



COMUNE DI

SOLBIATE ARNO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT

 2012

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

partners

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

PdR 2012 **PIANO DELLE REGOLE**

APPROVAZIONE

PdR1.0 **RELAZIONE GENERALE**

EDIZIONE

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

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

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

Studio Associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

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

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1017

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1213

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI SOLBIATE ARNO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Marco Riganti
Sindaco

Paolo Cattini
Assessore all'urbanistica

Marco Cassinelli
Responsabile del Procedimento

Estensori del Piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

AVVERTENZA IMPORTANTE

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

SOMMARIO

Parte I	4
FONDAMENTI DEL PIANO DELLE REGOLE	
La pianificazione comunale dopo la Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12	5
Il Piano delle Regole: esame critico del testo di legge	8
Parte II	11
FONDAMENTI CONOSCITIVI	
Analisi del sistema insediativo	13
Analisi del sistema economico	15
Il sistema commerciale	16
Sintesi generale dello stato dell'economia locale	22
Parte III	24
STRATEGIE DI GOVERNO DEL TERRITORIO	
ATTUATE DAL PIANO DELLE REGOLE	
Aspetti generali	25
Strategie e azioni per il governo del territorio	27
Parte IV	42
DIRITTI EDIFICATORI E POTENZIALITA' INSEDIATIVE DEL	
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	
Identificazione dell'area urbana	43
Identificazione degli ambiti territoriali	44
Principio di equità assunto dal PGT	46
Determinazione dei diritti edificatori	47
Ambiti territoriali e indici di edificabilità	50
Gli strumenti di perequazione per l'equità del piano	54
Gli strumenti premiali per l'efficacia del piano	56
Parte V	60
STRUTTURA DEL PIANO DELLE REGOLE	
Disciplina generale	61
La disciplina dei nuclei storici. Specifiche	70

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE I

**FONDAMENTI DEL
PIANO DELLE REGOLE**

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

Ebbene, la differenza non è solamente terminologica e lessicale, bensì rappresenta la sintesi di una profonda innovazione del concetto stesso di pianificazione: l'oggetto della pianificazione non è più dunque il territorio nella sua accezione fisica, letta e semplificata secondo una visione strettamente urbanistica e dunque tendente alla schematizzazione del territorio in base alle sole componenti funzionali, bensì diviene il territorio nella sua più ampia accezione, 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

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IL PIANO DELLE REGOLE: ESAME CRITICO DEL TESTO DI LEGGE

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

1. Il piano delle regole:

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

4. Il piano delle regole:

a) per le aree destinate all'agricoltura:

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE II

FONDAMENTI CONOSCITIVI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

- a) analisi del sistema insediativo, articolata nei seguenti documenti:
- PdR 1.0 Relazione generale
 - PdR 2.0 Repertori applicativi
 - PdR 3a.0 Sistema insediativo. Tessuto edilizio
 - PdR 3b.0 Sistema insediativo. Tipologia edilizia
 - PdR 3c.0 Sistema insediativo. Funzione prevalente
 - PdR 3d.0 Sistema insediativo. Numero di piani
 - PdR 4.0 Sistema dell'economia locale
- b) elementi di analisi generale del paesaggio, rinvenibili nei seguenti documenti:
- PdR 5.0 Sistema delle aree naturali
 - PdR 6.0 Morfologia del paesaggio urbano
 - PdR 7.0 Caratteri tipologici del paesaggio urbano
 - PdR 8.0 Vincoli e limitazioni

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

L'analisi puntuale del sistema insediativo è stata effettuata mediante ricognizioni sul territorio finalizzate all'esame degli edifici esistenti e delle relative aree scoperte. La campagna di sopralluoghi ha consentito di sintetizzare le informazioni urbanistiche e paesaggistiche relativamente all'area urbana nelle seguenti cartografie:

- PdR 3a.0 Sistema insediativo. Tessuto edilizio
- PdR 3b.0 Sistema insediativo. Tipologia edilizia
- PdR 3c.0 Sistema insediativo. Funzione prevalente
- PdR 3d.0 Sistema insediativo. Numero di piani

Dall'esame delle citate cartografia possono essere desunte le seguenti considerazioni generali e specifiche.

TESSUTO EDILIZIO

Il tessuto edilizio di Solbiate Arno presenta caratteri disomogenei che, se valutati nel complesso, permettono tuttavia di riconoscere brani territoriali maggiormente caratterizzanti:

- tessuto edilizio storico, corrispondenti ai nuclei antichi del centro e delle frazioni
- tessuto edilizio ordinario, prevalentemente residenziale, connotato dalla presenza di edifici a blocco e palazzine, con commistione di ville e villini e tipi specifici per il terziario,
- tessuto edilizio specializzato per le attività produttive, caratterizzato dall'assoluta dominanza di tipi edilizi specifici per dette attività.

TIPOLOGIA EDILIZIA

La descrizione è effettuata prendendo come riferimento le tipologie edilizie ordinariamente definite dalla letteratura specializzata:

- tipi edilizi isolati, monofamiliari e bifamiliari,
- palazzina (aggregato di 3-4 appartamenti per piano, su 2 o 3 piani);,
- schiera (nell'accezione contemporanea),
- linea,
- tipo specifico per produzione o commercio,
- tipo speciale (chiesa, impianto sportivo, scuola, etc.),
- tipi edilizi storici in genere,
- ...,

L'analisi evidenzia un "paesaggio urbano organizzato per parti", spesso nettamente identificabili:

- ambiti definiti da tipi edilizi storici in genere
- ambiti a elevata omogeneità tipologica, definiti principalmente da tipi edilizi mono e bifamiliari
- ambiti a moderata omogeneità tipologica, definiti principalmente da palazzine e schiere
- ambiti definiti da tipi edilizia accorpati (schiere)
- ambiti tipologicamente non omogenei, caratterizzata dalla frammistione di numerose tipologie edilizie
- episodi residenziali interclusi in ambito industriale
- ambito produttivo urbano

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- ambiti omogenei per le attività economiche, definiti da tipi specifici per la produzione industriale
- elementi di distorsione

FUNZIONE PREVALENTE

L'analisi, svolta considerando le destinazioni d'uso ordinariamente definite dalla letteratura specializzata (residenza, commercio, attività ricettive e di ristorazione, attività terziarie, attività artigianali di servizio, attività produttive, attività agricole e zootecniche, servizi sociali pubblici e privati, impianti tecnologici...), evidenzia il carattere prevalentemente residenziale del comune di Solbiate Olona (in cui sono comunque presenti elementi di distorsione dell'omogeneità funzionale).

Le attività terziarie sono concentrate in alcune specifiche zone:

- il centro storico, dotato di una discreta polifunzionalità (con esercizi commerciali al dettaglio, studi professionali, servizi di varia natura)
- nuclei storici minori caratterizzati da funzione prevalentemente residenziale
- ambiti con funzioni di servizio pubblico e privato, inseriti nel tessuto residenziale

Le attività produttive sono invece riconoscibili

- a nord del centro storico
- all'interno del tessuto residenziale
- nell'ambito di fondovalle del Torrente Arno e del Rile

NUMERO DI PIANI

L'altezza degli edifici è tendenzialmente omogenea all'interno del territorio comunale. Gli edifici del nucleo storico e quelli immediatamente adiacenti presentano un'altezza in media di 3 piani; si registrano episodi di insediamenti con altezza superiore a 4 piani fuori terra.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

ANALISI DEL SISTEMA ECONOMICO

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

- PdR 4.0 Sistema dell'economia locale

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IL SISTEMA COMMERCIALE

Il “commercio e riparazioni” rappresenta la quota più consistente del settore terziario.

