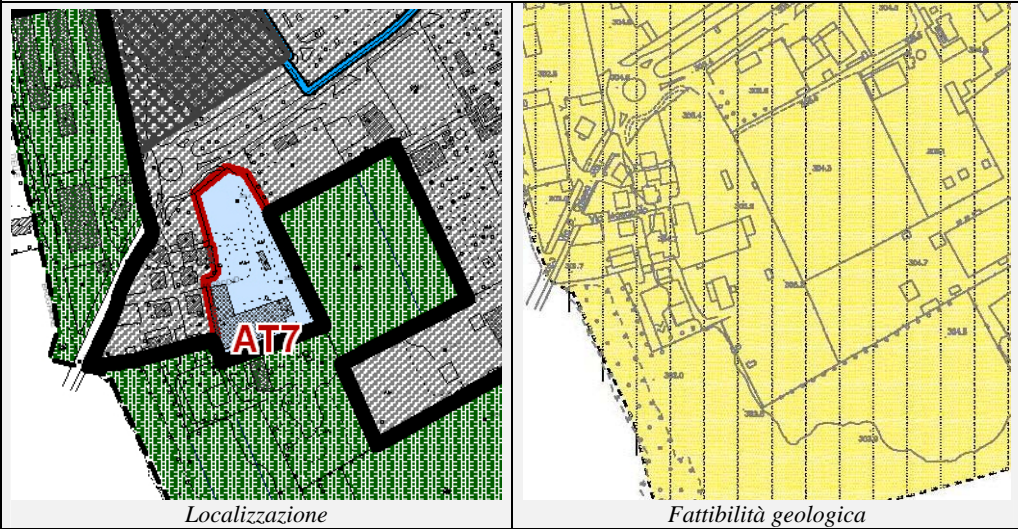
I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Area di trasformazione AT7: via Damiano Chiesa



1	<i>Obiettivi della trasformazione</i>	- insediamento di attività del settore economico secondario, preferibilmente con tasso di occupazione quantitativamente e qualitativamente elevato (con l'esclusione di attività di logistica e deposito in genere).
2	<i>Condizioni</i>	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - nessuna.
3	<i>Dati quantitativi di base</i>	Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso: Slp per attività secondarie max. 100% Slp per altre destinazioni d'uso max. 20% E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.
4	<i>Destinazioni d'uso</i>	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Re: Residenziale Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Pe: Pubblici esercizi Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti Ag: Agricola
5	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico</i>	<i>Parcheggi di uso pubblico per la funzionalità dell'insediamento</i> I parcheggi di uso pubblico dovranno essere dimensionati nel

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

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

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

	<i>o generale</i>	<p>rispetto dei seguenti parametri: ogni 50 mq di superficie per uso secondario: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per altra destinazione: 1 posto auto Nel caso di destinazione d'uso commerciale la superficie a parcheggio di uso pubblico dovrà risultare pari o superiore ai minimi di legge. Tutti i parcheggi di cui al presente punto dovranno permanere nella proprietà privata. La realizzazione di detti posti auto non compensa la corresponsione di quanto dovuto per effetto dell'applicazione della Direttiva 14.</p> <p><i>Viabilità e accessi</i> La viabilità di distribuzione delle attività previste nell'area di trasformazione dovrà essere diramata mediante svincolo canalizzato da via Damiano Chiesa, con immissioni ed emissioni in mano destra.</p>
6	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i> Nessuna indicazione specifica.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Area di trasformazione AT8

**AREA DI TRASFORMAZIONE SOPPRESSA
NEL CORSO DELLA REDAZIONE DEL PGT**

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE IX

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STIMA DELLE POTENZIALITA' INSEDIATIVE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

La verifica dimensionale viene effettuata distintamente per i seguenti settori:

- residenza,
- settore produttivo secondario,
- settore produttivo terziario.

a partire dai dati di superficie delle aree libere risultanti dal documento “DdP23.0 Stima delle potenzialità insediative” riportati nella tabella allegata nelle pagine seguenti.

I dati di superficie sono stati determinati secondo le seguenti condizioni:

- per *aree libere* si intendono i suoli compresi nell'area urbana dotati di indice di edificabilità per effetto delle determinazioni del Piano delle Regole che risultano privi di edifici o sedi di edifici di piccola entità potenzialmente oggetto di interventi sostitutivi o di recupero; sono esclusi dalla presente categoria i suoli a vario titolo interessati da previsioni del Piano dei Servizi o del Documento di Piano (aree di trasformazione); sono inoltre compresi nella categoria in esame anche le aree oggetto di procedimenti di pianificazione attuativa in corso di realizzazione
- per *aree dismesse o in dismissione* si intendono i suoli edificati compresi nell'area urbana interessati da insediamenti non utilizzati o potenzialmente recuperabili ad altro uso per effetto dei disposti del Piano delle Regole;
- per *aree di trasformazione* si intendono i suoli individuati come tali dal Documento di Piano, la cui attuazione è governata da specifiche direttive, per le quali i potenziali insediativi sono definiti ipotizzando un mix funzionale avente caratteristiche intermedie tra i diversi target definiti dalla specifica direttiva per l'attuazione.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

