



COMUNE DI

**SOLBIATE ARNO**

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PGT** 2012-2016

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

*partners*

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

**DdP 2012** | **DOCUMENTO DI PIANO**

## APPROVAZIONE

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

EDIZIONE

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

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

**Il Sindaco**

Il Responsabile del Procedimento

**Il Segretario Comunale**

### I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli

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

arch. Roberto Pozzi

Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n°1017

arch. Maurizio Mazzucchelli

Ordine degli Architetti  
della Provincia di Varese  
n°1213

Studio Associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

info@saproject.it  
www.saproject.it

# COMUNE DI 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*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri ARPA e ASL, in sede di approvazione del PGT.

A ciascuna modifica sono associati gli estremi dell'atto deliberativo corrispondente.

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto del recepimento di quanto espresso nel parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese.

I contenuti della deliberazione di controdeduzione e approvazione e dei relativi allegati costituiscono integrazione per la puntuale applicazione del Piano di Governo del Territorio.

#### 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*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

<b>Parte I</b>	<b>6</b>
<b>FONDAMENTI DEL DOCUMENTO DI PIANO</b>	
<b>La pianificazione comunale dopo la Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12</b>	<b>7</b>
<b>Il Documento di Piano: esame critico del testo di legge</b>	<b>10</b>
<b>Significato e ruolo del documento di piano</b>	<b>13</b>
Fondamenti conoscitivi	13
Politiche per il governo del territorio	14
Strategie per il governo del territorio	14
Indirizzi per le trasformazioni urbanistiche	15
<b>Note sul processo decisionale nel documento di piano</b>	<b>16</b>
<b>Parte II</b>	<b>18</b>
<b>RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE</b>	
<b>Parte III</b>	<b>20</b>
<b>ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE INVARIANTI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	
<b>Introduzione</b>	<b>21</b>
<b>Identificazione delle invarianti</b>	<b>22</b>
<b>Identificazione dell'area urbana</b>	<b>23</b>
<b>Identificazione degli ambiti territoriali</b>	<b>24</b>
<b>Parte IV</b>	<b>27</b>
<b>PRINCIPI DI EQUITÀ'. DIRITTI EDIFICATORI. PEREQUAZIONE E PREMIALITÀ'</b>	
<b>Principio di equità assunto dal PGT</b>	<b>28</b>
<b>Determinazione dei diritti edificatori</b>	<b>29</b>
<b>Determinazione dei diritti edificatori. Area non urbana</b>	<b>42</b>
<b>Ambiti territoriali e indici di edificabilità</b>	<b>43</b>
<b>Gli strumenti di perequazione per l'equità del piano</b>	<b>47</b>
<b>Gli strumenti premiali per l'efficacia del piano</b>	<b>49</b>
<b>Parte V</b>	<b>50</b>
<b>POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	
<b>Politiche di governo del territorio per la residenza</b>	<b>52</b>
<b>Politiche di governo per l'economia locale</b>	<b>53</b>
<b>Politiche di governo per il paesaggio e l'identità locale</b>	<b>54</b>
<b>Politiche di governo per l'ambiente</b>	<b>55</b>
<b>Politiche di governo per la mobilità e le infrastrutture</b>	<b>56</b>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**DdP**

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

<b>Politiche di governo per i servizi, gli spazi pubblici, la socialità</b>	<b>57</b>
---	-----------

<b>Parte VI STRATEGIE E AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	<b>58</b>
--	-----------

<b>Aspetti generali</b>	<b>59</b>
<b>Politica A. Residenza</b>	<b>61</b>
<b>Politica B. Economia locale</b>	<b>64</b>
<b>Politica C. Paesaggio e identità locale</b>	<b>67</b>
<b>Politica D. Ambiente</b>	<b>70</b>
<b>Politica E. Mobilità e infrastrutture</b>	<b>72</b>
<b>Politica F. Servizi, spazi pubblici, socialità</b>	<b>75</b>

<b>Parte VII CONTENUTI OPERATIVI: PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>78</b>
--	-----------

<b>Strumenti di premialità demandati al Piano delle Regole</b>	<b>79</b>
<b>La tutela del paesaggio nel Piano delle Regole</b>	<b>83</b>
<b>La tutela del paesaggio nel Piano delle Regole: rete ecologica</b>	<b>87</b>
<b>Sistema territoriale di riferimento del Piano dei Servizi</b>	<b>89</b>
<b>Domanda di servizi</b>	<b>94</b>
<b>Indicazioni: nuovi servizi, interventi sui servizi esistenti</b>	<b>97</b>

<b>Parte VIII AREE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>99</b>
--	-----------

<b>Aree di trasformazione</b>	<b>100</b>
Area di trasformazione AT1: Solbiate Arno sud	101
Area di trasformazione AT2: Monte est	103
Area di trasformazione AT3: <b>soppressa</b> <sup>1</sup>	105
Area di trasformazione AT4: via Vignoli nord	106
Area di trasformazione AT5: via Capriolo sud	108
Area di trasformazione AT6: Monte centro	111
Area di trasformazione AT7: Solbiate Arno centro	113
Area di trasformazione AT8: <b>soppressa</b> <sup>2</sup>	115
Area di trasformazione AT9: Solbiate Arno nord	116

<b>Parte IX</b>	<b>118</b>
-----------------	------------

<sup>1</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

<sup>2</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

**Stima delle potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio** 119

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

**PARTE I**

**FONDAMENTI DEL  
DOCUMENTO DI PIANO**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



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

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

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

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

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

#### DOCUMENTO DI PIANO

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

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

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

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

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

#### PIANO DEI SERVIZI

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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

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

#### PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## IL DOCUMENTO DI PIANO: ESAME CRITICO DEL TESTO DI LEGGE

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

## SIGNIFICATO E RUOLO DEL DOCUMENTO DI PIANO

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

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

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

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

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

### FONDAMENTI CONOSCITIVI

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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

#### POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

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

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

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

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

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

#### STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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

#### INDIRIZZI PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

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

Nella nozione di *area di trasformazione* potranno rientrare

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

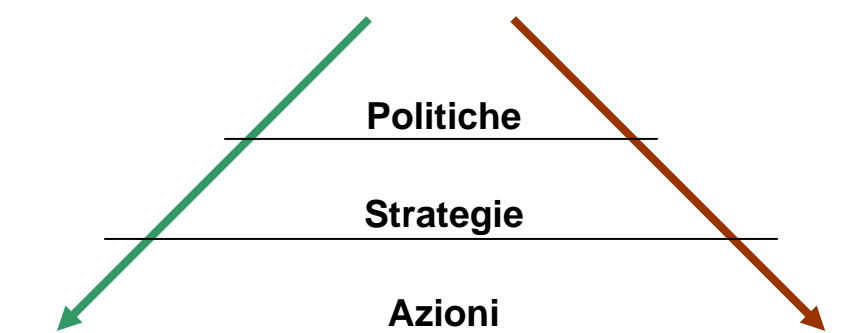
I-21040 Morazzone  
Via Europa 54  
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



## NOTE SUL PROCESSO DECISIONALE NEL DOCUMENTO DI PIANO

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



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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

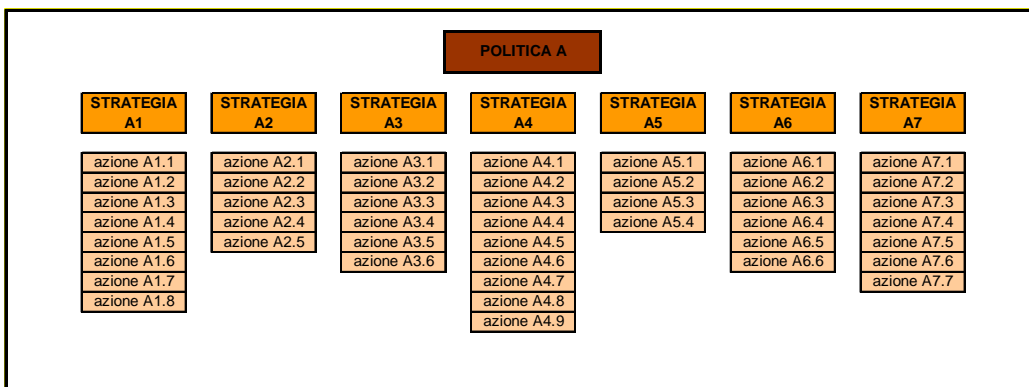
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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



Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

## PARTE II

# RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

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

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

I contenuti salienti del PTCP della Provincia di Varese sono sintetizzati nel documento "DdP 3.0 Inquadramento urbanistico territoriale. PTCP" al quale si rimanda.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

**PARTE III**

**ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE**

**INVARIANTI**

**PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA**  
**ARCHITETTURA**  
**URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

## INTRODUZIONE

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

- DdP 3.0 Inquadramento urbanistico territoriale. PTCP
- DdP 4.0 Inquadramento urbanistico territoriale. Piani comunali
- DdP 5.0 Infrastrutture territoriali. Inquadramento
- DdP 6a.0 Elementi strutturali del paesaggio: area vasta
- DdP 6b.0 Sistema dei parchi
- DdP 6c.0 Elementi strutturali del paesaggio: area vasta. Rete ecologica provinciale
- DdP 7.0 Rete stradale comunale. Criticità e potenzialità del sistema infrastrutturale
- DdP 8.0 Vincoli di tutela
- DdP 9a.0 Catasto 1730 ca
- DdP 9b.0 Catasto 1860 ca
- DdP 9c.0 Analisi delle soglie storiche (1722-2007 )
- DdP 10.0 Uso dei suoli
- DdP 11a.0 Struttura generale del paesaggio
- DdP 11b.0 Struttura generale del paesaggio urbano
- DdP 11c.0 Sintesi degli elementi strutturali del paesaggio
- DdP 12.0 Elementi strutturali della percezione del paesaggio
- DdP 13.0 Assetto funzionale del territorio
- DdP 14.0 Assetto generale dei servizi
- DdP 15.0 Elementi conoscitivi della struttura socioeconomica
- DdP 16.0 Stato del territorio

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## IDENTIFICAZIONE DELLE INVARIANTI

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

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

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

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

### Vocazione industriale

Il sistema insediativo di Solbiate Arno deve le proprie caratteristiche strutturali alla presenza di una specializzazione industriale storica, dalla quale è dipeso in larga parte lo sviluppo del paese.

### Fronti vallivi del Torrente Arno

La percezione del paesaggio alla scala d'area vasta dipende fortemente dai caratteri del fronte vallivo dell'Arno rivolto verso ovest; tale percezione si struttura tanto su visuali statiche dal fondovalle e dal versante opposto, tanto su visuali dinamiche dall'autostrada e dalla ferrovia.

### Reticolo idrico minore e incisioni vallive

Le incisioni vallive determinate dal reticolo idrico minore rendono evidente la conformazione morenica del territorio, caratterizzato da un evidente promontorio orientato a sud lungo la valle dell'Arno e separato dalle aree a est del territorio comunale, laddove l'acclività si fa meno accentuata.

### Versanti

Tutti i versanti presenti nel territorio comunale, sia del sistema vallivo principale dell'Arno, sia dei sistemi vallivi minori, costituiscono un forte elemento identitario nella percezione del paesaggio.

### Autostrada A8

L'autostrada A8 rappresenta un elemento strutturale del paesaggio di origine antropica, sostanzialmente immutabile ed indifferente rispetto all'azione del piano, e come tale da considerare nel quadro delle valutazioni e delle scelte di governo del territorio.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

## IDENTIFICAZIONE DELL'AREA URBANA

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

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

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

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

La perimetrazione dei suoli effettuata nel rispetto delle condizioni sopra espresse, rappresentata sul documento "DdP 19a.0 Area urbana e ambiti territoriali", consente infine di separare il territorio comunale in due fondamentali categorie, il cui riconoscimento risulta di fondamentale importanza per il riconoscimento e il governo dei diritti edificatori:

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



## IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI.

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

Con riferimento al documento "DdP 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

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

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 individuati i seguenti elementi avulsivi dalla condizione d'ambito:

- 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

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://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**

**PRINCIPI DI EQUITA’**

**DIRITTI EDIFICATORI**

**PEREQUAZIONE E PREMIALITA’**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA**  
**ARCHITETTURA**  
**URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

## PRINCIPIO DI EQUITÀ ASSUNTO DAL PGT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

## DETERMINAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

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, con riferimento al documento "DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto" si procede mediante stima delle densità edilizie effettive, nel rispetto del seguente procedimento.

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

All'interno dell'*ambito territoriale T2* definito secondo quanto stabilito dalla precedente Parte III, si identificano alcune "macro-aree", sulla base delle seguenti condizioni:

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

Le macro-aree rappresentative della condizione dell'*ambito territoriale T2* sono individuate sul documento "DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto".