Avendo una presenza rilevante sul territorio ed essendo un elemento che incide sulle relazioni di vicinato ed influenza la qualità dell’abitare, si è ritenuto utile condurre un’indagine conoscitiva sulle attività commerciali al dettaglio. L’obiettivo è andare oltre il dato dimensionale e definire la loro “consistenza” e distribuzione, allo scopo di cogliere le implicazioni esistenti e potenziali tra queste attività e le altre componenti della struttura urbana.

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

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

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

Classe dimensionale e settore generale

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Settore commerciale

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

47.73	medicinali
47.74	articoli medicali e ortopedici
47.75	cosmesi, articoli di profumeria, di erboristeria
47.76	fiori, piante, semi, animali domestici e alimenti per animali domestici
47.77	orologi e articoli di gioielleria
47.78	altri prodotti
47.78.32	oggetti d'artigianato
47.78.35	bomboniere
47.79	articoli di seconda mano
47.79.2	di mobili usati e antiquariato
I	Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione
56	Attività dei servizi di ristorazione
56.10	Ristoranti e attività di ristorazione mobile
56.10.1	Ristorante con somministrazione
56.10.2	Ristorazione senza somministrazione con prep. cibi da asporto
56.10.3	Gelaterie e pasticcerie
56.3	Bar e altri esercizi simili senza cucina

I risultati ottenuti sono sintetizzati nella tabella che segue²:

N. progressivo	Den. commerciale	Indirizzo	Classe dimensionale	Settore commerciale
<i>Esercizi commerciali</i>				
1	Alimentari Sciarini Maurizio Cesare	Via A. Moro, 37	VA	47.11.4
2	A.M.P. srl	Via Molinello, 32	VE	47.19
3	Antichi Sapori di Arianna sas	Via Montebello, 20	VA	47.11.4
4	Anzani Maria Angela	Via Matteotti, 1/3	VE	47.62.1/47.26/46.51/46.66
5	Bossi Tiziana	P.zza Marconi, 4	VE	47.71.1/47.71.2
6	Brusati Massimo	Via Matteotti, 72	VE	47.78.2
7	Castellani Fabio Macelleria	P.zza Madonnina, 8	VA	47.22
8	Comedil srl	Via I Maggio	-	47.52.3
9	Cooperativa solbiatese soc. a r.l.	Via S. Pellico, 2	VE	47.11.4
10	D'Alessandro Alessandra	P.zza Madonnina, 7	VE	47.71

² Ci si riserva di verificare e completare i dati sotto elencati con uno specifico sopralluogo.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

11	Daverio Flavia	Via S. Pellico, 7	VE	47.73
12	Ervi srl	Viale Industrie, 30	VE	45.4
13	Euroshock di Berra Fabrizio	Via Matteotti, 72	VE	47.19.9
14	Ferdis srl (in liquidazione)	Via Molinello, 5	-	47.11.4
15	Ferrari Luigi	Via Garibaldi, 3	VE	47.77
16	Fioristeria Clerici Ornella	Via Montebello, 10	VE	47.76
17	Floroteca di Merice Katia	Via Brelle, 62	VE	47.76
18	Fozzato arredamento	Via Pagani, 5	VE	47.59/95.24/16.23.2
19	IT Service di Carabelli Massimo	Via Matteotti, 60	VE	47.41
20	Inox Laghi	Via Molinello, 52	VE	47.52.1
21	Key distribution srl (in liquidazione)	Via I Maggio	-	47.71
22	La Lumaca	Via Montebello, 1	VE	47.71.3
23	La Tenda	Via Agnelli, 3	VE	47.29P/47.78.32S
24	Le Gemme srl	Via Cascina Molla, 1	-	47.71.3
25	Leroy Merlin Italia srl	Via del Lavoro, 40	GSE	47.52
26	LO.GA. srl	Via XXV Aprile, 13/15	-	47.71.2
27	Marchese Loredana	P.zza Madonnina, 7	VA	47.11.4
28	Mason Armando	Via per Caronno	-	47.3
29	Nuova Ferramenta S. Maurizio	Via Matteotti, 34	VE	47.52.1
30	Ortofrutta al Sasso snc	Via Caronno V.no, 35	VA	47.21.01
31	Pagani Ornella	Via per Carnago, 3	VE	47.64.1/47.3/95.29.02
32	Panificio Baviello srl	Via dei Castagni, 10	VA	47.24/47.11.4
33	Panificio Pippo Generoso & C. snc	P.zza Marconi, 8	VA	47.24/47.11.4
34	S.I.B. (società it. bricolage spa)	Via del Lavoro, 40	-	47.52
35	Spaccio calzature di Grassi Matteo	Via Molinello, 64	MSE	47.72.1
36	Stazione di servizio Esso di Paolo Viganò	Via del Lavoro, 26	-	47.3
37	STL Costruzioni edili srl	Via del Lavoro, 2/4	VE	47.52.1/47.52.3
	<i>Pubblici esercizi³</i>			
38	Bar Sport di Panico Pietro & C.	Via S. Pellico, 3	-	56.3
39	Circolo cooperativo familiare srl	P.zza Madonnina, 3	-	56.3
35	Du bai bar sas	Via A. Moro, 27	-	56.3
36	Far Ms snc	Via Matteotti, 72	-	56.10.2 /47.81.09

³ Non sono stati considerati i bar di oratori e case di riposo.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

37	Gelateria Oasi di Murray Leslie	Via Agnelli, 5	-	56.10.3
38	La pantera rosa	P.zza S. Agata, 1		56.10.2
39	Locanda Triskele di Salmoiraghi M.	Via G. Matteotti, 2	-	56.3/56.10.11
40	Manca Giovanna Antonia	Via Montebello, 47	-	56.3/47.26
41	Pasticceria Pegaso	Via Montebello, 20	-	56.3/47.24.2
42	Villa Bregana srl	Via Bregana, 29	-	56.10.11
43	Vizzini Rosaria	Via S. Pellico, 3	-	56.10.2
	<i>Altri servizi</i>			
44	Acconciature Franzé	Via Montebello, 1	-	96.02 (acconciatore)
45	Alle Muse di Scantamburlo Alessandra	Via A. Moro, 33	-	96.02 (acconciatore)
46	Bonetta Viaggi e Turismo sas	Via C. Battisti, 1	-	79.1 (agenzia viaggi)
47	Centro benessere di Saporiti Rosanna	Via Montebello, 70	-	96.02.02/47.75.1
48	Centro estetico solarium Franzé	Via Montebello, 1	-	96.02.02/96.04.1
49	Hair Antonella di Tenconi Antonella	Via Agnelli, 2	-	96.02 (acconciatore)
50	Eprom srl	Via I Maggio, 74	-	95.11 I (riparaz. computer)
51	Il Signor Bonaventura	Via S. Agata, 9	-	96.09 (toelettatura anim.)
52	Lavanderia Monte di Busatta Lia	Via Montebello, 20	-	96.01.2 (lavanderia)
53	Lavasecco System	Via Madonnina, 10		96.01.2 (lavanderia)
54	Lucato Michela	P.zza Marconi, 4	-	96.02 (acconciatore)
55	Macchi Alberto	Via del Lavoro, 22	VE	45.1 (comm. auto)
56	Martello Maurizio Parrucchieri Unisex	Via A. Moro, 39	-	96.02 (acconciatore)
57	New stylists acconciature unisex di Tudino Antonio & c. s.a.s.	Via Manzoni 3		96.02.01/96.02.01
58	Panzeri Vincenzo	Via E. Pagani, 21	-	95.21/43.21.02/26.2
59	Santarsia Gennaro	P.zza Madonnina, 9		95.23 (rip. calzature)
60	Sporting Club	Via V. Veneto, 30	-	93.13 (palestra)
61	Viganò Luciano	Via del Lavoro, 26	VE	45.11.01/45.20/45.32

Elenco degli esercizi commerciali, pubblici esercizi e servizi alla persona presenti a Solbiate Arno

Fonte: Comune di Solbiate Arno, inizio 2010

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

L'elenco, in continuo aggiornamento, riporta gli esercizi commerciali⁴, distinguendo chiaramente i pubblici esercizi⁵, ed una serie di altre attività economiche capaci di incidere sulla vita pubblica: di carattere ricettivo⁶ o in grado di fornire un servizio (acconciatori/estetisti, lavanderie, agenzia di viaggio...).