AREE LIBERE

Aree Libere	Superficie Totale	Ambito T1	Ambito T2	Ambito T3	Ambito T4	Ambito T5	Slp edificabile
indice di edificabilità l _{max}		esistente	esistente	0,30	0,50	0,00	
1	558,19			167,46			167,46
2	7.112,79				3.556,40		3556,40
3	2.287,04				1.143,52		1143,52
4	3.886,81			1.166,04			1166,04
5	822,91			246,87			246,87
6	744,94			223,48			223,48
7	1.055,14			316,54			316,54
8	2.149,77			644,93			644,93
9	1.917,46			575,24			575,24
10	2.000,84			600,25			600,25
11	8.678,69			2.603,61			2603,61
12	555,60			166,68			166,68
13	637,24			191,17			191,17
14	1.115,25			334,58			334,58
15	1.091,86			327,56			327,56
16	1.073,39		429,36				429,36
17	1.091,46			327,44			327,44
18	3.504,67			1.051,40			1051,40
19	1.167,17			350,15			350,15
20	1.026,16			307,85			307,85
21	3.836,40			1.150,92			1150,92
22	1.899,89			569,97			569,97
23	1.101,02			330,31			330,31
24	2.189,46			656,84			656,84
25	2.653,31			795,99			795,99
26	3.124,49			937,35			937,35
27	5.688,72				2.844,36		2844,36
Totale slp	62.970,67	0,00	429,36	14042,62	7544,28	0,00	22016,25
rapporto medio Slp/ab.		50,00	60,00	70,00	0,00	90,00	
stima abitanti		0,00	7,16	200,61	0,00	0,00	207,76

AREE DI TRASFORMAZIONE

Aree	Superficie	l _{max}	RESIDENZA		ATT. SECONDARIE		ATT. TERZIARIE		ALTRE DESTINAZ.	
			aliquota	Slp	aliquota	Slp	aliquota	Slp	aliquota	Slp
AT1										
AT2	9.351	0,30	90%	2.525	0%	0	10%	281	0%	0
AT3	10.663	0,30	90%	2.879	0%	0	10%	320	0%	0
AT4	11.216	0,30	90%	3.028	0%	0	10%	336	0%	0
AT5										
AT6	17.131	0,50	0%	0	50%	4.283	50%	4.283	0%	0
AT7	6.180	0,50	0%	0	100%	3.090	0%	0	0%	0
AT8										
TOTALE	54.542			8.432		7.373		5.220		0
rapporto medio Slp/ab.				60						
stima abitanti				141						

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

RESIDENZA

Assunti i dati risultanti dalle tabelle precedenti, posto che

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

<u>Abitanti massimi (area urbana)</u>	ab. 208
<u>Abitanti massimi (aree di trasformazione)</u>	ab. 141
<u>Abitanti massimi (totale)</u>	ab. 349

Noto che:

- la popolazione insediata alla data di redazione del DdP 2010 ammonta a circa 6.500 unità,
- che il target di sviluppo della popolazione è stato fissato in 7.000 unità in sede di enunciazione delle politiche di settore,
- che le previsioni di massima capacità insediativa stimata costituiscono il limite teorico di capacità del piano,

si conclude che le potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio risultano coerenti rispetto al target di sviluppo atteso.

SETTORE PRODUTTIVO SECONDARIO

Assunti i dati risultanti dalle tabelle precedenti, posto che

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

<u>Slp massima (area urbana)</u>	mq 3.772
<u>Slp massima (aree di trasformazione)</u>	mq 7.373
<u>Slp massima (totale)</u>	mq 11.145

Noto che:

- il Documento di Piano ha enunciato l'obiettivo di sostenere l'economia locale, anche mediante il qualificato sviluppo delle attività del settore secondario,
- si conclude che le potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio risultano coerenti rispetto agli obiettivi politici, giacché si determina il completamento dell'ambito territoriale destinato alle attività economiche.**

SETTORE PRODUTTIVO TERZIARIO

Assunti i dati risultanti dalle tabelle precedenti, posto che

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

<u>Slp massima (area urbana)</u>	<u>mq 3.772</u>
<u>Slp massima (aree di trasformazione)</u>	<u>mq 5.220</u>
<u>Slp massima (totale)</u>	<u>mq 8.992</u>

Noto che:

- il Documento di Piano ha enunciato l'obiettivo di confermare e sviluppare il potenziale insediativo per attività terziarie e commerciali delle aree libere situate lungo la ex s.s. Varesina,

si conclude che le potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio risultano coerenti rispetto agli obiettivi politici, giacché si determina un evidente rafforzamento delle potenzialità insediative di carattere terziario ed in particolare commerciale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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