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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

- Macro-area A: n° 5 aree campione,

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

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

Ne discendono i seguenti risultati:

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

FASE 3							
macro-area	area campione	Sup area campione	n° edifici in area campione	fase 3a: Sc	fase 3b: N piani	fase 3c: SIp	densità media mq/mq
A	1	5420,49	49	216,34	1,70	367,79	
			50	155,00	1,80	279,00	
			51	126,32	2,00	252,65	
			52	154,24	2,30	354,75	
			53	377,72	4,30	1624,20	
			54	353,65	4,30	1520,68	
			55	124,55	2,00	249,10	
			<b>1507,82</b>	<b>18,40</b>	<b>4648,16</b>	<b>0,86</b>	
A	2	4974,40	159	185,90	2,00	371,80	
			160	100,60	1,00	100,60	
			161	304,07	5,00	1520,34	
			162	219,34	3,70	811,54	
			163	64,56	1,00	64,56	
			164	127,03	2,00	254,06	
			165	229,55	1,00	229,55	
			166	145,70	2,30	335,12	
			175	56,39	1,00	56,39	
			<b>1433,13</b>	<b>19,00</b>	<b>3743,96</b>	<b>0,75</b>	
A	3	11335,01	156	253,23	2,00	506,45	
			157	227,18	3,70	840,58	
			158	259,55	2,00	519,11	
			167	356,25	2,00	712,50	
			168	425,09	2,70	1147,73	
			169	735,94	3,00	2207,81	
			170	595,05	3,00	1785,14	
			<b>2852,28</b>	<b>18,40</b>	<b>7719,32</b>	<b>0,68</b>	
A	4	5658,93	1	137,05	2,30	315,21	
			2	141,93	2,00	283,85	
			3	41,33	2,00	82,66	
			4	255,00	3,30	841,49	
			5	187,53	1,00	187,53	
			6	195,19	1,30	253,75	
			224	185,06	2,00	370,12	
			225	24,96	2,00	49,92	
			226	157,82	2,00	315,63	
			227	265,86	2,00	531,72	
			228	228,35	2,00	456,69	
			229	122,92	2,00	245,84	
			230	24,70	2,00	49,40	
						<b>1967,69</b>	<b>25,90</b>
A	5	6059,54	7	107,98	1,30	140,37	
			8	163,74	1,30	212,86	
			9	149,27	1,70	253,75	
			10	150,77	1,70	256,31	
			11	244,46	2,00	488,93	
			<b>816,22</b>	<b>8,00</b>	<b>1352,23</b>	<b>0,22</b>	

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto  
 Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere  
 Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

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

- i risultati rendono evidente, per ciascuna macro-area, l'esistenza di differenti condizioni di densità in ragione dei caratteri morfotipologici dell'area campione oggetto di valutazione,
- stante la condizione di elevata disomogeneità dell'ambito territoriale, la calcolazione di dati rappresentativi della densità media per ciascuna macro-area (e quindi per l'ambito territoriale), risulterebbe deviante dall'obiettivo di base di determinare valori equamente rappresentativi per l'intero *ambito territoriale*.



Ambito	Area campione	dm mq/mq	dm Media
T3	1	0,86	
T3	2	0,75	
T3	3	0,68	
T3	4	0,70	
T3	5	0,22	
<b>T3</b>		<b>3,21</b>	<b>0,64</b>

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

Tale stima è effettuata sotto le seguenti condizioni:

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

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

FASE 5	
	<b>Macro-area A</b>
<b>Fase 5b: Superficie territoriale Macro-area</b>	<b>180191,77</b>
	<b>Superficie fondiaria isolati</b>
	4273,51
	2329,70
	2945,07
	6787,86
	974,92
	3578,58
	24006,52
	5420,49
	4974,40
	11335,01
	5658,93
	6059,54
	9773,76
	947,33
	19803,51
	3275,50
	454,49
	3832,64
	30696,67
<b>Fase 5c: totale sup fondiaria isolati</b>	<b>147128,43</b>
<b>Fase 5d: Sup fondiaria/ Sup territoriale</b>	<b>0,82</b>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**DdP**

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

Dall'esame della tabella riepilogativa si rende evidente che i rapporti calcolati non convergono su un dato medio significativo, rendendo pertanto impossibile la determinazione di un parametro unico di riferimento.

**Fase 6: determinazione del diritto edificatorio.** Considerato che:

- non risulta possibile determinare valori rappresentativi della condizione media d'ambito in termini di densità edilizia fondiaria,
- il principio di equità assunto dal piano è assolto garantendo puntualmente il rispetto delle densità esistenti

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

$$DE = M_{de}$$

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

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

### AMBITO TERRITORIALE T3

Si applica il *procedimento analitico*.

Considerato che nell'*ambito Territoriale T3* persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini) dotati di superfici pertinenziali talvolta di significativa entità; sono tuttavia presenti altri tipi edilizi quali edifici a blocco, in linea, palazzine, a schiera, ai fini della determinazione del diritto edificatorio DE, con riferimento al documento "DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto" si procede mediante stima delle densità edilizie effettive, nel rispetto del seguente procedimento.

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

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

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

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

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

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

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

- Macro-area B: n° 3 aree campione,
- Macro-area C: n° 3 aree campione,

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

– Macro-area D: n° 3 aree campione,

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

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

Ne discendono i seguenti risultati:

FASE 3							
macro-area	area campione	Sup area campione	n° edifici in area campione	fase 3a: Sc	fase 3b: N piani	fase 3c: Slp	densità media mq/mq
B	6	7839,02	12	374,71	2,00	749,42	
			13	415,72	1,00	415,72	
			14	279,99	1,30	363,99	
			15	142,11	2,30	326,84	
			16	134,04	1,00	134,04	
			17	216,45	2,00	432,91	
				<b>1563,02</b>	<b>9,60</b>	<b>2422,92</b>	<b>0,31</b>
B	7	5082,17	1001	224,76	2,00	449,52	
			1002	169,52	1,80	305,14	
			1003	120,12	2,20	264,26	
				<b>514,40</b>	<b>6,00</b>	<b>1018,92</b>	<b>0,20</b>
B	8	8619,24	35	374,93	2,70	1012,32	
			45	186,28	2,00	372,57	
			46	152,47	2,70	411,68	
			47	280,56	3,70	1038,06	
			48	279,41	1,30	363,24	
				<b>1273,66</b>	<b>12,40</b>	<b>3197,86</b>	<b>0,37</b>
C	9	17200,09	73	170,24	2,70	459,65	
			74	62,49	1,00	62,49	
			75	195,35	2,70	527,43	
			76	181,60	2,00	363,20	
			77	144,04	2,20	316,88	
			78	272,52	2,20	599,53	
			79	169,35	2,00	338,70	
			80	137,47	2,40	329,94	
			81	206,78	2,70	558,31	
			82	236,23	2,00	472,46	
			83	192,47	2,70	519,68	
				<b>1968,53</b>	<b>24,60</b>	<b>4548,26</b>	<b>0,26</b>
C	10	3657,44	66	122,48	2,00	244,96	
			71	154,65	2,20	340,23	
			72	174,34	2,00	348,68	
				<b>451,47</b>	<b>6,20</b>	<b>933,87</b>	<b>0,26</b>
C	11	9770,43	92	128,03	2,30	294,47	
			93	116,66	2,70	314,99	
			94	140,02	1,30	182,02	
			95	164,98	1,80	296,96	
			96	179,91	1,80	323,85	
			97	78,77	1,00	78,77	
			98	147,69	2,30	339,70	
			99	120,39	1,00	120,39	
				<b>1076,46</b>	<b>14,20</b>	<b>1951,15</b>	<b>0,20</b>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**DdP**

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

<b>D</b>	<b>12</b>	9664,75	115	110,71	2,30	254,63	
			116	151,95	1,30	197,53	
			117	14,99	1,00	14,99	
			118	127,87	1,70	217,37	
			119	519,59	1,70	883,31	
			120	134,22	2,30	308,71	
			121	147,01	2,00	294,02	
				<b>1206,34</b>	<b>12,30</b>	<b>2170,57</b>	<b>0,22</b>
<b>D</b>	<b>13</b>	9274,95	122	246,93	2,00	493,85	
			123	138,11	2,00	276,23	
			124	184,64	1,70	313,89	
			125	196,89	2,80	551,28	
			126	231,20	2,40	554,88	
			127	101,26	2,00	202,53	
			128	133,08	3,00	399,23	
			129	103,31	2,30	237,61	
				<b>1335,41</b>	<b>18,20</b>	<b>3029,49</b>	<b>0,33</b>
<b>D</b>	<b>14</b>	12230,56	130	158,21	2,20	348,07	
			131	180,59	1,00	180,59	
			132	190,56	1,30	247,73	
			133	174,89	2,40	419,73	
			134	74,86	1,00	74,86	
			135	152,34	2,00	304,68	
			136	163,11	1,30	212,05	
			137	236,95	2,30	544,99	
			138	268,51	1,30	349,07	
			139	211,13	3,00	633,38	
							<b>1811,15</b>

**Fase 4: determinazione della densità media fondiaria dell'ambito.**

Ambito	Area campione	dm mq/mq	dm Media
T4	6	0,31	
T4	7	0,20	
T4	8	0,37	
T4	9	0,25	
T4	10	0,26	
T4	11	0,20	
T4	12	0,22	
T4	13	0,33	
T4	14	0,27	
<b>T4</b>		<b>2,41</b>	<b>0,27</b>

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

Tale stima è effettuata sotto le seguenti condizioni:

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto  
 Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere  
 Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

FASE 5			
	Macro-area B	Macro-area C	Macro-area D
<b>Fase 5b: Superficie territoriale Macro-area</b>	<b>176548,24</b>	<b>261026,03</b>	<b>147038,41</b>
	<b>Superficie fondiaria isolati</b>	<b>Superficie fondiaria isolati</b>	<b>Superficie fondiaria isolati</b>
	7839,02	24571,11	9664,75
	4114,37	7088,09	9274,95
	9955,34	27007,28	12230,56
	17631,11	6111,85	5372,36
	5030,04	2666,63	4979,49
	3455,29	25068,28	23506,72
	13287,68	721,21	7487,30
	32694,53	9770,43	31365,29
	4182,15	9034,70	11141,68
	8195,78	9940,19	12908,49
	4735,01	17200,09	
	9897,34	8760,54	
	17035,33	13991,74	
	6427,26	4139,63	
	2747,54	10988,57	
		6450,22	
		17404,92	
		3772,08	
<b>Fase 5c: totale sup fondiaria isolati</b>	<b>147227,79</b>	<b>204687,56</b>	<b>127931,59</b>
<b>Fase 5d: Sup fondiaria/ Sup territoriale</b>	<b>0,83</b>	<b>0,78</b>	<b>0,87</b>

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

$$\text{Sup. fondiaria} / \text{Sup. territoriale} = 0,825 \rightarrow \text{arr. } 0,82$$

**Fase 6: determinazione del diritto edificatorio.** Considerato che:

- la stima effettuata ha consentito di determinare una "media delle densità edilizie"  $M_{de}$  pari a 0,27 mq/mq,
- l'incidenza delle superfici fondiarie sul totale della superficie territoriale risulta pari all'82%,
- in conseguenza di quanto sopra incidenza delle aree "non fondiarie sul totale della superficie territoriale dell'ambito risulta pari al 18%,
- è ragionevole ritenere che dal calcolo delle densità edilizie possano risultare omesse superfici nell'ordine del 10% del totale,

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**DdP**

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

#### AMBITO TERRITORIALE T4

Si applica il *procedimento analitico*.