Sono così presi in esame gli esercizi che vengono utilizzati dai cittadini nella vita quotidiana, indipendentemente che vendano un prodotto o offrano delle prestazioni al pubblico.

Complessivamente su 61 esercizi, 18 riguardano il settore alimentare (il 29,5%). Poco più della metà sono pubblici esercizi (bar, ristoranti), mentre la restante parte è composta da 3 minimercati, 1 macelleria, 2 panificio, 1 fruttivendolo. Un'offerta che a inizio 2010 era modesta dal punto di vista numerico e poco differenziata dal punto di vista merceologico. All'interno di questo scenario si distingue la nuova sede del supermercato Tigros in prossimità dell'uscita dell'autostrada A8 (aperta a circa metà anno 2010).

Anche il settore non alimentare non è particolarmente caratterizzato: non esistono settori merceologici di spicco se non quello della cura della persona (con 8 negozi di parrucchieri e altri trattamenti estetici) e dell'abbigliamento (con 6 negozi e uno spaccio di calzature di medie dimensioni). Le attività nella maggior parte dei casi sono concentrate lungo la direttrice di via G. Matteotti-via Montebello e la zona di via del Lavoro-via Mulinello.

In questo contesto spicca la presenza della grande struttura di vendita "Leroy Merlin", con un'offerta specializzata nel settore del bricolage, più di 8.000 mq di superficie di vendita e 100 addetti. Situata nei pressi dell'uscita dell'autostrada A8, rappresenta un polo attrattore per i comuni limitrofi e non (sia verso Varese sia verso Gallarate).

Comune	Numero	Superficie di vendita (mq)	Totale	Persone impiegate		
				Maschi	Femmine	Totale
Solbiate Arno	1	8.000	20.000	50	50	100

Grandi strutture di vendita. Numero, superfici, addetti

Fonte: Annuario Statistico Regione Lombardia, dati Ministero delle Attività produttive 2002

⁴ E' commerciante quel soggetto (persona fisica o società) che esercita un'attività economica consistente nell'acquisto di merci allo scopo di rivenderle.

⁵ Nei *pubblici esercizi* viene esercitata l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una superficie aperta al pubblico, all'uopo attrezzati) disciplinata dalla legge regionale n.38 del 29/12/2006 ed altre norme collegate.

⁶ *L'attività ricettiva* è diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità (strutture alberghiere e similari).

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

SINTESI GENERALE DELLO STATO DELL'ECONOMIA LOCALE

Dall'esame dei dati, ad oggi disponibili ed attendibili, emergono i seguenti elementi⁷:

- la situazione socioeconomica del comune di Solbiate Arno al 2001 appariva buona considerando la forza lavoro occupata (pari al 96,12% del totale) e il tasso di disoccupazione (3,88%, inferiore a quello regionale e decisamente basso se raffrontato al dato medio italiano). I settori di impiego erano l'industria (per il 54,74%) e le "altre attività" (per il 44,34%);
- il secondario continua ad avere un ruolo importante all'interno dell'economia locale, con attività appartenenti al settore meccanico (lavorazione dei metalli) e legate all'edilizia (le imprese manifatturiere sono il 29,85% del totale e quelle edili il 11,44%, dati IV Trimestre 2009). La sua rilevanza è testimoniata anche dal numero di addetti: l'industria manifatturiera assorbe il 63,5% di quelli totali, di questi ben il 45,8% fa riferimento al settore C25 "Fabbricazione prodotti in metallo (esclusi macchinari)";
- anche in termini relativi si osserva la tenuta generale dell'industria (in 8 anni le attività manifatturiere diminuiscono di solo 2 unità, mentre quelle edili aumentano di 13). Il trend è caratterizzato però anche dal rafforzamento del terziario (+20 unità) e, in modo particolare, dei servizi alle imprese (settore high-tech);
- l'imprenditorialità locale appare dunque consolidata e diffusa. Le unità produttive hanno dimensioni variabili: la prevalenza ha 1 solo addetto (51,9%) ma ben 3 imprese hanno tra 50 e 99 addetti e altre 3 tra 100 e 249 addetti (dati 2008);
- la minima attività agricola presente è di tipo "periurbano", ovvero ha un ruolo marginale in termini socio-economici, con caratteristiche di frammentazione fondiaria e diffusione dell'affitto e se non persino di uso gratuito dei terreni. Sono comunque attive sul territorio comunale 4 imprese, di cui 1 con allevamenti. La superficie agricola totale è di ridotte dimensioni (16,1 ha) e ben il 45,34% è occupata da boschi (dati 2000);
- il settore terziario è tendenzialmente volto a fornire servizi legati all'attività di impresa con 112 unità nel settore del commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazioni (il 27,9% delle imprese totali), 23 attività immobiliari, 14 servizi di alloggio e ristorazione, 12 attività professionali, scientifiche e tecniche, 12 attività finanziarie e assicurative, 12 servizi di noleggio e supporto alle imprese, 11 imprese nel settore trasporti e magazzinaggio, 6 servizi di informazione e comunicazione (complessivamente pari al 22,4%);
- l'offerta commerciale al dettaglio è invece caratterizzata da due aspetti: un modesto numero di esercizi (61 a inizio 2010, inclusi alcuni servizi alla persona, per un comune di poco meno di 4.300 abitanti), sottodimensionati soprattutto nell'offerta di prodotti alimentari e, d'altro canto, la presenza della nuova sede del supermercato Tigros (GSA) in prossimità dell'uscita dell'autostrada A8;
- l'offerta extralimentare non appare particolarmente caratterizzata, se non per la presenza della grande struttura di vendita Leroy Merlin, leader nel settore del bricolage, localizzata a Solbiate Arno in posizione strategica per ciò che concerne l'accessibilità.

⁷ Ci si riserva di verificare lo scenario economico descritto con dati più recenti ed aggiornati, eventualmente approfonditi con verifiche mirate.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

La lettura integrata delle indicazioni inerenti i settori primario, secondario e terziario di Solbiate Arno, unitamente a quelle relative alla struttura sociodemografica, porrà le basi per la definizione degli obiettivi del piano, declinati nel testo DdP 20.0 "Politiche, strategie, azioni per il governo del territorio".

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2012

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

ASPETTI GENERALI

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

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

STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

- **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.**

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

Politica A.	Residenza
Strategia A1	Contenimento dello sviluppo dell'area urbana
Strategia A2	Conferma delle vocazioni residenziali
Strategia A3	Mantenimento della polifunzionalità
Strategia A4	Contenere e ridurre le commistioni negative
Strategia A5	Determinare effetti integrati di sviluppo del sistema urbano

Politica B.	Economia locale
Strategia B1	Tutela della vocazione industriale storica
Strategia B2	Conferma delle aree per attività economiche in esercizio
Strategia B3	Rilancio del sistema economico locale
Strategia B4	De-normazione delle aree per attività economiche
Strategia B5	Sviluppo di nuove iniziative del settore terziario

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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	Migliorare la qualità del paesaggio industriale
Strategia C2	Esercizio della tutela sulle aree di maggior pregio
Strategia C3	Elevare la qualità estetica del costruito
Strategia C4	Tutelare e rilanciare i centri storici

Politica D.	Ambiente
Strategia D1	Attenuare le problematiche acustiche indotte dall'industria
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 territoriale per le infrastrutture
Strategia E2	Risoluzione delle problematiche puntuali delle rete comunale
Strategia E3	Organizzazione gerarchica delle strade urbane
Strategia E4	Definizione della rete ciclopedonale comunale
Strategia E5	Migliorare la dotazione di aree per la sosta

Politica F.	Servizi, spazi pubblici, socialità
Strategia F1	Conferire efficacia all'attuazione dei servizi previsti
Strategia F2	Strutturazione e qualificazione della rete dei servizi
Strategia F3	Incrementare la dotazione di servizi di interesse generale
Strategia F4	Migliorare la qualità dello spazio pubblico
Strategia F5	Realizzare una rete di mobilità dolce

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRATEGIE E AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

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

Ciascuna politica è di seguito sviluppata secondo la seguente articolazione:

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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 di origine endogena, minimizzando nel contempo il consumo di suolo.
<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.

Strategia A2	Conferma delle vocazioni residenziali
	Conferma dei caratteri puramente residenziali delle aree aventi maggiore valore paesaggistico, laddove sussistono caratteri di elevata omogeneità morfologica e tipologica.
<i>Azione A2.1</i>	Individuazione di ambiti territoriali prevalentemente residenziali, laddove possa essere ammessa la presenza di un novero selezionato e limitato di funzioni compatibili con la residenza.
<i>Azione A2.2</i>	Miglioramento delle potenzialità insediative del centro urbano, favorendo il recupero degli edifici esistenti o la sostituzione degli edifici privi di interesse e valore storico-paesaggistico

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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	Mantenimento della polifunzionalità
	Conferma dei caratteri di polifunzionalità delle aree centrali del paese, laddove la residenza coesiste con altre funzioni quali il commercio, i servizi, l'artigianato di servizio.
<i>Azione A3.1</i>	Individuazione delle aree nelle quali mantenere e sviluppare la condizione di polifunzionalità urbana indotta dalla compresenza di residenza, commercio, pubblici esercizi, servizi, artigianato di servizio.
<i>Azione A3.2</i>	Istituire strumenti premiali volti a favorire la realizzazione di superfici da destinare all'insediamento di funzioni non residenziali tali da elevare il grado di polifunzionalità urbana.

Strategia A4	Contenere e ridurre le commistioni negative
	Attenuare le problematiche ambientali indotte dalla commistione dei sistemi insediativi, laddove la residenza è situata in diretta relazione con funzioni di carattere produttivo.
<i>Azione A4.1</i>	Impedire l'estensione delle condizioni di commistione dei tessuti urbani, escludendo la realizzazione di nuova residenza in prossimità delle aree produttive.
<i>Azione A4.2</i>	Istituire strumenti premiali volti a favorire la riduzione delle problematiche ambientali acustiche, condizionando l'impiego dei diritti edificatori alla realizzazione di efficaci interventi di abbattimento acustico.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Strategia A5	Determinare effetti integrati di sviluppo del sistema urbano
	Correlare ogni iniziativa di trasformazione urbana di carattere privato con tangibili effetti di interesse pubblico o generale, esprimibili in termini di qualità territoriale, di servizi, di funzionalità urbana.
<i>Azione A5.2</i>	Migliorare l'urbanizzazione primaria laddove deficitaria istituendo strumenti premiali volti a favorire l'esecuzione di tali opere da parte dei soggetti privati titolari dei permessi di costruire.
<i>Azione A5.3</i>	Migliorare la circolazione ciclopedonale e la qualità urbana in generale, mettendo in relazione spazi pubblici, servizi, aree naturali.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

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

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

Politica B
ECONOMIA LOCALE

Strategia B1	Tutela della vocazione industriale storica
	Tutela della vocazione locale per l'industria, tutelando in particolare gli insediamenti industriali di primo impianto laddove si esercitano prevalentemente attività cosiddette "pesanti" migliorando nel contempo le relazioni ambientali con altri brani territoriali.
<i>Azione B1.1</i>	Individuare specificamente i siti industriali di interesse storico, onde istituire una specifica disciplina finalizzata al mantenimento e allo sviluppo delle attività industriali.
<i>Azione B1.2</i>	Istituire una specifica disciplina per ampliamenti di carattere ordinario, ovverosia entro limiti dimensionali coerenti con i caratteri paesaggistici tipici delle aree produttive.
<i>Azione B1.3</i>	Istituire una specifica disciplina per ampliamenti di carattere straordinario, da ammettere al fine di favorire lo sviluppo e il miglioramento ambientale delle attività esistenti.
<i>Azione B1.4</i>	Disciplinare le trasformazioni dei siti aventi rilevanza sotto il profilo paesaggistico, favorendo le iniziative di miglioramento ambientale e paesaggistico.

Strategia B2	Conferma delle aree per attività economiche in esercizio
	Mantenere il sistema delle attività economiche esistenti in condizione di continuità e di crescita, generando nel contempo nuove opportunità per lo sviluppo dell'economia locale e l'incremento dell'occupazione.
<i>Azione B2.1</i>	Sostanziale conferma delle previsioni di PRG in termini di aree per attività industriali.
<i>Azione B2.2</i>	Aumento della flessibilità d'intervento mediante disciplina volta a favorire adeguamenti tecnologici ed esigenze aziendali compatibili con il territorio

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PDR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

Strategia B3	Rilancio del sistema economico locale
	Determinare prospettive di sviluppo e crescita dell'economia locale, mediante elevazione della competitività dei siti destinati alle attività produttive ora dismessi o in dismissione.
<i>Azione B3.1</i>	Diversificazione funzionale delle aree destinate alle attività produttive, con facoltà di insediamento anche di attività terziarie.
<i>Azione B3.2</i>	Incentivazione dei processi di insediamento per nuove attività, mediante strumenti volti a migliorare le dimensioni e le prestazioni degli edifici
<i>Azione B3.3</i>	De-normazione per i siti edificati di più difficile recupero e riuso, compatibilmente con gli obiettivi generali di tutela del paesaggio posti dal piano, onde favorirne il recupero.

Strategia B4	De-normazione delle aree per attività economiche
	Facilitare quanto più possibile i processi di rinnovo del patrimonio edilizio a disposizione delle attività economiche, in particolare nei casi di dismissione o probabile dismissione.
<i>Azione B4.1</i>	Definizione di procedure semplici ed essenziali per l'attuazione di interventi di sostituzione o trasformazione edilizia.
<i>Azione B4.2</i>	Riduzione al minimo possibile delle disposizioni normative da applicare nei processi di riqualificazione del patrimonio immobiliare per attività economiche.
<i>Azione B4.3</i>	Incentivazione degli interventi di sostituzione edilizia volti a confermare o reinsediare attività economiche, operanti sul diritto edificatorio e sull'onerosità concessoria.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Strategia B5	Sviluppo di nuove iniziative del settore terziario
	Aprire il territorio verso forme di sviluppo economico che integrino la vocazione industriale storica, consentendo l'insediamento di attività del settore terziario, in particolare con destinazione non commerciale.
<i>Azione B5.1</i>	Estensione della gamma delle destinazioni d'uso ammessa nelle aree per attività produttive alle funzioni terziarie direzionali e terziarie non commerciali in genere.
<i>Azione B5.2</i>	Sostenere il grado di polifunzionalità delle aree centrali favorendo l'insediamento di funzioni commerciali di vicinato, attività terziarie in genere, pubblici esercizi e similari, anche mediante l'impiego di idonei strumenti premiali.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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 C</p> <hr/> <p>PAESAGGIO E IDENTITA' LOCALE</p>

Strategia C1	Migliorare la qualità del paesaggio industriale
	Migliorare i caratteri estetici degli edifici e degli spazi aperti, soprattutto al fine di conseguire sensibili miglioramenti di carattere ambientale per quanto attiene alle emissioni acustiche.
<i>Azione C1.1</i>	Istituzione di una specifica disciplina ambientale delle aree per le attività produttive pesanti, finalizzata alla correlazione dei temi dello sviluppo con quello del miglioramento delle prestazioni ambientali.
<i>Azione C1.2</i>	Istituzione di una specifica disciplina del paesaggio delle aree per le attività produttive pesanti, finalizzata alla definizione di caratteri tipologici, edilizi e morfologici orientati in grado di migliorare le prestazioni acustiche degli edifici.
<i>Azione C1.3</i>	Favorire la sostituzione edilizia degli edifici di più remota realizzazione, così da elevare le prestazioni acustiche, mediante l'applicazione di specifici strumenti premiali.