Considerato che

- nell'ambito di cui si tratta permangono aree di modesta entità per possibili completamenti edilizi,
- sussiste un rapporto tra aree scoperte ed edifici tale da corrispondere alle esigenze funzionali delle attività economiche insediate,
- è auspicabile la sostituzione degli edifici maggiormente vetusti e caratterizzati da numerose superfetazioni aggiuntesi nel tempo,
- persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi specifici per attività economiche il cui rapporto morfologico con lo spazio aperto presenta un buon grado di omogeneità,

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

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

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

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

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

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

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

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

- Macro-area E: n° 3 aree campione,
- Macro-area F: n° 3 aree campione,
- Macro-area G: n° 3 aree campione,

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

- a) superficie coperta: dato calcolato mediante GIS su base cartografica,

Ne discendono i seguenti risultati:

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

FASE 3					
macro-area	area campione	Sup area campione	n° edifici in area campione	fase 3a: Sc	densità media mq/mq
E	23	29476,80	185	852,21	
			186	810,13	
			187	85,22	
			188	66,67	
			189	799,74	
			190	970,31	
			191	105,13	
			192	1662,54	
			193	109,54	
			201	271,51	
			202	99,81	
			203	298,68	
			204	74,31	
			205	671,38	
				<b>8381,61</b>	<b>0,28</b>
E	24	12612,99	194	459,22	
			195	552,06	
			196	935,45	
			197	930,72	
			198	345,56	
				<b>3223,00</b>	<b>0,26</b>
E	25	12623,06	199	2124,03	
			200	4305,13	
				<b>6429,16</b>	<b>0,51</b>
F	26	33201,71	143	58,21	
			144	1378,58	
			145	13881,87	
				<b>15318,66</b>	<b>0,46</b>
F	27	39824,00	109	883,28	
			110	3653,52	
			111	14060,82	
			112	1014,87	
			113	617,05	
			114	213,20	
				<b>20442,74</b>	<b>0,51</b>
F	28	37865,52	104	1007,86	
			105	1199,88	
			106	18771,93	
			107	890,98	
			108	872,58	
				<b>22743,22</b>	<b>0,60</b>
G	29	8952,89	57	4110,37	
			58	254,51	
				<b>4364,88</b>	<b>0,49</b>
G	30	21669,15	59	633,33	
			60	7835,06	
				<b>8468,39</b>	<b>0,39</b>
G	31	15563,19	56	3918,28	
			61	1955,80	
				<b>5874,09</b>	<b>0,38</b>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

**Fase 4: determinazione della densità media fondiaria dell'ambito.**

Ambito	Area campione	dm mq/mq	dm Media
T5	23	0,28	
T5	24	0,26	
T5	25	0,51	
T5	26	0,46	
T5	27	0,51	
T5	28	0,60	
T5	29	0,49	
T5	30	0,39	
T5	31	0,38	
<b>T5</b>		<b>3,88</b>	<b>0,43</b>

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

Tale stima è effettuata sotto le seguenti condizioni:

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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



FASE 5			
	Macro-area E	Macro-area F	Macro-area G
<b>Fase 5b: Superficie territoriale Macro-area</b>	<b>170949,85</b>	<b>130231</b>	<b>60542,62</b>
	<b>Superficie fondiaria isolati</b>	<b>Superficie fondiaria isolati</b>	<b>Superficie fondiaria isolati</b>
	29476,80	33201,71	8952,89
	21226,37	39824,00	21669,15
	12612,99	37865,52	15563,19
	11695,35	13760,05	6680,95
	12623,06		6042,87
	65288,13		
<b>Fase 5c: totale sup fondiaria isolati</b>	<b>152922,70</b>	<b>124651,28</b>	<b>58909,05</b>
<b>Fase 5d: Sup fondiaria/ Sup territoriale</b>	<b>0,89</b>	<b>0,96</b>	<b>0,97</b>

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

$$\text{Sup. fondiaria} / \text{Sup. territoriale} = 0,94$$

**Fase 6: determinazione del diritto edificatorio.** Considerato che:

- la stima effettuata ha consentito di determinare una "media delle densità edilizie"  $M_{de}$  pari a 0,43 mq/mq,
- l'incidenza delle superfici fondiaria sul totale della superficie territoriale risulta pari all'94%,
- la superficie lorda di pavimento potrebbe risultare amplificata rispetto alla superficie coperta stimata da DB topografico, in misura fino al 200%,
- in conseguenza di quanto sopra incidenza delle aree "non fondiaria sul totale della superficie territoriale dell'ambito risulta pari al 18%,
- è ragionevole ritenere che dal calcolo delle densità edilizie possano risultare omesse superfici nell'ordine del 10% del totale,

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.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

## 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*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

## DETERMINAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI: AREA NON URBANA

L'area non urbana corrisponde all'*Ambito territoriale 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

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

## AMBITI TERRITORIALI E INDICI DI EDIFICABILITA'

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

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

### AMBITO TERRITORIALE T1

Considerato che

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

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

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 morfotipologici 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 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:

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

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

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

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 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.

## 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.

Il Piano delle Regole, nel definire puntualmente la ripartizione dell'ambito territoriale T6 nelle seguenti aree:

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://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

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



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

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

## GLI STRUMENTI PREMIALI PER L'EFFICACIA DEL PIANO

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

# PARTE V

## POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

## POLITICHE DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

## POLITICHE DI GOVERNO PER LA RESIDENZA

**Contenimento dello sviluppo residenziale del comune entro parametri minimi possibili dipendenti prevalentemente dalla domanda interna, riconosciuta l'elevata densità delle aree oggetto di insediamento rispetto alla superficie del territorio comunale.**

**Confermare la vocazione delle aree caratterizzate dalla presenza della sola funzione residenziale, orientando le eventuali azioni di sviluppo verso il completamento di tali comparti omogenei.**

**Escludere ogni possibile incremento del grado di commistione esistente tra attività produttive e attività residenziali, impedendo nuove edificazioni volte all'incremento delle superfici potenzialmente interessate da negatività ambientali derivanti dalla vicinanza con altre diverse destinazioni d'uso.**

**Correlare efficacemente ogni opportunità di significativo sviluppo del sistema insediativo con effetti di interesse pubblico o generale quali lo sviluppo del sistema dei servizi, il completamento delle infrastrutture, la tutela e la riqualificazione dell'ambiente.**

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

<u>abitanti attuali:</u>	circa 4.300
<u>incremento di popolazione atteso nel decennio (+7%)</u>	circa 300
<u>totale popolazione stimata anno 2019</u>	circa 4.600

ritenuto che tale target risulti congruo affinché si possa

- **dare risposta al fabbisogno endogeno che si produrrà per effetto del raggiungimento dell'età matrimoniale da parte della popolazione giovane,**

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## **POLITICHE DI GOVERNO PER L'ECONOMIA LOCALE**

**Riconoscere il significato ed il ruolo delle attività economiche per la definizione dell'identità locale di Solbiate Arno, ovvero sia riconoscerne il rango di elementi portanti e caratterizzanti dello sviluppo territoriale dell'intero secolo XX.**

**Determinare le condizioni affinché, ferme restando le dinamiche di mercato non governabili a scala comunale, siano mantenuti ed innalzati i valori del prodotto interno lordo locale e dell'occupazione.**

**Riconferma della vocazione a carattere economico delle aree esistenti destinati alle attività industriali ed artigianali, anche a fronte di dismissione, escludendone di norma la riconversione in residenza.**

**Elevazione della competitività dell'economia locale, favorendo lo sviluppo di nuove attività che possano determinare il recupero dei siti dismessi o potenzialmente in dismissione.**

**Favorire nuove iniziative nel settore terziario (del commercio, delle attività direzionali, delle attività ricettive), quali possibili forme di stabilizzazione e di rilancio dei valori dell'economia locale.**

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

## POLITICHE DI GOVERNO PER IL PAESAGGIO E L'IDENTITÀ LOCALE

**Riconoscere e valorizzare l'identità di "Solbiate Arno paese industriale", stante il significato e il ruolo ricoperto dall'industria nel corso dell'ultimo secolo, sia mediante azioni di conferma della vocazione produttiva, sia mediante azioni volte al miglioramento della qualità ambientale.**

**Definire il significato e il ruolo di Solbiate Arno nel territorio d'area vasta al quale appartiene, identificando gli elementi strutturali del paesaggio: il sistema dell'Arno, il verde territoriale, gli elementi del paesaggio storico.**

**Riconoscere il valore fondamentale del verde territoriale, mediante un sistema di tutela volto a conservare ogni brano in stato di naturalità avente pur minimo valore ecologico, salvaguardando in primo luogo la continuità delle aree a verde.**

**Elevare la qualità del costruito, sia nell'occasione di nuova edificazione, sia nel recupero degli insediamenti esistenti, mediante strumenti volti all'orientamento degli esiti qualitativi dei processi di edificazione secondo canoni coerenti con i caratteri del paesaggio urbano.**

**Valorizzare i centri storici mediante azioni di tutela e di sviluppo, rivolti alla conservazione dei valori di eccellenza e al riuso di ogni superficie esistente, anche mediante l'istituzione di idonei strumenti in grado di rendere economicamente competitivi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.**

**Riconoscere il ruolo dell'agricoltura ai fini della tutela del verde territoriale, pur nella consapevolezza dell'esiguità dei suoli con tale destinazione (reale o potenziale) all'interno del territorio comunale.**

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## POLITICHE DI GOVERNO PER L'AMBIENTE

**Intraprendere strategie e azioni finalizzate alla riduzione delle problematiche acustiche indotte dalle relazioni di vicinanza tra residenza e industria.**

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

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

**Riduzione del volume del traffico di attraversamento per effetto dell'attuazione di interventi sul sistema della viabilità valutati a scala territoriale, con conseguente innalzamento della qualità ambientale delle aree urbane.**

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)



## **POLITICHE DI GOVERNO PER LA MOBILITÀ E LE INFRASTRUTTURE**

**Studiare il sistema della viabilità locale secondo una visione di scala vasta, dunque estesa ai comuni contermini ed appartenenti al medesimo bacino, al fine di prospettare soluzioni in grado di ridurre i flussi di traffico di attraversamento.**

**Risolvere le puntuali problematiche della rete stradale interna, in particolare con lo scopo di razionalizzare i flussi tenuto conto delle diverse origini-destinazioni interne al comune.**

**Valutare i termini di fattibilità delle diverse previsioni di integrazione e sviluppo del sistema infrastrutturale stradale, conferendo piena coerenza alle previsioni compatibili con l'arco temporale di riferimento del piano e garantendo le condizioni per la futura attuazione delle previsioni realizzabili oltre l'arco temporale assunto dal piano.**

**Distinguere il livello dell'azione di piano in ragione delle competenze operative (Comune, accordo tra comuni, provincia), tenuto conto della gerarchia delle problematiche riscontrate (problemi puntuali risolvibili con interventi locali di competenza comunale, problemi, pur puntuali, risolvibili solo con interventi di ampio spettro di portata sovralocale).**

**Coordinare l'azione di incremento di dotazione di posti auto per la sosta dei veicoli con la revisione del sistema dei flussi, affinché ciascun nuovo parcheggio possa assolvere pienamente a specifiche funzioni (parcheggio locale, parcheggio al servizio di funzioni urbane particolarmente attrattive, etc.).**

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

**Mantenimento dell'equilibrio tra il potenziale insediativo previsto dal piano e la dotazione di servizi, verificando la sostenibilità economica dello sviluppo dei servizi, ricorrendo in primo luogo all'applicazione di procedimenti di programmazione integrata (correlazione tra servizi previsti e attuazione delle previsioni insediative a carattere privato).**

**Prevedere nuove aree di sosta al servizio della residenza laddove la dotazione risulta deficitaria e migliorare l'accessibilità urbana delle aree maggiormente dotate di funzioni tali da attrarre spostamenti.**

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

**Valorizzare i luoghi centrali di maggiore interesse e qualità, quali gangli della rete pedonale urbana, riconosciuta la potenzialità di tali nodi anche per lo sviluppo di attività e opportunità a vantaggio dei cittadini.**

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

# PARTE VI

## STRATEGIE E AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

## ASPETTI GENERALI

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

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

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

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

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

<b>Politica A.</b>	<b>Residenza</b>
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

<b>Politica B.</b>	<b>Economia locale</b>
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

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

<b>Politica C.</b>	<b>Paesaggio e identità locale</b>
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

<b>Politica D.</b>	<b>Ambiente</b>
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

<b>Politica E.</b>	<b>Mobilità e infrastrutture</b>
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

<b>Politica F.</b>	<b>Servizi, spazi pubblici, socialità</b>
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

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

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

**Politica A**  
**RESIDENZA**

<b>Strategia A1</b>		<b>Contenimento dello sviluppo dell'area urbana</b>		
	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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione A1.1</i>	Definizione dell'area urbana quale insieme di porzioni territoriali urbanizzate o sostanzialmente urbanizzabili, da destinare a completamenti del sistema insediativo tali da non incidere sul sistema delle urbanizzazioni esistenti.			
<i>Azione A1.2</i>	Individuazione delle aree di trasformazione in misura coerente con gli obiettivi insediativi del piano, da localizzarsi prioritariamente in corrispondenza di aree prive di particolari valori ambientali e paesaggistici.			

<b>Strategia A2</b>		<b>Conferma delle vocazioni residenziali</b>		
	Conferma dei caratteri puramente residenziali delle aree aventi maggiore valore paesaggistico, laddove sussistono caratteri di elevata omogeneità morfologica e tipologica.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA**  
**ARCHITETTURA**  
**URBANISTICA**

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

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

<b>Strategia A3</b>	<b>Mantenimento della polifunzionalità</b>			
	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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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.			