Strategia C2	Esercizio della tutela sulle aree di maggior pregio
	Definizione di un modello di sviluppo e di tutela del territorio incardinato sui valori territoriali presenti, tanto riconducibili alla naturalità, quanto ai caratteri strutturali del paesaggio urbano.
<i>Azione C2.1</i>	Tutela delle aree verdi naturali che presentano carattere di sostanziale continuità, dunque portatrici di valori ecologici.
<i>Azione C2.2</i>	Conferma delle cortine edilizie esistenti anche a fronte di eventuali sostituzioni edilizie; orientamenti per la definizione di cortine edilizie nelle aree oggetto di trasformazione localizzate nelle zone centrali.
<i>Azione C2.3</i>	Disciplina dei sistemi edificati omogenei sotto il profilo morfotipologico, finalizzata alla conservazione dei caratteri identitari urbani
<i>Azione C2.4</i>	Definizione della rete ecologica comunale, entro la quale siano disciplinate le aree agricole e i caratteri degli edifici realizzabili al servizio delle attività agricole.
<i>Azione C2.5</i>	Individuazione degli elementi rilevanti sotto i profili storici, paesaggistici, monumentali, segnici, etc., al fine dell'istituzione di

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PDR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

	specifiche azioni di tutela diretta.
Strategia C3	Elevare la qualità estetica del costruito
	Elevare la qualità estetica del costruito, in particolare nelle aree di trasformazione e di completamento dell'area urbana, rafforzando i caratteri identitari del paesaggio locale.
<i>Azione C3.1</i>	Disciplinare gli interventi edilizi in area urbana mediante normative orientate a escludere processi di banalizzazione e di ripetizione seriale di soluzioni edilizie prive di caratteri.
Strategia C4	Tutelare e rilanciare i centri storici
	Favorire il recupero dei centri storici, intesi quali giacimenti di valori storici e culturali e quali irrinunciabili luoghi per l'offerta di opportunità di fruizione per i cittadini. Consentire, mediante il riuso degli spazi residenziali storici, l'assorbimento di parte della domanda di residenza attesa nel decennio.
<i>Azione C4.1</i>	Istituzione di una specifica disciplina finalizzata a consentire interventi di riuso degli edifici storici anche su singole unità immobiliari.
<i>Azione C4.2</i>	Graduare la normativa per il recupero dei centri storici in funzione della presenza e della concentrazione dei valori storici.
<i>Azione C4.3</i>	Consentire, in presenza di valori storici ordinari o deboli (riconducibili esclusivamente alla morfologia e alla tipologia edilizia), il recupero anche mediante demolizione e ricostruzione.
<i>Azione C4.4</i>	Esercitare massima tutela sugli edifici portatori di valori monumentali o artistici.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

Politica D
AMBIENTE

Strategia D1	Attenuare le problematiche acustiche indotte dall'industria
	Esercitare un'azione efficace per la riduzione delle negatività ambientali indotte dall'industria pesante, individuando e applicando specifici strumenti per il miglioramento delle prestazioni acustiche degli edifici e degli insediamenti.
<i>Azione D1.1</i>	Istituzione di una specifica disciplina ambientale delle aree per le attività produttive pesanti, finalizzata alla correlazione dei temi dello sviluppo con quello del miglioramento delle prestazioni acustiche.
<i>Azione D1.2</i>	Istituzione di una specifica disciplina del paesaggio delle aree per le attività produttive pesanti, finalizzata alla definizione di caratteri tipologici, edilizi e morfologici orientati in grado di migliorare le prestazioni acustiche degli edifici.
<i>Azione D1.3</i>	Favorire la sostituzione edilizia degli edifici di più remota realizzazione, così da elevare le prestazioni acustiche, mediante l'applicazione di specifici strumenti premiali.

Strategia D2	Ridurre le emissioni inquinanti in ambiente
	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione ai temi dell'energia e delle emissioni in ambiente di sostanze inquinanti, utilizzando strumenti premiali volti allo sviluppo di buone pratiche del costruire e della realizzazione di impianti.
<i>Azione D2.1</i>	Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati ad orientare le trasformazioni urbane verso esiti di maggiore sostenibilità ambientale mediante riduzione dei consumi energetici.
<i>Azione D2.2</i>	Istituzione di specifici strumenti premiali, applicabili agli edifici destinati ad attività economiche ed operanti sui diritti edificatori, finalizzati all'impiego delle superfici delle coperture per la produzione di energia elettrica mediante pannelli fotovoltaici.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PDR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

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

Strategia D4	Ridurre i consumi idrici
	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione al temi del consumo della risorsa idrica, utilizzando strumenti premiali volti allo sviluppo di buone pratiche nella realizzazione di impianti finalizzati alla razionalizzazione dell'uso e del consumo dell'acqua.
<i>Azione D5.1</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 D5.2</i>	Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati alla realizzazione di reti acquedottistiche, pertinenziali o pubbliche, alimentate da acque di prima falda per usi industriali o non sanitari in genere.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Politica E
MOBILITA' E INFRASTRUTTURE

Strategia E1	Istituire forme di compensazione territoriale 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, onde definire soluzioni da attuare a medio termine con il coinvolgimento di tutti gli enti territoriali interessati (comuni, Provincia, Regione).
<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 perequazione/compensazione territoriale, condivisi dai comuni del medesimo bacino territoriale interessati dalle problematiche della circolazione stradale, finalizzati alla ripartizione dei costi e alla compensazione delle eventuali negatività in misura equa tra i comuni coinvolti.

Strategia E2	Risoluzione delle problematiche puntuali della rete comunale
	Definire il quadro della viabilità comunale coerentemente con le previsioni di scala vasta condivise con gli altri enti territoriali interessati, prevedendo puntuali interventi di miglioramento e nuovi tronchi finalizzati al miglioramento dei flussi interni.
<i>Azione E2.1</i>	Definire nuovi tronchi stradali necessari per il miglioramento della funzionalità della rete stradale comunale, istituendo strumenti volti ad agevolarne la realizzazione.
<i>Azione E2.2</i>	Prevedere i necessari correttivi di carattere puntuale necessari per il corretto funzionamento della rete stradale comunale, anche con il fine di aumentarne la sicurezza.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Strategia E3	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, ciclopeditoni).
<i>Azione E3.1</i>	Gerarchizzazione della rete stradale urbana privilegiando, laddove possibile, la circolazione ciclopeditona mediante interventi di arredo urbano e di moderazione del traffico.

Strategia E4	Definizione della rete ciclopeditona comunale
	Attribuzione al PGT del compito di definire nel complesso la rete ciclopeditona comunale, individuando i necessari strumenti per rendere efficace l'azione di piano ai fini della realizzazione della rete.
	Nessuna azione prevista di capo al Piano delle Regole.

Strategia E5	Migliorare la dotazione di aree per la sosta
	Attribuzione al PGT del compito di definire nel complesso la rete ciclopeditona comunale, individuando i necessari strumenti per rendere efficace l'azione di piano ai fini della realizzazione della rete.
<i>Azione E5.2</i>	Istituzione di strumenti premiali volti a favorire la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali, con lo scopo di soddisfare la richiesta di posti auto nelle aree dove questi risultano carenti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Politica F
SERVIZI, SPAZI PUBBLICI, SOCIALITA'

Strategia F1	Conferire efficacia all'attuazione dei servizi previsti
	Definire un insieme di previsioni di aree per servizi che risultino effettivamente attuabili durante l'arco temporale definito dai Documenti di Piano, ricorrendo a strumenti finanziari ordinari (di bilancio comunale) o a strumenti di programmazione integrata, coniugando l'attuazione delle previsioni a carattere private del piano con specifici obiettivi di interesse generale.
	Nessuna azione prevista in capo al piano delle Regole.

Strategia F2	Strutturazione e qualificazione della rete dei servizi
	Miglioramento dell'offerta e delle prestazioni dei servizi offerti mediante interventi sulle connessioni e sulle relazioni con altre funzioni urbane, riconosciuta la sussistenza di una soddisfacente dotazione quantitativa e qualitativa per ciascuna tipologia di servizi offerta.
	Nessuna azione prevista in capo al piano delle Regole.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PDR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Strategia F3	Incrementare la dotazione di servizi di interesse generale
	Prevedere nuove aree in grado di migliorare la dotazione e l'offerta di servizi per i cittadini, diversificando l'azione di piano in ragione della programmazione temporale delle opere.
	Nessuna azione prevista in capo al piano delle Regole.

Strategia F4	Migliorare la qualità dello spazio pubblico
	Riconoscere il ruolo dello spazio pubblico quale catalizzatore delle opportunità di fruizione urbana, in particolare per quanto attiene alla socialità e alla localizzazione di attività di fondamentale rilevanza per la definizione dell'urbanità del territorio (commercio urbano, attività terziarie, servizi amministrativi, pubblici esercizi e similari).
<i>Azione F4.1</i>	Completare il processo di riqualificazione del centro, sia mediante l'arredo urbano, sia mediante azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente; incentivazione della presenza di attività commerciali e di servizio al fine del miglioramento delle opportunità offerte ai cittadini.

Strategia F5	Realizzare una rete di mobilità dolce
	Definire il quadro complessivo delle previsioni necessarie per il miglioramento della circolazione pedonale e ciclabile nelle diverse aree del territorio, urbane o naturali.
	Nessuna azione prevista in capo al piano delle Regole.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE IV

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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, definita dal Documento di Piano, consente infine di separare il territorio comunale in due fondamentali categorie, il cui riconoscimento risulta di fondamentale importanza per il governo dei diritti edificatori:

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

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

Con riferimento al documento "DdP 19a.0 Area urbana e ambiti territoriali", nel rispetto della definizione poc'anzi espressa, nota la condizione fisica del territorio sintetizzata dai documenti di analisi territoriale facenti parte del Documento di Piano, si identificano i seguenti *ambiti territoriali*:

- Ambito Territoriale T1: sistemi insediativi di pregio
- Ambito Territoriale T2: sistema insediativo strutturato
- Ambito Territoriale T3: sistema insediativo consolidato
- Ambito Territoriale T4: sistemi insediativi per le attività economiche
- Ambito Territoriale T5: sistemi insediativi per l'industria pesante
- Ambito Territoriale T6: del territorio naturale

definiti come segue, riconosciuto che

- gli ambiti territoriali T1, T2, T3, T4, T5 afferiscono all'*area urbana*,
- l'ambito territoriale T6 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, nonostante siano intervenute modificazioni e sostituzioni edilizie talvolta sostanziali. Nell'ambito territoriale T1 risultano comprese le seguenti parti del sistema edificato: nucleo storico di Solbiate Arno, nucleo storico di Monte, insediamenti rurali storici.

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

AMBITO TERRITORIALE T2: SISTEMI INSEDIATIVI STRUTTURATI

Parte del territorio coincidente con le aree centrali maggiormente dense e con taluni brani edificati periferici di origine recentemente ascrivibili a 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) i cui elementi edilizi ed architettonici risultano spesso ricorrenti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

AMBITO TERRITORIALE T3: SISTEMI INSEDIATIVI CONSOLIDATI

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

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

AMBITO TERRITORIALE T4: SISTEMI INSEDIATIVI PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE

Parte del territorio a margine del sistema insediativo residenziale occupata pressoché totalmente da tipi edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, principalmente industriali. Risultano compresenti edifici di origine relativamente remota ed edifici di recente costruzione.

Nell'*Ambito Territoriale T4* persiste un modello insediativo fondato su tipi edilizi che presentano caratteri variabili in ragione della datazione e dunque si riscontrano per conseguenza due diverse configurazioni dello spazio aperto in ragione della riduzione di densità degli insediamenti più recenti rispetto a quelli maggiormente datati.

AMBITO TERRITORIALE T5: SISTEMI INSEDIATIVI PER L'INDUSTRIA PESANTE

Parte del territorio a margine del sistema insediativo residenziale occupata pressoché totalmente da tipi edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, industriali, comunemente dette "pesanti". Risultano compresenti edifici di origine relativamente remota ed edifici di recente costruzione.

Nell'*Ambito Territoriale T5* persiste un modello insediativo fondato su tipi edilizi che presentano caratteri variabili in ragione della datazione e dunque si riscontrano per conseguenza due diverse configurazioni dello spazio aperto in ragione della riduzione di densità degli insediamenti più recenti rispetto a quelli maggiormente datati.

AMBITO TERRITORIALE T6: DEL TERRITORIO NATURALE

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

L'*Ambito Territoriale T6* 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 talvolta correlati all'uso agricolo del territorio.

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 individuate le seguenti aree monofunzionali:

- episodi residenziali interclusi in ambito industriale
- aree per attività produttive nel centro urbano,
- aree per grandi strutture di vendita,
- aree per attività ricettive in sede propria,
- ville urbane,
- aree per impianti tecnologici,
- autolavaggi e impianti di distribuzione carburanti
- aree per cimiteri e fasce di rispetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PRINCIPIO DI EQUITÀ ASSUNTO DAL PGT

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

DETERMINAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

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

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

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

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

AMBITO TERRITORIALE T1

Si applica il *procedimento deduttivo*.

Considerato che

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

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

AMBITO TERRITORIALE T2

Si applica il *procedimento analitico*.

Considerato che nell'*Ambito Territoriale T2* persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi assortiti e variamente disposti rispetto agli spazi pubblici e ai vuoti urbani, ai fini della determinazione del diritto edificatorio DE si procede mediante stima delle densità edilizie effettive.

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

$$DE = M_{de}$$

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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

AMBITO TERRITORIALE 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 si procede mediante stima delle densità edilizie effettive.

Il *diritto edificatorio DE*, espresso in termini di indice medio di superficie lorda di pavimento su base territoriale, è determinato nella seguente misura:

$$DE = M_{de} - 18\% = 0,27 - 0,27 \times 18\% + 10\% = 0,2435 \rightarrow 0,24 \text{ mq/mq}$$

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 si procede mediante stima delle densità edilizie effettive

Il *diritto edificatorio DE*, espresso in termini di indice medio di superficie lorda di pavimento su base territoriale, è determinato nella seguente misura:

$$DE = M_{de} - 6\% = (0,43 - 0,43 \times 6\%) \times 200\% + 10\% = 0,9082 \rightarrow 0,90 \text{ mq/mq}$$

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 T5

Si applica il *procedimento deduttivo*.

Stante la similitudine morfotipologica con l'ambito territoriale T4, si assume il seguente parametro di densità; per detta ragione ne discende il seguente diritto edificatorio:

$$DE = 0,90 \text{ mq/mq}$$

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

DETERMINAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI: AREA NON URBANA

AMBITO TERRITORIALE T5

L'area non urbana corrisponde all'*Ambito territoriale T6: 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

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

AMBITI TERRITORIALI E INDICI DI EDIFICABILITA'

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

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

AMBITO TERRITORIALE T1

Considerato che

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

$$I_f = \text{Superfici costruite esistenti} / \text{St esistente}$$

da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, inteso che:

- per *Superfici costruite esistenti* si considera la somma delle superfici di ciascun piano esistente fuori terra o le cui pareti emergano dal terreno per almeno il 50% della superficie complessiva, indipendentemente dall'uso, comprese
 - le superfici costruite prive dei requisiti di agibilità,
 - le superfici degli spazi aperti ma coperti,fermo restando che sussistano le condizioni di regolarità e legittimità rispetto alle leggi e alle norme vigenti.
- 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 pertinentziali.