<b>Strategia A4</b>	<b>Contenere e ridurre le commistioni negative</b>			
	Attenuare le problematiche ambientali indotte dalla commistione dei sistemi insediativi, laddove la residenza è situata in diretta relazione con funzioni di carattere produttivo.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

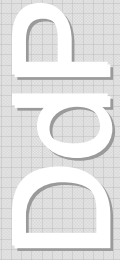
Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

<b>Strategia A5</b>	<b>Determinare effetti integrati di sviluppo del sistema urbano</b>	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
	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 A5.1</i>	Definire, per ogni strumento di programmazione integrata, gli effetti di interesse pubblico o generale che specificamente dovranno prodursi con l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.			
<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*

DOCUMENTO DI PIANO 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><b>Politica B</b></p> <hr/> <p><b>ECONOMIA LOCALE</b></p>
--

<b>Strategia B1</b>	<b>Tutela della vocazione industriale storica</b>			
	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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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.			

<b>Strategia B2</b>	<b>Conferma delle aree per attività economiche in esercizio</b>			
	Mantenere il sistema delle attività economiche esistenti in condizione di continuità e di crescita, generando nel contempo nuove opportunità per lo sviluppo dell'economia locale e l'incremento dell'occupazione.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione 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*

DdP DOCUMENTO DI PIANO 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54  
 Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888  
[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

<b>Strategia B3</b>	<b>Rilancio del sistema economico locale</b>			
	Determinare prospettive di sviluppo e crescita dell'economia locale, mediante elevazione della competitività dei siti destinati alle attività produttive ora dismessi o in dismissione.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione 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.			

<b>Strategia B4</b>	<b>De-normazione delle aree per attività economiche</b>			
	Facilitare quanto più possibile i processi di rinnovo del patrimonio edilizio a disposizione delle attività economiche, in particolare nei casi di dismissione o probabile dismissione.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione 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*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

Strategia B5	Sviluppo di nuove iniziative del settore terziario	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione B5.1</i>	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 B5.2</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*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

**Politica C**  
**PAESAGGIO E IDENTITA' LOCALE**

<b>Strategia C1</b>	<b>Migliorare la qualità del paesaggio industriale</b>			
	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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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.			

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

<b>Strategia C2</b>	<b>Esercizio della tutela sulle aree di maggior pregio</b>			
	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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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 specifiche azioni di tutela diretta.			

<b>Strategia C3</b>	<b>Elevare la qualità estetica del costruito</b>			
	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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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.			
<i>Azione C3.2</i>	Orientare i processi insediativi nelle aree di trasformazione verso esiti qualitativi di eccellenza, emergenti rispetto ai caratteri consueti e ricorrenti del paesaggio urbano.			

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

Strategia C4	Tutelare e rilanciare i centri storici	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
	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.			
Azione C4.1	Istituzione di una specifica disciplina finalizzata a consentire interventi di riuso degli edifici storici anche su singole unità immobiliari.			
Azione C4.2	Graduare la normativa per il recupero dei centri storici in funzione della presenza e della concentrazione dei valori storici.			
Azione C4.3	Consentire, in presenza di valori storici ordinari o deboli (riconducibili esclusivamente alla morfologia e alla tipologia edilizia), il recupero anche mediante demolizione e ricostruzione.			
Azione C4.4	Esercitare massima tutela sugli edifici portatori di valori monumentali o artistici.			

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

**Politica D**  
**AMBIENTE**

<b>Strategia D1</b>	<b>Attenuare le problematiche acustiche indotte dall'industria</b>			
	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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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.			

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

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA**  
**ARCHITETTURA**  
**URBANISTICA**

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

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

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

<b>Strategia D4</b>	<b>Ridurre i consumi idrici</b>			
	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione ai temi del consumo della risorsa idrica, utilizzando strumenti premiali volti allo sviluppo di buone pratiche nella realizzazione di impianti finalizzati alla razionalizzazione dell'uso e del consumo dell'acqua.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione 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*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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



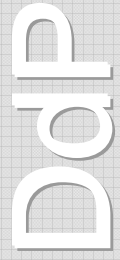
**Politica E**  
**MOBILITA' E INFRASTRUTTURE**

<b>Strategia E1</b>	<b>Istituire forme di compensazione territoriale per le infrastrutture</b>			
	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).	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione E1.1</i>	Definire il quadro generale delle opere infrastrutturali necessarie per la risoluzione delle problematiche della viabilità.			
<i>Azione E1.2</i>	Istituire strumenti di 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.			

<b>Strategia E2</b>	<b>Risoluzione delle problematiche puntuali della rete comunale</b>			
	Definire il quadro della viabilità comunale coerentemente con le previsioni di scala vasta condivise con gli altri enti territoriali interessati, prevedendo puntuali interventi di miglioramento e nuovi tronchi finalizzati al miglioramento dei flussi interni.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione 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*

DOCUMENTO DI PIANO 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

<b>Strategia E3</b>	<b>Organizzazione gerarchica delle strade urbane</b>			
	Conseguimento di una maggiore funzionalità complessiva della rete stradale urbana mediante innalzamento del livello di gerarchizzazione della rete, separando quanto più possibile i diversi flussi (interni, di attraversamento, ciclopedonali).	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione E3.1</i>	Gerarchizzazione della rete stradale urbana privilegiando, laddove possibile, la circolazione ciclopedonale mediante interventi di arredo urbano e di moderazione del traffico.			
<i>Azione E3.2</i>	Separazione completa dei flussi di autoveicoli, pedoni e ciclisti nelle aree oggetto di nuovo insediamento e di riqualificazione urbana.			

<b>Strategia E4</b>	<b>Definizione della rete ciclopedonale comunale</b>			
	Attribuzione al PGT del compito di definire nel complesso la rete ciclopedonale comunale, individuando i necessari strumenti per rendere efficace l'azione di piano ai fini della realizzazione della rete.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione E4.1</i>	Definizione di una rete di percorsi ciclopedonali prevalentemente in sede propria, con il fine principale di connettere le diverse località del territorio.			
<i>Azione E4.2</i>	Definizione di una stretta integrazione tra la rete di percorsi ciclopedonali, gli spazi pubblici e le aree per servizi di principale interesse per i cittadini.			
<i>Azione E4.3</i>	Definizione di una stretta relazione tra la realizzazione della rete ciclopedonale e l'attuazione delle trasformazioni urbane ammesse dal piano, imputando a ciascuna di esse l'onere di realizzazione di significativi tratti della rete.			

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

Strategia E5	Migliorare la dotazione di aree per la sosta	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
	Attribuzione al PGT del compito di definire nel complesso la rete ciclopedonale comunale, individuando i necessari strumenti per rendere efficace l'azione di piano ai fini della realizzazione della rete.			
<i>Azione E5.1</i>	Localizzazione di nuovi parcheggi pubblici nelle aree che determinano maggiore domanda di sosta, in particolare per la presenza di funzioni di interesse pubblico o generale.			
<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*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

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

<b>Strategia F1</b>	<b>Conferire efficacia all'attuazione dei servizi previsti</b>			
	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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione F1.1</i>	Sviluppare le previsioni del Piano dei Servizi coerentemente con la domanda da soddisfare e con l'effettiva capacità economica di dar corso all'attuazione delle previsioni			
<i>Azione F1.2</i>	Attribuire agli strumenti di programmazione integrata il compito di generare risorse per la realizzazione delle previsioni del Piano dei Servizi.			

<b>Strategia F2</b>	<b>Strutturazione e qualificazione della rete dei servizi</b>			
	Miglioramento dell'offerta e delle prestazioni dei servizi offerti mediante interventi sulle connessioni e sulle relazioni con altre funzioni urbane, riconosciuta la sussistenza di una soddisfacente dotazione quantitativa e qualitativa per ciascuna tipologia di servizi offerta.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione F2.1</i>	Strutturazione a rete del sistema dei servizi a partire dai luoghi urbani di maggiore frequentazione pubblica.			
<i>Azione F2.2</i>	Formazione di una rete di percorsi e di spazi pubblici qualificati per il collegamento delle sedi scolastiche con le zone residenziali e con il centro.			

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

<b>Strategia F3</b>	<b>Incrementare la dotazione di servizi di interesse generale</b>			
	Prevedere nuove aree in grado di migliorare la dotazione e l'offerta di servizi per i cittadini, diversificando l'azione di piano in ragione della programmazione temporale delle opere.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione F3.1</i>	Individuazione di un sito idoneo, in zona centrale, per la collocazione e lo sviluppo di nuove funzioni pubbliche afferenti il tema della socialità, dell'intrattenimento, del tempo libero.			
<i>Azione F3.2</i>	Localizzazione di nuove previsioni aventi carattere prioritario, in particolare per il miglioramento della dotazione di aree di parcheggio.			
<i>Azione F3.3</i>	Localizzazione delle nuove previsioni di aree per servizi necessarie per l'attuazione delle previsioni di medio termine.			
<i>Azione F3.4</i>	Istituzione di strumenti volti alla preservazione di aree urbane necessarie per la realizzazione di servizi eventualmente da prevedersi in virtù di scenari a lungo termine.			
<b>Strategia F4</b>	<b>Migliorare la qualità dello spazio pubblico</b>			
	Riconoscere il ruolo dello spazio pubblico quale catalizzatore delle opportunità di fruizione urbana, in particolare per quanto attiene alla socialità e alla localizzazione di attività di fondamentale rilevanza per la definizione dell'urbanità del territorio (commercio urbano, attività terziarie, servizi amministrativi, pubblici esercizi e similari).	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione 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.			
<i>Azione F4.2</i>	Realizzare spazi pubblici di qualità mediante gli interventi di trasformazione ammessi dal Documento di Piano.			

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

Strategia F5	Realizzare una rete di mobilità dolce	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
	Definire il quadro complessivo delle previsioni necessarie per il miglioramento della circolazione pedonale e ciclabile nelle diverse aree del territorio, urbane o naturali.			
Azione F5.1	Definizione di una rete di percorsi ciclopedonali prevalentemente in sede propria, con il fine principale di connettere le diverse località del territorio.			
Azione F5.2	Separare, nelle aree di trasformazione individuate dal Documento di Piano, i flussi ciclopedonali dalle direttrici di traffico automobilistico.			

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

**PARTE VII**  
**CONTENUTI OPERATIVI:**  
**PIANO DELLE REGOLE**  
**PIANO DEI SERVIZI**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA**  
**ARCHITETTURA**  
**URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

## STRUMENTI DI PREMIALITA' DEMANDATI AL PIANO DELLE REGOLE

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

<b>Premialità per la polifunzionalità urbana</b>	
<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.

<b>Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative</b>	
<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"> <li>- insufficienza o scarsa funzionalità delle condizioni urbanizzative primarie;</li> <li>- deficit qualitativi dello spazio pubblico, anche con conseguenze in tema di sicurezza.</li> </ul>
<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,

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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



<b>Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali</b>	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro territoriale si riscontra che talune aree del territorio risultano deficitarie sotto i seguenti profili: - aree urbane dense, edificate con scarsa dotazione di posti auto privati.
<i>Obiettivi</i>	E' necessario incrementare la dotazione di posti auto pertinenziali così da ridurre il numero di veicoli in sosta lungo strada, con l'obiettivo conseguente di calmierare la domanda di spazi di sosta.
<i>Azioni</i>	Favorire il miglioramento della dotazione di posti auto nelle aree urbane sottodotate, mediante fattori di incremento delle potenzialità edificatorie, e quindi influenti sui valori immobiliari corrispondenti, fermo restando che ciò determini trasformazioni compatibili con i caratteri del paesaggio.

<b>Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici</b>	
<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>	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: - aumento della superficie lorda di pavimento edificabile in caso di realizzazione di detto impianto, - computazione ridotta della superficie lorda di pavimento per ogni fine contributivo (di competenza comunale) inerente l'edificio. La disciplina del criterio premiale in esame è demandata, oltre che al Piano delle Regole, ad uno specifico regolamento cui compete la definizione della disciplina tecnica necessaria.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

<b>Premialità per il risparmio idrico</b>	
<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"><li>- aumento della superficie lorda di pavimento edificabile in caso di realizzazione di detto impianto,</li><li>- computazione ridotta della superficie lorda di pavimento per ogni fine contributivo (di competenza comunale) inerente l'edificio.</li></ul> <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>

<b>Premialità per il contenimento dei consumi energetici</b>	
<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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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.

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

## LA TUTELA DEL PAESAGGIO NEL PIANO DELLE REGOLE:

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

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

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

### STRUMENTI COMPENSATIVI

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

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

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

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

### DISCIPLINA SPECIFICA DEI SISTEMI PAESISTICI

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

### Tessuti edificati di pregio

#### *Obiettivi di tutela:*

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

*Elementi sensibili:*

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

*Azioni:*

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

## **Valle dell'Arno**

*Obiettivi di tutela:*

Migliorare le condizioni di naturalità ed i valori ecologici della valle dell'Arno, in particolare laddove si registrano relazioni mutue con i sistemi insediativi e le infrastrutture.