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

AMBITO TERRITORIALE T2

Considerato che:

- il *diritto edificatorio DE* è stato determinato su base territoriale in misura pari a 0,24 mq/mq,
- nell'ambito di cui si tratta permangono aree di modesta entità per possibili completamenti edilizi,
- il Piano delle Regole deve perseguire l'obiettivo di mantenere il livello delle densità edilizie su valori tali da garantire il mantenimento dei caratteri morfotopologici degli insediamenti,
- l'attuazione delle azioni di interesse pubblico o generale è demandata all'applicazione dei criteri premiali e perequativi, che pertanto determinano un fattore incrementale del diritto edificatorio,

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

$$I_f = DE + 20\%$$

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 in misura pari a 0,24 mq/mq,
- nell'ambito di cui si tratta permangono aree di modesta entità per possibili completamenti edilizi,
- il Piano delle Regole deve perseguire l'obiettivo di mantenere il livello delle densità edilizie su valori tali da garantire il mantenimento dei caratteri morfotipologici degli insediamenti,
- l'attuazione delle azioni di interesse pubblico o generale è demandata all'applicazione dei criteri premiali e perequativi, che pertanto determinano un fattore incrementale del diritto edificatorio,

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

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

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

Considerato che:

- il *diritto edificatorio DE* è stato determinato su base territoriale in misura pari a 0,90 mq/mq,
- nell'ambito di cui si tratta permangono aree di modesta entità per possibili completamenti edilizi,
- il Piano delle Regole deve perseguire l'obiettivo di mantenere il livello delle densità edilizie su valori tali da garantire il mantenimento dei caratteri morfotipologici degli insediamenti,
- l'attuazione delle azioni di interesse pubblico o generale è demandata all'applicazione dei criteri premiali e perequativi, che pertanto determinano un fattore incrementale del diritto edificatorio,

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

$$I_f = 1,00 \text{ mq/mq}$$

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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

AMBITO TERRITORIALE T5

Considerato che:

- il *diritto edificatorio DE* è stato determinato su base territoriale in misura pari a 0,90 mq/mq,
- nell'ambito di cui si tratta permangono aree di modesta entità per possibili completamenti edilizi,
- il Piano delle Regole deve perseguire l'obiettivo di mantenere il livello delle densità edilizie su valori tali da garantire il mantenimento dei caratteri morfotopologici degli insediamenti,
- l'attuazione delle azioni di interesse pubblico o generale è demandata all'applicazione dei criteri premiali e perequativi, che pertanto determinano un fattore incrementale del diritto edificatorio,

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

$$I_f = 1,00 \text{ mq/mq}$$

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 T6

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):

$$DE = 0,06 \text{ mc/mq}$$

su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

$$DE = 0,01 \text{ mc/mq}$$

per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco,
a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

$$DE = 0,03 \text{ mc/mq}$$

sugli altri terreni agricoli.

pari a

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

su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

$$DE = 0,0033 \text{ mq/mq}$$

per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco,
a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

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

sugli altri terreni agricoli.

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Il Piano delle Regole, nel definire puntualmente la ripartizione dell'ambito territoriale T6 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

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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 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

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

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

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

GLI STRUMENTI PREMIALI PER L'EFFICACIA DEL PIANO

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

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

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

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

CRITERI DI PREMIALITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE

Premialità per 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

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

per ogni fine contributivo (di competenza comunale) inerente l'edificio.
 La disciplina del criterio premiale in esame è demandata, oltre che al Piano delle Regole, ad uno specifico regolamento cui compete la definizione della disciplina tecnica necessaria.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

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.

Premialità per la riduzione delle problematiche acustiche	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame delle funzioni insediate nel territorio e delle mutue relazioni che intercorrono tra diverse destinazioni d'uso, si riscontra la sussistenza di problematiche di emissione acustica nelle zone di transizione tra gli ambiti destinati all'industria pesante e gli ambiti residenziali.
<i>Obiettivi</i>	E' opportuno attenuare quanto più possibile le problematiche di tipo acustico tra diverse destinazioni d'uso, impedendo l'incremento delle situazioni di commistione d'uso e riducendo le problematiche manifeste.
<i>Azioni</i>	Favorire la riduzione delle emissioni sonore nelle zone di transizione tra residenza ed industria, mediante fattori di incremento delle potenzialità edificatorie, e quindi influenti sui valori immobiliari corrispondenti dipendenti dal raggiungimento di standard prestazionali migliorativi in materia di acustica. 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.

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

PARTE V

STRUTTURA DEL PIANO DELLE REGOLE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

DISCIPLINA GENERALE

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

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

Parte I

DISPOSIZIONI GENERALI

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

La parte in esame è poi strutturata nei seguenti Titoli:

Titolo I

FONDAMENTI, PRINCIPI, CONCETTI

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

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ai quali si rinvia (documento "PdR 12.0 Disciplina generale del PdR") per l'esame dei contenuti:

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

Titolo II

DISPOSIZIONI GENERALI

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

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ai quali si rinvia (documento "PdR 12.0 Disciplina generale del PdR") per l'esame dei contenuti:

- Art. 6 Riferimenti legislativi
- Art. 7 Ambito di applicazione
- Art. 8 Facoltà di deroga
- Art. 9 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "PdR 2012"
- Art. 10 Entrata in vigore del PdR 2012

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- Art. 11 Strumenti urbanistici decaduti
- Art. 12 Permessi, Concessioni, Autorizzazioni, Convenzioni in corso di validità
- Art. 13 Attuazione del PdR 2012
- Art. 14 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente
- Art. 15 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità
- Art. 16 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
- Art. 17 Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Art. 18 Rapporti con il Piano Territoriale Regionale

Titolo III

DEFINIZIONI, PARAMETRI, INDICI

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

La parte in esame è composta dai seguenti articoli, ordinati in capi, ai quali si rinvia (documento "PdR 12.0 Disciplina generale del PdR") per l'esame dei contenuti:

Capo I.

Definizioni

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

Capo II.

Indici e parametri

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

Titolo IV

CRITERI DI PREMIALITA' E PEREQUAZIONE

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

meno di taluni esiti del processo di trasformazione del territorio che risultano coerenti con le politiche e le strategie alla base dello strumento.

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

- il *Criterio di premialità ambientale*, che consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di tutela ambientale, ed in particolare per promuove interventi per la riduzione dei consumi idrici indotti dalle attività insediate sul territorio, mediante idonee pratiche di recupero e di reimpiego delle acque meteoriche e reflue, per ridurre i consumi energetici, favorendo in particolare l'utilizzazione di fonti di energia rinnovabili e minimizzando le emissioni in atmosfera.
- il *Criterio di premialità funzionale*, che consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di funzionalità urbana, ed in particolare per migliorare l'offerta di opportunità di fruizione territoriale per i cittadini, incrementando la dotazione di destinazioni d'uso complementari alla residenza, per migliorare le condizioni urbanizzative delle aree urbane, in particolare per quanto attiene alle aree carenti di opere di urbanizzazione primaria, per migliorare la dotazione di spazi di sosta per autoveicoli di carattere pertinenziale, così da attenuare la domanda di sosta su aree pubbliche.