*Elementi sensibili:*

- aree che permangono in condizioni di naturalità,
- aree urbanizzate da riqualificare,
- relazioni con i sistemi infrastrutturali.

*Azioni:*

- orientamento per il corretto uso dei suoli urbanizzati,
- conferma della condizione di suoli ineditati per tutte le porzioni di suolo in stato di naturalità che presentano una buona condizione di continuità,

## **Sistemi morfotipologici unitari**

*Obiettivi di tutela:*

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

*Elementi sensibili:*

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

*Azioni:*

- disciplina tipologica, finalizzata alla selezione dei tipi edilizi ammessi nelle aree oggetto di attenzione,
- disciplina morfologica finalizzata alla conferma e valorizzazione delle sequenze di edifici disposti con ordine riconoscibile rispetto allo spazio pubblico,

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

- orientamenti per la sistemazione delle aree pertinenziali comprese tra gli edifici.

### **Sistema delle cortine edilizie**

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

#### *Obiettivi di tutela:*

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

#### *Elementi sensibili:*

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

#### *Azioni:*

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

### **Spine verdi urbane**

Sequenze di aree a verde, pubbliche o private pertinenziali, la cui continuità riveste importanza sotto il profilo estetico percettivo ed ecologico, in particolare se interconnesse con il sistema della naturalità.

#### *Obiettivi di tutela:*

Conservare la continuità e la qualità delle aree a verde che compenetrano il sistema insediativo e che risultano interconnesse, pur minimamente, con il territorio in stato di naturalità.

#### *Elementi sensibili:*

- aree pertinenziali con sistemazione a verde,
- aree inedificate pubbliche o private.

#### *Azioni:*

- orientamenti per la sistemazione a verde degli spazi pertinenziali,
- mutua disposizione degli edifici nelle aree pertinenziali,
- disciplina volta alla minimizzazione delle interruzioni di continuità del verde (recinzioni e altri manufatti nelle aree pertinenziali)

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

## Aree fonte di potenziali rumori e vibrazioni

Aree destinate all'industria nelle quali si svolgono lavorazioni tali da generare emissioni sonore e vibrazioni non compatibili con le destinazioni d'uso delle aree contermini.

### Obiettivi di tutela:

Ridurre le emissioni sonore verso aree diverse da quelle con prevalente destinazione d'uso residenziale.

### Elementi sensibili:

- caratteri costruttivi degli edifici industriali,
- aree pertinenziali degli edifici industriali,
- recinzioni e altri manufatti nelle aree pertinenziali,
- sistemazioni a verde e morfologia dei suoli.

### Azioni:

- orientamenti per i caratteri tipologici e morfologici degli edifici in relazione diretta con altre destinazioni d'uso,
- orientamenti per la sistemazione delle aree pertinenziali degli edifici industriali,
- orientamenti per la realizzazione di recinzioni e manufatti nelle aree pertinenziali.

## Elementi rilevanti

### Obiettivi di tutela:

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

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

### Elementi sensibili:

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

### Azioni:

- tutela mediante azione normativa diretta e specifica.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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

### RETE ECOLOGICA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

## SISTEMA TERRITORIALE DI RIFERIMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI

### SISTEMA TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

#### Comuni confinanti

- Albizzate:  
popolazione residente: 5275  
densità per Km<sup>2</sup>: 1373  
superficie: 3,84 Km<sup>2</sup>  
comune di piccole dimensioni con caratteristiche simili agli altri comuni dell'ambito considerato, attraversato dalla SP 341, che collega Gallarate con Varese, dalla linea ferroviaria FS Gallarate-Varese e dall'autostrada A8 Milano-Varese
- Caronno Varesino:  
popolazione residente: 4944  
densità per Km<sup>2</sup>: 879  
superficie: 5,62 Km<sup>2</sup>  
comune di medie dimensioni, caratterizzato da una densità abitativa inferiore rispetto all'intorno, attraversato dalla SP 20 e per un'esigua porzione del territorio comunale dall'autostrada A8 Milano-Varese
- Carnago:  
popolazione residente: 6466  
densità per Km<sup>2</sup>: 1011  
superficie: 6,22 Km<sup>2</sup>  
comune con popolazione ed estensione leggermente superiore rispetto agli altri comuni dell'ambito considerato, attraversato da strade di livello provinciale
- Oggiona con Santo Stefano:  
popolazione residente: 4329  
densità per Km<sup>2</sup>: 1585  
superficie: 2,73 Km<sup>2</sup>  
comune di piccole dimensioni con densità abitativa superiore rispetto all'intorno, attraversato da strade di livello provinciale
- Jerago con Orago:  
popolazione residente: 5124  
densità per Km<sup>2</sup>: 1271  
superficie: 4,03 Km<sup>2</sup>  
comune con caratteristiche in linea con la media degli altri comuni dell'ambito considerato, attraversato da strade di livello provinciale, quali la SP 341, che collega Gallarate con Varese, dalla linea ferroviaria FS Gallarate-Varese e dall'autostrada A8 Milano-Varese

Solbiate Arno, con una superficie di 3,01 Km<sup>2</sup>, una popolazione residente di 4274 abitanti ed una densità di 1420 abitanti per Km<sup>2</sup> appare tra i comuni più piccoli e meno popolosi dell'ambito considerato.

#### Relazioni con altri comuni per effetto di particolari condizioni

Altri comuni appartenenti al sistema territoriale di riferimento, anche se non direttamente confinanti con Solbiate Arno sono: Sumirago, Castronno, Castel Seprio, Cairate, Fagano Olona, Cassano Magnago, Cavaria e Besnate.

Tali comuni sono compresi tra la Valle dell'Olona e l'asse infrastrutturale (ferroviario e stradale) Milano-Varese e sono gravitanti, in tutto o in parte, su Gallarate.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

### **Centro di riferimento – polo attrattore:**

Il comune di Gallarate è polo attrattore, come indicato nel PTCP vigente, al quale quindi si applicano i disposti del comma 5 art.9 della L.r.12/2005; a fronte infatti di una dotazione bassa di servizi intercomunali nei comuni contermini, a Gallarate sono concentrate le maggiori strutture di interesse generale quali servizi per l'istruzione superiore, ospedali, servizi amministrativi, stazioni ferroviarie e di interscambio modale. Oltre per la densità di servizi sovracomunali, Gallarate, riveste un ruolo preponderante per la capacità attrattiva dei flussi pendolari, essendo l'aggregazione Gallarate-Busto Arsizio-Castellanza l'elemento territoriale più rilevante per peso demografico, economico e funzionale della provincia.

### **Relazioni con il capoluogo:**

I servizi e le attività presenti nel polo attrattore considerato riescono a soddisfare la quasi totalità delle esigenze dei cittadini, limitando la dipendenza al capoluogo per i servizi e le attività di particolare eccellenza. Le relazioni col capoluogo sono comunque favorite dalla presenza di infrastrutture di collegamento stradali e ferroviarie.

## IL SISTEMA DEI TRASPORTI PUBBLICI

### **Sistemi di trasporto pubblico su ferro:**

L'ambito è attraversato dalla linea ferroviaria FS Milano-Gallarate, dalla quale dipartono le linee per Varese, Luino e Domodossola, e dalla linea LeNord Milano-Saronno-Novara.

Oltre che per il trasporto passeggeri sia verso Milano che Varese, tali infrastrutture rivestono un ruolo rilevante per il trasporto merci, data la vocazione fortemente produttiva e terziaria della parte meridionale dell'ambito e la vicinanza all'aeroporto di Malpensa.

### **Sistemi di trasporto pubblico su gomma:**

Ogni comune dell'ambito considerato risulta raggiunto dal sistema delle autolinee extraurbane. Tale tipo di mobilità è particolarmente significativa per i collegamenti con il polo attrattore e con le stazioni ferroviarie.

### **Stazioni, parcheggi di interscambio:**

Centri di cambio modale individuati dal PTCP di Varese sono in corrispondenza delle stazioni ferroviarie di Gallarate e Albizzate. Il primo di essi viene classificato centro di *Media Percorrenza* in quanto permette lo scambio tra servizi di trasporto anche sovra regionali; tale stazione è infatti centro di cambio modale tra linee ferroviarie interregionali, autolinee extraurbane, trasporto automobilistico, sebbene sia carente di aree attrezzate.

Il centro di cambio modale *Locale* di Albizzate permette lo scambio tra il trasporto su ferro (di un'unica linea) ed il trasporto su gomma pubblico o privato.

In entrambi i casi è da segnalare la carenza di parcheggi e la difficoltosa accessibilità ad essi.

## IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

### **Viabilità di attraversamento:**

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Le principali infrastrutture che attraversano il territorio comunale, ad esclusione dell'autostrada, la quale non è interessata dalle relazioni a scala locale, sono la SP 20 e la SP 34; la prima di collegamento tra Cassano Magnago e Varese, la seconda congiungente la SP 341 (Gallarate-Varese), in corrispondenza dello svincolo autostradale di Solbiate Olona, con la SP 20.

Mentre la SP 34 non mostra rilevanti criticità all'interno del Comune di Solbiate Arno poiché presenta un tracciato esterno all'area urbana, la SP 20 risulta interessata da diverse problematiche in quanto attraversa il centro storico di Monte, con relativa riduzione del calibro stradale ed in quanto lungo il tracciato è collocata la scuola media inferiore afferente ai comuni di Solbiate Arno, Oggiona con Santo Stefano e Carnago.

Altre infrastrutture di attraversamento, di rango inferiore rispetto alle precedenti, sono via Molinello, che connette la SP 34 con l'ambito produttivo a sud e con Jerago con Orago, e viale delle industrie che dal punto di congiunzione tra la SP 34 e la SP20 attraversa l'ambito produttivo a nord in direzione Caronno Varesino.

#### **Viabilità di relazione interna:**

La viabilità interna si struttura a partire da tre tracciati principali, che dal centro del Comune si collegano alle infrastrutture principali, corrispondenti a corso Roma, via Montello e via Oggiona.

A partire da questa struttura diparte la trama della viabilità urbana principale e secondaria.

#### **Viabilità residenziale:**

L'ultimo livello del sistema è rappresentato dalla viabilità urbana a servizio della residenza, composta da strade di piccole dimensioni, a una o due sensi di marcia, che si innervano nell'area urbana.

#### **Mobilità ciclopedonale:**

All'interno del Comune si riscontrano due percorsi ciclopedonali, uno, in sede propria, posto tra la SP 34, in prossimità del campo sportivo, e il parco pubblico di via Monforte; l'altro, in sede promiscua, localizzato lungo corso Roma.

Si evidenzia quindi la mancanza di una rete ciclabile nonostante le caratteristiche morfologiche del territorio non ostacolano particolarmente tale tipologia di mobilità.

#### **Relazione con i parcheggi:**

Sebbene le aree per la sosta siano localizzate prevalentemente in corrispondenza della viabilità di relazione interna, in quanto i flussi di traffico transitanti sulle strade provinciali sono tendenzialmente di attraversamento, si riscontrano alcune aree per la sosta sulle SP 34 e 20, in corrispondenza del centro sportivo, dell'area mercato e delle scuole medie inferiori; se per i primi due citati non si riscontrano criticità data la presenza di rotatorie per regolamentare gli ingressi senza intralci alla circolazione, le aree di sosta prospicienti alle scuole medie ostacolano la mobilità in corrispondenza agli orari di ingresso e uscita dalla scuola.

### **IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI**

#### **Luoghi pubblici centrali:**

I luoghi pubblici intesi quali aree di aggregazione non sono localizzati nel centro del Comune in quanto la rete stradale attraversa piazza San Maurizio ostacolandone la fruizione.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Sono invece considerabili tali piazza Moro e piazza Carabelli a Monte.

La prima, denominata anche piazza della Lumaca per la presenza di una statua che la rappresenta, si caratterizza per la buona qualità dell'arredo urbano, comprendente pavimentazione di qualità, contraddistinta dalla presenza di una scacchiera di grandi dimensioni, fontana e gradinate laterali per sedute. L'area risulta frequentata dai fruitori delle diverse attività e servizi che vi si affacciano tra cui la sede delle associazioni ed un supermercato.

La seconda, localizzata in corrispondenza del centro storico di Monte, antistante alla chiesa di S. Agata, comprende una piccola area verde con fontana e anfiteatro. L'area è costeggiata da via S. Agata, una piccola strada con pavimentazione in pavé che conduce all'omonima chiesa. La frequentazione dell'area è tendenzialmente limitata alle festività, in corrispondenza delle funzioni religiose.

### **Il mercato:**

Il mercato settimanale si svolge in corrispondenza di piazza Italia, su di un'area appositamente attrezzata dotata di parcheggi, bagni pubblici, ed impianti, situata lungo la SP 34. La piazza viene inoltre utilizzata per manifestazioni pubbliche.

## STATO DI SISTEMA DEL VERDE URBANO

### **Sistema del verde pubblico:**

Le principali aree a verde pubblico del Comune sono localizzate a poca distanza dal centro di Solbiate Olona, lungo via Montebello e via Moro.

Entrambi i parchi sono di dimensioni significative e provvisti di attrezzature.

Il Comune risulta quindi sufficientemente dotato di aree verdi pubbliche sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo.

### **Relazioni con aree verdi libere:**

Non si riscontrano particolari relazioni tra le aree libere interne all'area urbana ed il sistema del verde pubblico, il quale però risulta strettamente collegato con le aree in stato di naturalità che si innestano nell'area urbana.

### **Relazioni con aree verdi edificate pertinenziali:**

Il tessuto edificato del comune è composto da 2 differenti tipologie di ambiti: quello produttivo, sia di natura storica che recente, caratterizzato da una notevole impermeabilizzazione dei suoli, e quello prevalentemente residenziale, composto in prevalenza da edifici isolati su lotto, con pertinenze verdi anche di dimensioni considerevoli le quali rivestono un ruolo considerevole per il mantenimento delle relazioni ecologiche del sistema del verde.

### **Stato di continuità:**

In sintesi il sistema del verde urbano risulta caratterizzato da una buona continuità seppur presenti delle criticità in corrispondenza degli ambiti produttivi più estesi.

## CARATTERI STRUTTURALI DEL VERDE TERRITORIALE

Il Comune, è situato tra le colline moreniche del torrente Strona, all'interno della Valle dell'Arno su di un area che conserva ancora significative aree in stato di naturalità.

### **Aree boscate e aree agricole:**

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Il territorio comunale si caratterizza dalla presenza di due fasce verdi principali corrispondenti al corso del torrente Arno e Riale.

La prima attraversa tutto il territorio comunale in direzione nord-sud e si caratterizza dalla presenza di prati nel fondovalle e boschi lungo le coste di versante. La naturalità dell'area è parzialmente compromessa dalla presenza dell'autostrada e delle grandi attività produttive e commerciali.

La seconda, prevalentemente boscata e acclive, circonda l'area urbana di Solbiate Olona a est sud-est, dividendola dalla frazione di Monte.

Le esigue aree agricole sono localizzate a nord e sud del comune sulle rimanenti aree pianeggianti non edificate.

### **Corsi d'acqua:**

Il principale corso d'acqua che lambisce il comune ad ovest è il torrente Arno al quale si aggiunge il torrente Riale, suo affluente. Entrambi svolgono un ruolo di connessione ecologica, pur in parte compromessa dalle condizioni di urbanizzazione. Elemento di criticità è però la cattiva qualità delle loro acque.

### **Sistemi di tutela:**

All'interno del territorio comunale non vi sono aree verdi sottoposte a tutela, sebbene il PLIS del Rile Tenore Olona si stenda fino al margine del comune di Solbiate Olona.

## LA RETE DEI PERCORSI

### **Rete ciclopedonale**

Il Comune attualmente, non è dotato di una rete ciclopedonale avente funzione e significato urbano, esistono infatti soltanto due tratti uno dal centro storico in direzione nord, l'altro in corrispondenza del margine sud dell'area urbana.

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

## DOMANDA DI SERVIZI

La descrizione dell'offerta di servizi esistenti è finalizzata alla valutazione della domanda da soddisfare sulla base di due scenari:

- *scenario attuale*, ovverosia corrispondente alla domanda pregressa,
- *scenario di piano*, ovverosia corrispondente alla domanda che si determinerà per effetto dell'attuazione delle previsioni insediative del piano.

GC: AREE E SERVIZI IN GENERE PER I CITTADINI

Per la tipologia di servizi in esame, dato che ciascuna funzione specifica presenta proprie peculiarità, si esprime la seguente valutazione qualitativa di sintesi:

- *scenario attuale*: la sede municipale presenta evidenti deficit in termini di dotazione di spazi, di funzionalità e di qualità edilizia.
- *scenario di piano*: permanendo la condizione di inefficienza della sede comunale, è necessario che il PGT determini le condizioni per la realizzazione di un nuovo municipio.

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

Relativamente alla dotazione di strutture e servizi per l'istruzione, si esprimono le seguenti considerazioni di sintesi, qualitative e quantitative, per ciascun livello formativo:

### Scuola dell'infanzia

- *scenario attuale*: la capienza delle scuole risulta coerente rispetto alla domanda.
- *scenario di piano*: la dotazione attuale, sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo, risulta compatibile anche con l'incremento di popolazione atteso per effetto dell'attuazione del piano, potendosi adeguare le sedi esistenti senza che sia richiesta la localizzazione di nuove aree.

### Scuola primaria

- *scenario attuale*: la capienza delle scuole risulta coerente rispetto alla domanda.
- *scenario di piano*: la dotazione attuale, sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo, risulta compatibile anche con l'incremento di popolazione atteso per effetto dell'attuazione del piano.

### Scuola secondaria inferiore

- *scenario attuale*: la capienza delle scuole risulta coerente rispetto alla domanda.
- *scenario di piano*: la dotazione attuale, sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo, risulta compatibile anche con l'incremento di popolazione atteso per effetto dell'attuazione del piano.

CS: AREE E SERVIZI PER LA CULTURA E LO SPETTACOLO

Per la tipologia di servizi in esame, dato che ciascuna funzione specifica presenta proprie peculiarità, tenuto conto delle dotazioni esistenti nel bacino di cui il Comune è parte, si esprime la seguente valutazione qualitativa di sintesi:

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

- *scenario attuale*: nessun servizio esistente; domanda soddisfatta mediante l'offerta esistente su scala sovracomunale.
- *scenario di piano*: anche a fronte di modeste variazioni demografiche, la domanda potrà essere soddisfatta mediante l'offerta esistente su scala sovracomunale.

SS: AREE E SERVIZI SANITARI E SOCIO-ASSISTENZIALI DI BASE

Relativamente alla dotazione di strutture e servizi sanitari e socio-assistenziali, considerata la dotazione di tali servizi nel bacino territoriale di cui il Comune è parte si esprimono le seguenti considerazioni di sintesi, qualitative e quantitative, per tipologia di servizio, noti i dati statistici disponibili in materia:

**Servizi sanitari**

- *scenario attuale*: nessun servizio esistente; domanda soddisfatta mediante l'offerta esistente su scala sovracomunale.
- *scenario di piano*: la riattivazione del centro poliambulatoriale consentirà il raggiungimento di un'elevata offerta di servizi.

**Servizi socio-assistenziali**

- *scenario attuale*: le strutture esistenti risultano sufficienti per effetto dell'offerta esistente nel bacino di appartenenza del comune.
- *scenario di piano*: anche a fronte di modeste variazioni demografiche, la domanda potrà essere soddisfatta mediante l'offerta esistente su scala sovracomunale. Vedasi anche la sezione "servizi di rilevanza sovracomunale".

GS: AREE E SERVIZI PER IL GIOCO E LO SPORT

Considerato l'assetto territoriale generale, valutata la dotazione dei servizi specifici esistenti nel territorio comunale e nel bacino d'area vasta al quale il Comune appartiene, risulta una domanda di servizi per il gioco e lo sport così definita sulla base di valutazioni di tipo qualitativo e prestazionali:

- *scenario attuale*: nessun servizio esistente; domanda soddisfatta mediante l'offerta esistente su scala sovracomunale e mediante le prestazioni offerte dagli oratori.
- *scenario di piano*: anche a fronte di modeste variazioni demografiche, la domanda potrà essere soddisfatta mediante l'offerta esistente su scala sovracomunale.

VT: AREE E SERVIZI A VERDE E PER IL TEMPO LIBERO

Considerata la dotazione attuale di aree a verde e per il tempo libero, ritenuto che il livello prestazionale della dotazione dipende sia da dati quantitativi che da fattori qualitativi (localizzazione, capacità di aggregazione, effettiva fruibilità, dotazione di verde arboreo e di attrezzature, etc.), si esprime la seguente valutazione della domanda, quantitativa per dotazione generale e qualitativa per dotazioni di zona:

- *scenario attuale*: la dotazione esistente, sebbene limitata, è in grado di soddisfare la domanda a condizione che sia migliorata la condizione di fruibilità del verde territoriale (rete sentieristica del Parco della valle del Boia).
- *scenario di piano*: la dotazione potrà ulteriormente migliorare per effetto delle previsioni delle diverse "aree di trasformazione" del Documento di Piano, mediante la realizzazione del nuovo parco in via Moncucco e l'ampliamento del parco Onetto.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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



CA: AREE E SERVIZI PER IL CULTO E ATTIVITÀ CONNESSE

Per la tipologia di servizi in esame, dato che ciascuna funzione specifica presenta proprie peculiarità, si esprime la seguente valutazione qualitativa di sintesi:

- *scenario attuale*: pienamente in grado di soddisfare la domanda.
- *scenario di piano*: pienamente in grado di soddisfare la domanda.

SC: AREE E SERVIZI PER LA SOSTA E LA CIRCOLAZIONE DEI VEICOLI

Considerata la dotazione attuale di aree per la sosta dei veicoli, ritenuto che il livello prestazionale della dotazione dipende sia da dati quantitativi che da fattori qualitativi (localizzazione, sicurezza, qualità urbana, etc.), si esprime la seguente valutazione della domanda, quantitativa per dotazione generale e qualitativa per dotazioni di zona:

- *scenario attuale*: si registrano due distinti stati di deficit, per quanto attiene l'accessibilità del centro e per quanto riguarda le zone residenziali più esterne. Relativamente al centro pare evidente la necessità di incrementare il numero di posti auto, anche con l'obiettivo di ridurre le aree di sosta lungo strada a favore della pedonalità. Relativamente alle aree residenziali esterne si rende necessario il potenziamento delle aree di sosta laddove possibile stante la condizione morfologica e il grado di consolidamento del tessuto edilizio; tale azione potrà essere integrata dal miglioramento della dotazione di posti auto pertinenti.
- *scenario di piano*: quanto registrato allo stato attuale potrà migliorare per effetto dell'attuazione delle previsioni insediative del piano, in quanto gli strumenti attuativi previsti nelle "aree di trasformazione" dovranno determinare la realizzazione di nuovi parcheggi, anche a parziale recupero dei deficit pregressi.

RT: AREE E SERVIZI DI RILEVANZA TERRITORIALE

Per la tipologia di servizi in esame, dato che ciascuna funzione specifica presenta proprie peculiarità, si esprime la seguente valutazione qualitativa di sintesi:

- *scenario attuale*: --
- *scenario di piano*: --

AN: AREE E SERVIZI DI ALTRA NATURA

Per la tipologia di servizi in esame, dato che ciascuna funzione specifica presenta proprie peculiarità, si esprime la seguente valutazione qualitativa di sintesi:

- *scenario attuale*: --
- *scenario di piano*: --

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## INDICAZIONI: NUOVI SERVIZI, INTERVENTI SUI SERVIZI ESISTENTI

Di seguito si illustrano, coerentemente con il quadro delle politiche, strategie ed azioni, i principali interventi di miglioramento della dotazione di servizi (nuovi servizi, interventi sui servizi esistenti) che dovranno essere specificamente disposti dal Piano dei Servizi.

GC: AREE E SERVIZI IN GENERE PER I CITTADINI

### Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna rilevante sotto il profilo urbanistico

### Localizzazione di nuove aree per servizi

- ...

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

### Azioni sui servizi esistenti:

- ampliamento della scuola dell'infanzia Madre Teresa di Calcutta

### Localizzazione di nuove aree per servizi

- nessuna

CS: AREE E SERVIZI PER LA CULTURA E LO SPETTACOLO

### Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna rilevante sotto il profilo urbanistico

### Localizzazione di nuove aree per servizi

- nessuna

SS: AREE E SERVIZI SANITARI E SOCIO-ASSISTENZIALI DI BASE

### Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna rilevante sotto il profilo urbanistico

### Localizzazione di nuove aree per servizi

- nessuna

GS: AREE E SERVIZI PER IL GIOCO E LO SPORT

### Azioni sui servizi esistenti:

- nessuna rilevante sotto il profilo urbanistico

### Localizzazione di nuove aree per servizi

- ...

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

VT: AREE E SERVIZI A VERDE E PER IL TEMPO LIBERO

**Azioni sui servizi esistenti:**

- nessuna rilevante sotto il profilo urbanistico

**Localizzazione di nuove aree per servizi**

- ....