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ai quali si rinvia (documento "PdR 12.0 Disciplina generale del PdR") per l'esame dei contenuti:

Capo I

Fondamenti

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

Capo II

Criterio di premialità ambientale

- Art. 43 *Fa1*: Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici
- Art. 44 *Fa2*: Premialità per il risparmio idrico
- Art. 45 *Fa3*: Premialità per il contenimento dei consumi energetici
- Art. 46 *Fa4*: Premialità per la riduzione delle problematiche acustiche
- Art. 47 Applicazione ed effetti

Capo III

Criterio di premialità funzionale

- Art. 48 *Ff1*: Premialità per la polifunzionalità urbana
- Art. 49 *Ff2*: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative
- Art. 50 *Ff3*: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali
- Art. 51 Applicazione ed effetti

Capo IV

Criteri di perequazione e compensazione

- Art. 52 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Art. 53 Oneri di compensazione ambientale

Parte II QUADRO URBANISTICO

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

La parte in esame è poi strutturata nei seguenti Titoli:

Titolo I DISCIPLINA GENERALE

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

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ai quali si rinvia (documento "PdR 12.0 Disciplina generale del PdR") per l'esame dei contenuti:

Capo I

Generalità. Organizzazione territoriale

- Art. 54 Disciplina generale
- Art. 55 Organizzazione territoriale
- Art. 56 Ambiti territoriali
- Art. 57 Aree monofunzionali
- Art. 58 Infrastrutture di base

Capo II

Destinazioni d'uso. Disciplina generale

- Art. 59 Definizione delle destinazioni d'uso
- Art. 60 Codifica delle destinazioni d'uso
- Art. 61 Gamme funzionali
- Art. 62 Gamma funzionale GF1
- Art. 63 Gamma funzionale GF2
- Art. 64 Gamma funzionale GF3
- Art. 65 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso
- Art. 66 Disciplina urbanistica del commercio

Capo III

Funzionalità urbana

- Art. 67 Stati di urbanizzazione
- Art. 68 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1
- Art. 69 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2

Capo IV.

Disciplina generale delle fasce di rispetto

- Art. 70 Fasce di rispetto
- Art. 71 Fasce di rispetto stradale: Rs

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- Art. 72 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti
Art. 73 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp
Art. 74 Fascia di rispetto fluviale
Art. 75 Stabilimenti a rischio di incidente rilevante. Effetti

Capo V.

Altre disposizioni generali

- Art. 76 Aree disciplinate dal Documento di Piano
Art. 77 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi
Art. 78 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio

Titolo II

DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

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

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

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

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ordinati in capi, ai quali si rinvia (documento "PdR 12.0 Disciplina generale del PdR") per l'esame dei contenuti:

Capo I.

Ambito territoriale T1: sistemi insediativi di pregio

- Art. 79 Definizione
Art. 80 Obiettivi di governo
Art. 81 Indici e parametri

Capo II.

Ambito territoriale T2: sistemi insediativi strutturati

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

Capo III.

Ambito territoriale T3: sistemi insediativi consolidati

- Art. 85 Definizione
Art. 86 Obiettivi di governo
Art. 87 Indici e parametri

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Capo IV.

Ambito territoriale T4: sistemi insediativi per l'economia locale

- Art. 88 Definizione
- Art. 89 Obiettivi di governo
- Art. 90 Indici e parametri
- Art. 91 Destinazioni d'uso
- Art. 92 Tutela del suolo e sottosuolo

Capo V.

Ambito territoriale T5: sistemi insediativi per l'industria pesante

- Art. 93 Definizione
- Art. 94 Obiettivi di governo
- Art. 95 Indici e parametri
- Art. 96 incrementi di superficie coperta

Capo VI.

Ambito territoriale T6: del territorio naturale

- Art. 97 Definizione
- Art. 98 Obiettivi di governo
- Art. 99 Aree agricole
- Art. 100 Aree boscate
- Art. 101 Altre aree in stato di naturalità
- Art. 102 Indici e parametri in genere
- Art. 103 Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi

Titolo III

AREE MONOFUNZIONALI

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

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ordinati in capi, ai quali si rinvia (documento "PdR 12.0 Disciplina generale del PdR") per l'esame dei contenuti:

- Art. 104 AMF1: episodi residenziali interclusi in ambito industriale
- Art. 105 AMF2: per attività produttive nel centro urbano
- Art. 106 AMF3: per grandi strutture di vendita
- Art. 107 AMF4: per attività ricettive in sede propria
- Art. 108 AMF5: ville urbane
- Art. 109 AMF6: per impianti tecnologici
- Art. 110 AMF7: per autolavaggi e impianti di distribuzione carburanti
- Art. 111 AMF8: per cimiteri e fasce di rispetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Titolo IV **INFRASTRUTTURE DI BASE**

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

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

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ordinati in capi, ai quali si rinvia (documento "PdR 12.0 Disciplina generale del PdR") per l'esame dei contenuti:

- Art. 112 Autostrada
- Art. 113 Strade di rilevanza territoriale
- Art. 114 Strade urbane
- Art. 115 Adeguamento dei tracciati esistenti
- Art. 116 Nuovi tronchi stradali

Parte III **QUADRO DEL PAESAGGIO**

La parte in esame è strutturata nei seguenti Titoli:

Titolo I **DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PAESAGGIO**

Trattasi di un insieme di norme, strutturate per capi, operanti su temi specifici che travalicano la nozione di ambito territoriale.

Si tratta di norme avente finalità principalmente legate a peculiarità puntuali o locali o a specifici temi di settore, nonché della specifica disciplina della rete ecologica.

La struttura della disciplina è illustrata dai seguenti articoli, organizzati in capi, ai quali si rinvia (documento "PdR 12.0 Disciplina generale del PdR") per l'esame dei contenuti:

- Art. 117 Classi di sensibilità paesistica del sito
- Art. 118 Componenti del paesaggio oggetto di normazione

Capo I Unità di Paesaggio UP1: tessuti edificati di pregio

- Art. 119 Definizione
- Art. 120 Obiettivi di tutela e di sviluppo
- Art. 121 Elementi sensibili
- Art. 122 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo II Unità di Paesaggio UP2: valle dell'Arno

- Art. 123 Definizione
- Art. 124 Obiettivi di tutela

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Art. 125 Elementi sensibili
Art. 126 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo III

Unità di Paesaggio UP3: sistemi morfotipologici unitari

Art. 127 Definizione
Art. 128 Obiettivi di tutela
Art. 129 Elementi sensibili
Art. 130 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo IV

Unità di Paesaggio UP4: sistema delle cortine edilizie

Art. 131 Definizione
Art. 132 Obiettivi di tutela
Art. 133 Elementi sensibili
Art. 134 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo V

Unità di Paesaggio UP5: spine verdi urbane

Art. 135 Definizione
Art. 136 Obiettivi di tutela
Art. 137 Elementi sensibili
Art. 138 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo VI

Unità di Paesaggio UP6: Aree ed edifici fonti di potenziali rumori e vibrazioni

Art. 139 Definizione
Art. 140 Obiettivi di tutela
Art. 141 Elementi sensibili
Art. 142 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo VII

Elementi rilevanti

Art. 143 Definizione
Art. 144 Obiettivi di tutela
Art. 145 Azioni di tutela e di sviluppo
Art. 146 Aree soggette a rischio archeologico

Capo VIII

Rete ecologica

Art. 147 Definizione
Art. 148 Componenti della rete ecologica
Art. 149 Core areas di primo livello
Art. 150 Fasce tampone di primo livello
Art. 151 Corridoi e varchi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Titolo II
**DISPOSIZIONI IN MATERIA DI GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA,
IDRAULICA**

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

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

La struttura della disciplina è interamente rinviata alla "Componente geologica" parte integrante del PdR 2012.

Art. 152 Rinvio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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 DISCIPLINA DEI NUCLEI STORICI. SPECIFICHE

PRESUPPOSTI

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

FONDAMENTI OPERATIVI

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

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

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

STRUTTURA GENERALE DELLA NORMAZIONE

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it