CA: AREE E SERVIZI PER IL CULTO E ATTIVITÀ CONNESSE

**Azioni sui servizi esistenti:**

- nessuna rilevante sotto il profilo urbanistico

**Localizzazione di nuove aree per servizi**

- nessuna

SC: AREE E SERVIZI PER LA SOSTA E LA CIRCOLAZIONE DEI VEICOLI

**Azioni sui servizi esistenti:**

- nessuna rilevante sotto il profilo urbanistico

**Localizzazione di nuove aree per servizi**

- realizzazione di un parcheggio a servizio del centro sportivo
- realizzazione di un parcheggio e ampliamento di un parcheggio esistente in Via Monforte

RT: AREE E SERVIZI DI RILEVANZA TERRITORIALE

**Azioni sui servizi esistenti:**

- nessuna rilevante sotto il profilo urbanistico

**Localizzazione di nuove aree per servizi**

- nessuna

AN: AREE E SERVIZI DI ALTRA NATURA

**Azioni sui servizi esistenti:**

- nessuna rilevante sotto il profilo urbanistico

**Localizzazione di nuove aree per servizi**

- nessuna

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

## PARTE VIII

# AREE DI TRASFORMAZIONE

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

## AREE DI TRASFORMAZIONE

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

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

Le modalità di attuazione, nonché le finalità specifiche di ciascun intervento, sono stabilite dal documento “DdP 22.0 Direttive per il governo del territorio”.

I diritti edificatori attribuiti alle aree di trasformazione sono determinati coerentemente con i principi di equità assunti dal piano e tenuto conto degli ambiti territoriali di appartenenza. In linea generale la determinazione dei diritti edificatori si fonda sulle seguenti condizioni generali:

- il diritto edificatorio è di norma attribuito in misura coerente con quanto determinato per l’ambito territoriale di appartenenza,
- relativamente alle aree edificate, nell’attribuzione del diritto edificatorio si tiene conto delle quantità edificate esistenti, posto che tale attribuzione costituisce *decisione del piano* dipendente dagli esiti attesi dall’attuazione,
- relativamente alle aree non edificate esterne all’area urbana, l’attribuzione del diritto edificatorio costituisce *decisione del piano*, pertanto la quantificazione è determinata in ragione degli esiti attesi dall’attuazione,
- l’attribuzione dei diritti edificatori, fermo restando quanto stabilito dai precedenti punti, deve determinare effetti economici equi tra le diverse opportunità di trasformazione offerti dal piano, pertanto laddove sono attribuiti diritti edificatori maggiori, il piano dovrà esercitare una maggiore pressione ai fini dell’ottenimento di corrispondenti effetti di interesse pubblico o generale.

I diritti edificatori, in ragione del singolo caso e del livello di sviluppo pre-progettuale, possono essere attribuiti in forma di quantità assoluta o di indice di densità.

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Area di trasformazione AT1: Solbiate Arno sud	
1	<p><b>Obiettivi della trasformazione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- formazione di una rete di spazi pubblici a verde integrata con le aree di versante del fronte di via Europa,</li> <li>- realizzazione di un insediamento residenziale a completamento del tessuto insediativo, caratterizzato da tipi edilizi a blocco con interposte aree a verde di uso pubblico a sviluppo prevalentemente lineare.</li> </ul>
2	<p><b>Dati quantitativi di base</b></p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 13.100</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie a verde per la tutela ambientale: 60%</li> <li>- superficie edificabile: 40%</li> </ul> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Slp per residenza max. 90%</li> <li>- Slp per attività terziarie non commerciali max. 30%</li> <li>- Slp per attività terziarie commerciali max. 20%</li> <li>- Slp per destinazioni d'uso di servizio max. 30%</li> </ul>
3	<p><b>Destinazioni d'uso</b></p> <p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)              As: Artigianale di servizio              Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)              Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)              Ld: Logistica e deposito di materiali              Ds: Direzionale e terziaria specializzata              Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentziali              Ag: Agricola</p>
4	<p><b>Elementi progettuali di</b></p> <p><i>Viabilità di distribuzione interna</i></p> <p>La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata</p>

<sup>3</sup> Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica, in conformità al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

*interesse pubblico  
o generale*

in modo tale da consentire la regolamentazione “zona 30”.  
Il reticolo stradale dovrà essere organizzato in modo tale da risultare organico con i caratteri morfologici dell’area.  
L’accesso ai singoli edifici dovrà avvenire in sottosuolo, ove saranno dislocate le aree a parcheggio pertinenziali.

*Parcheggi pubblici*

I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:

ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto
ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto
ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto

*Verde pubblico – aree pedonali.*

Le aree a verde e gli spazi pedonali in genere, pubblici e di uso pubblico, dovranno essere organizzati con sviluppo principalmente lineare, con funzione di collegamento tra le aree di uso pubblico sub-pianeggianti ed i versanti compresi nell’area di trasformazione.

All’interno delle aree a verde dovranno essere realizzati percorsi pedonali, attrezzati con aree di sosta e aree per il gioco; tali percorsi dovranno innervare l’insieme delle aree a verde a sviluppo lineare; tali percorsi dovranno altresì collegare gli insediamenti residenziali con le aree per servizi di fondovalle localizzate lungo via Europa e con le attrezzature sportive di via Molinello.

Le aree a verde dovranno essere dotate di esemplari arborei tali da determinare una generale conformazione a bosco in modo da costituire la prosecuzione dell’area boscata esistente.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

Area di trasformazione AT2: Monte est	
1	<p><i>Obiettivi della trasformazione</i></p> <p>- realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo.</p>
2	<p><i>Dati quantitativi di base</i></p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 10.000</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie a verde per la tutela ambientale: 40%</li> <li>- superficie edificabile: 60%</li> </ul> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Slp per residenza max. 90%</li> <li>- Slp per attività terziarie non commerciali max. 30%</li> <li>- Slp per attività terziarie commerciali max. 20%</li> <li>- Slp per destinazioni d'uso di servizio max. 30%</li> </ul>
3	<p><i>Destinazioni d'uso</i></p> <p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)                  As: Artigianale di servizio                  Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)                  Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)                  Ld: Logistica e deposito di materiali                  Ds: Direzionale e terziaria specializzata                  Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti                  Ag: Agricola</p>
4	<p><i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i></p> <p><i>Viabilità di distribuzione interna</i></p> <p>La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione "zona 30".                  Il reticolo stradale dovrà essere organizzato in modo tale da risultare organico con i caratteri morfologici dell'area.</p>

<sup>4</sup> Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica, in conformità al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto  
 Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere  
 Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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



5	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p>L'accesso ai singoli edifici dovrà avvenire in sottosuolo, ove saranno dislocate le aree a parcheggio pertinenziali.</p> <p><i>Parcheggi pubblici</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <table data-bbox="424 416 1171 517"><tr><td>ogni unità immobiliare residenziale:</td><td>1 posto auto</td></tr><tr><td>ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:</td><td>1 posto auto</td></tr><tr><td>ogni 50 mq di superficie per uso terziario:</td><td>1 posto auto</td></tr></table> <p><i>Verde pubblico – aree pedonali.</i> Le aree a verde e gli spazi pedonali in genere, pubblici e di uso pubblico, dovranno essere organizzati con sviluppo principalmente lineare, con funzione di penetrazione dell'area di trasformazione e di connessione a nord con le aree verdi esistenti. La aree a verde pubbliche e di uso pubblico dovranno essere localizzate con prevalenza lungo la fascia ad est, al fine di creare una interposizione tra l'ambito produttivo e quello residenziale All'interno delle aree a verde dovranno essere realizzati percorsi pedonali, attrezzati con aree di sosta e aree per il gioco; tali percorsi dovranno innervare l'insieme delle aree a verde a sviluppo lineare.</p> <p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i> I tipi edilizi dovranno essere "isolati" (ville, villini) o "palazzine" di modesta entità, disposti con impianto planivolumetrico coerente con l'assetto morfotipologico del tessuto edificato circostante.</p>	ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto	ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto	ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto
ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto							
ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto							
ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto							

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

Area di trasformazione AT3: **Soppressa**<sup>5</sup>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

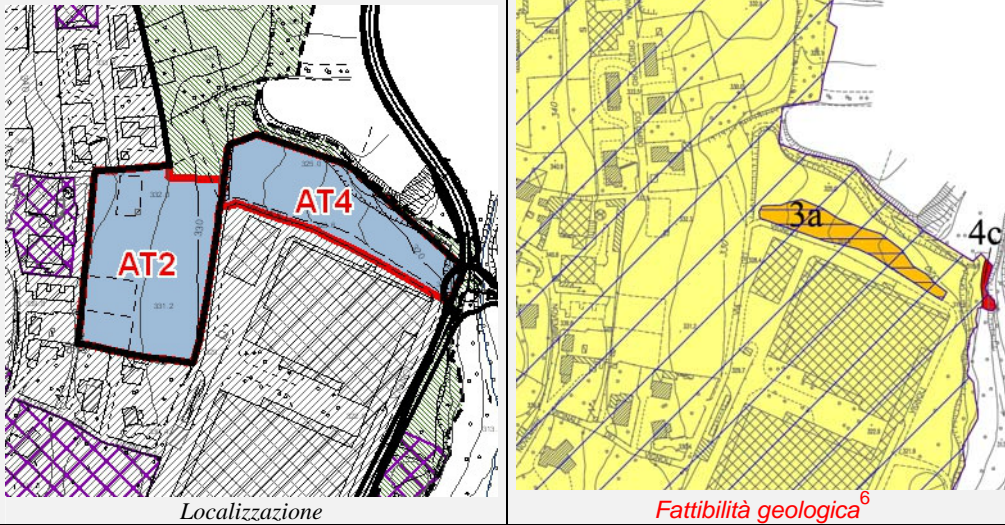
I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

<sup>5</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Area di trasformazione AT4: via Vignoli nord	
	
1	<p><i>Obiettivi della trasformazione</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di un insediamento destinato ad attività economiche,</li> <li>- realizzazione di un tratto di viabilità di interesse sovracomunale, o, in alternativa, contribuzione economica per la realizzazione di infrastrutture stradali.</li> </ul>
2	<p><i>Dati quantitativi di base</i></p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 7.000</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie a verde per la tutela ambientale: 20%</li> <li>- superficie edificabile: 80%</li> </ul> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Slp per attività terziarie non commerciali max. 100%</li> <li>- Slp per attività produttive max. 100%</li> <li>- Slp per altre destinazioni d'uso max. 10%</li> </ul>
3	<p><i>Destinazioni d'uso</i></p> <p>E' vietato l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:</p> <p>Re: Residenziale                  Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)                  Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)                  Ld: Logistica e deposito di materiali                  Dm: Direzionale e terziaria minuta                  Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentiali                  Ag: Agricola</p>
4	<p><i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i></p> <p><i>Viabilità sovracomunale</i></p> <p>L'attuazione dell'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere viarie di carattere sovra comunale, le cui specifiche caratteristiche dovranno risultare coerenti con il Codice della Strada, il cui valore economico dovrà risultare non inferiore al 50% del corrispettivo di urbanizzazione</p>

<sup>6</sup> Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica, in conformità al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

5	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p>determinato in applicazione di quanto stabilito dal precedente punto 7.</p> <p>In alternativa a quanto stabilito dal precedente capoverso, è ammessa la corresponsione del valore economico delle opere infrastrutturali, in luogo della diretta attuazione.</p> <p><i>Viabilità di distribuzione interna</i></p> <p>La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la circolazione e la sosta di automezzi pesanti.</p> <p>Il reticolo stradale dovrà essere organizzato in modo tale da costituire la matrice d'impianto del nuovo insediamento.</p> <p><i>Parcheggi pubblici</i></p> <p>I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni 100 mq di superficie per attività economica: 1 posto auto</p> <p><i>Verde pubblico – aree pedonali.</i></p> <p>Le aree a verde e gli spazi pedonali in genere, pubblici e di uso pubblico, dovranno essere organizzati con sviluppo lineare lungo la maglia stradale interna.</p> <p>Le aree a verde dovranno conseguire l'obiettivo di mitigare la percezione delle masse edificate.</p> <p>Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi specifici per attività economiche.</p> <p>L'intera superficie di copertura degli edifici dovrà ospitare impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica; l'energia prodotta dovrà essere prioritariamente utilizzata per l'illuminazione degli spazi aperti dell'insediamento</p>
---	--	---

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

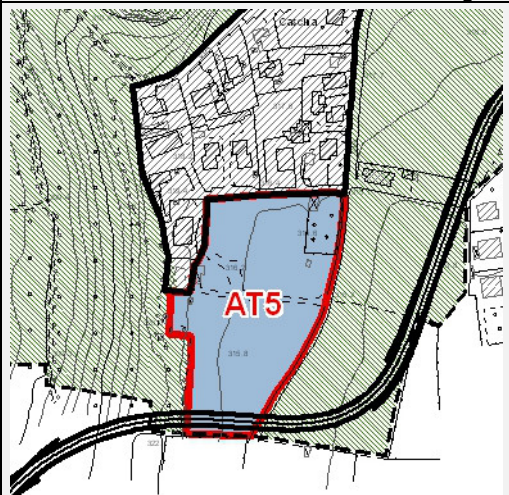

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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

Area di trasformazione AT5: via Capriolo sud	
 	
<p style="text-align: center;"><i>Localizzazione</i> <span style="float: right;"><i>Fattibilità geologica<sup>7</sup></i></span></p>	
1	<p><i>Obiettivi della trasformazione</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione di spazi a verde pubblico, anche a sviluppo lineare, interconnessi con la fascia di verde naturale,</li> <li>- realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo,</li> <li>- realizzazione di un tratto di viabilità di interesse sovracomunale.</li> </ul>
2	<p><i>Dati quantitativi di base</i></p> <p>Superficie complessiva del comparto: <span style="float: right;">mq 12.700</span></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie a verde per la tutela ambientale: <span style="float: right;">40%</span></li> <li>- superficie edificabile: <span style="float: right;">60%</span></li> </ul> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Slp per residenza <span style="float: right;">max. 100%<sup>8</sup></span></li> <li>- Slp per attività terziarie non commerciali <span style="float: right;">max. 30%</span></li> <li>- Slp per attività terziarie commerciali <span style="float: right;">max. 20%</span></li> <li>- Slp per destinazioni d'uso di servizio <span style="float: right;">max. 30%</span></li> </ul>
3	<p><i>Destinazioni d'uso</i></p> <p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)              As: Artigianale di servizio              Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)              Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)              Ld: Logistica e deposito di materiali              Ds: Direzionale e terziaria specializzata              Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentziali              Ag: Agricola</p>

<sup>7</sup> Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica, in conformità al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

<sup>8</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n 28 (prot. 6241)

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

4	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p><b>Viabilità sovracomunale</b> L'attuazione dell'intervento dovrà determinare la realizzazione di opere viarie di carattere sovra comunale, le cui specifiche caratteristiche dovranno risultare coerenti con il Codice della Strada, il cui valore economico dovrà risultare non inferiore al 50% del corrispettivo di urbanizzazione determinato in applicazione di quanto stabilito dal precedente punto 7. In alternativa a quanto stabilito dal precedente capoverso, è ammessa la corresponsione del valore economico delle opere infrastrutturali, in luogo della diretta attuazione.</p> <p><b>Viabilità di distribuzione interna</b> La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione "zona 30". Il reticolo stradale dovrà essere organizzato in modo tale da risultare organico con i caratteri morfologici dell'area.</p> <p><b>Parcheggi pubblici</b> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni unità immobiliare residenziale: 1 posto auto ogni 25 mq di superficie per uso commerciale: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per uso terziario: 1 posto auto</p> <p><b>Verde pubblico – aree pedonali.</b> Le superfici a verde dovranno essere disposte prevalentemente lungo i confini est ed ovest dell'area di trasformazione, in modo tale da garantire sufficiente continuità con le aree in stato di naturalità localizzate a confine. Lungo l'infrastruttura di interesse sovracomunale dovranno essere realizzate aree verdi di mitigazione <b>le cui caratteristiche dovranno essere riferibili a quelle del territorio agricolo circostante e tali da consentire la fruibilità delle aree medesime, ancorchè improntate a caratteri di prevalente naturalità.</b><sup>9</sup> All'interno delle aree a verde dovranno essere realizzati percorsi pedonali, attrezzati con aree di sosta e aree per il gioco; tali percorsi dovranno innervare l'insieme delle aree a verde a sviluppo lineare e dovranno interconnettersi con le aree a verde naturale e dunque con la rete di percorsi nel territorio naturale definita dal Piano dei Servizi. Le aree a verde dovranno essere sistemate con specie arboree integrate con le essenze esistenti nelle aree naturali ad est e ovest.</p>
5	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><b>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</b> I tipi edilizi dovranno essere "isolati" (ville, villini) o "palazzine" di modesta entità, disposti con impianto planivolumetrico coerente con l'assetto morfotipologico del tessuto edificato circostante. <b>Le aree edificate dovranno essere concentrate nella</b></p>

<sup>9</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

porzione nord dell'area di trasformazione, mantenendo la restante parte ad uso agricolo, anche in relazione alla previsione della nuova viabilità.<sup>10</sup>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

<sup>10</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese





5	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p>singoli edifici.</p> <p><i>Parcheggi pubblici</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <table data-bbox="422 376 1171 481"><tr><td>ogni unità immobiliare residenziale:</td><td>1 posto auto</td></tr><tr><td>ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:</td><td>1 posto auto</td></tr><tr><td>ogni 50 mq di superficie per uso terziario:</td><td>1 posto auto</td></tr></table> <p><i>Verde pubblico – aree pedonali.</i> Lungo via Montebello ed in corrispondenza del lato sud dell'area dovrà essere realizzato uno spazio pubblico a verde con sviluppo prevalentemente lineare.</p> <p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i> I tipi edilizi dovranno costituire un tessuto edilizio compatto, la cui morfologia possa essere riferibile al sistema degli spazi aperti, assimilabile a quello del vicino nucleo storico.</p>	ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto	ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto	ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto
ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto							
ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto							
ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto							

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

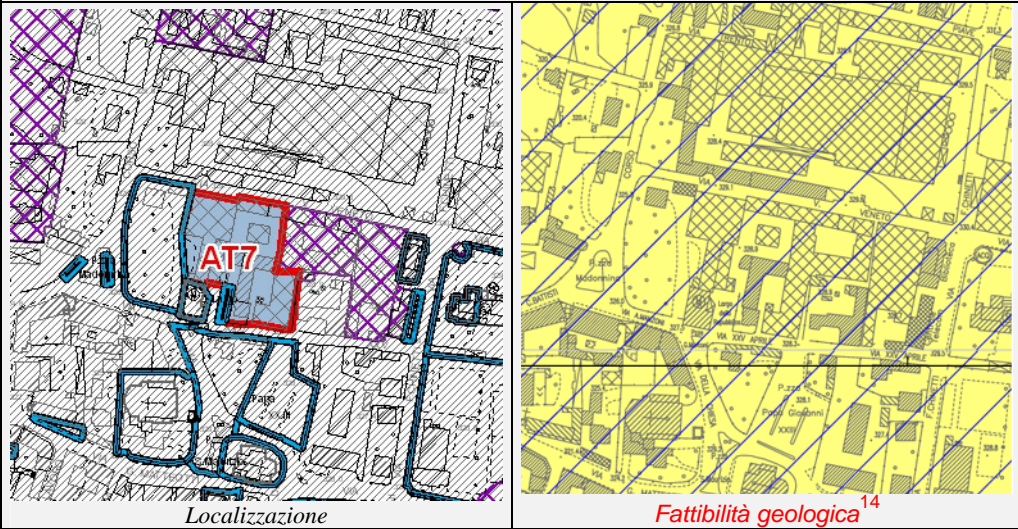
I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

**Area di trasformazione AT7: Solbiate Arno centro**



1	<i>Obiettivi della trasformazione</i>	- realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo centrale.
2	<i>Dati quantitativi di base</i>	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 4.900</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie a verde per la tutela ambientale: 20%</li> <li>- superficie edificabile: 80%</li> </ul> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Slp per residenza max. 90%</li> <li>- Slp per attività terziarie non commerciali max. 30%</li> <li>- Slp per attività terziarie commerciali max. 20%</li> <li>- Slp per destinazioni d'uso di servizio max. 30%</li> </ul>
3	<i>Destinazioni d'uso</i>	<p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)                  As: Artigianale di servizio                  Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)                  Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)                  Ld: Logistica e deposito di materiali                  Ds: Direzionale e terziaria specializzata                  Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti                  Ag: Agricola</p>
4	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p><i>Parcheggi pubblici</i></p> <p>I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <p>ogni unità immobiliare residenziale: 1 posto auto                  ogni 25 mq di superficie per uso commerciale: 1 posto auto</p>

<sup>14</sup> Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica, in conformità al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

5	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p>ogni 50 mq di superficie per uso terziario: 1 posto auto</p> <p><i>Recupero della villa esistente.</i> La villa esistente dovrà essere recuperata allo scopo di realizzare sale e spazi idonei per la pubblica fruizione, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.</p> <p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i> I tipi edilizi dovranno costituire un tessuto edilizio compatto, la cui morfologia possa essere riferibile al sistema degli spazi aperti, assimilabile a quello del vicino nucleo storico.</p>
---	--	--

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

Area di trasformazione AT8: **Soppressa**<sup>15</sup>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

<sup>15</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Area di trasformazione AT9: Solbiate Arno nord	
1	<p><i>Obiettivi della trasformazione</i></p> <p>- realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo.</p>
2	<p><i>Dati quantitativi di base</i></p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 7.000</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superficie a verde per la tutela ambientale: 40%</li> <li>- superficie edificabile: 60%</li> </ul> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Slp per residenza max. 90%</li> <li>- Slp per attività terziarie non commerciali max. 30%</li> <li>- Slp per attività terziarie commerciali max. 20%</li> <li>- Slp per destinazioni d'uso di servizio max. 30%</li> </ul>
3	<p><i>Destinazioni d'uso</i></p> <p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)                  As: Artigianale di servizio                  Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)                  Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)                  Ld: Logistica e deposito di materiali                  Ds: Direzionale e terziaria specializzata                  Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentziali                  Ag: Agricola</p>
4	<p><i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i></p> <p><i>Viabilità di distribuzione interna</i></p> <p>La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione "zona 30".                  Il reticolo stradale dovrà essere organizzato in modo tale da risultare organico con i caratteri morfologici dell'area.</p>

<sup>16</sup> Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica, in conformità al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto  
 Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere  
 Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

5	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Parcheggi pubblici</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <table><tr><td>ogni unità immobiliare residenziale:</td><td>1 posto auto</td></tr><tr><td>ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:</td><td>1 posto auto</td></tr><tr><td>ogni 50 mq di superficie per uso terziario:</td><td>1 posto auto</td></tr></table> <p><i>Verde pubblico – aree pedonali.</i> Le superfici a verde dovranno essere disposte lungo i confini nord ed ovest dell'area di trasformazione, in modo tale da garantire sufficiente continuità con le aree in stato di naturalità localizzate a confine. <b>Le cui caratteristiche dovranno essere riferibili a quelle del territorio agricolo circostante e tali da consentire la fruibilità delle aree medesime, ancorchè improntate a caratteri di prevalente naturalità.</b><sup>17</sup> Lungo via Dei Pioppi dovrà essere inoltre realizzato uno spazio pubblico a verde con sviluppo prevalentemente lineare. Le aree a verde dovranno essere sistemate con specie arboree integrate con le essenze esistenti nelle aree naturali poste a margine dell'area di trasformazione</p> <p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i> I tipi edilizi dovranno essere "isolati" (ville, villini) o "palazzine" di modesta entità, disposti con impianto planivolumetrico coerente con l'assetto morfotipologico del tessuto edificato circostante. <b>Le aree edificate dovranno essere concentrate nella porzione est dell'area di trasformazione, al fine di tutelare le aree appartenenti alla rete ecologica.</b><sup>18</sup></p>	ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto	ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto	ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto
ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto							
ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto							
ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto							

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

Ddp

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

<sup>17</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

<sup>18</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

**PARTE IX**

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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

## STIMA DELLE POTENZIALITA' INSEDIATIVE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

La verifica dimensionale viene effettuata distintamente per i seguenti settori:

- residenza,
- settore produttivo secondario,
- settore produttivo terziario,
- altre destinazioni d'uso.

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

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

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

Per quanto attiene alla stima dimensionale derivante dall'attuazione delle previsioni in capo alle aree di trasformazione, considerato che detti procedimenti si attuano per effetto di processi negoziali i cui esiti non possono essere noti a priori, nel caso in cui il Documento di Piano ammetta diverse destinazioni d'uso, è stata effettuata una ragionevole stima delle ripartizioni pro-quota della superficie lorda di pavimento.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



AREE LIBERE

Aree Libere	Superficie Totale	Ambito T1	Ambito T2	Ambito T3	Ambito T4	Ambito T5	Ambito T6	Slp edificabile
indice di edificabilità l <sub>max</sub>		esistente	0,30	0,24	1,00	1,00	0,00	
1	1.183,16			283,96				283,96
2	2.349,40			563,86				563,86
3	3.392,70			814,25				814,25
4	1.445,88			347,01				347,01
5	2.811,55			674,77				674,77
6	1.555,91			373,42				373,42
7	863,50		259,05					259,05
8	824,34		247,30					247,30
9	864,23			207,42				207,42
10	3.948,86				3948,86			3948,86
11	4.503,54				4503,54			4503,54
12	3.576,24				3576,24			3576,24
13	495,17				495,17			495,17
<b>Totale slp</b>	<b>27.814,48</b>	<b>0,00</b>	<b>506,35</b>	<b>3264,68</b>	<b>12523,81</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16294,84</b>
rapporto medio Slp/ab.		50	60	60	0	0	0	
stima abitanti		0	8	54	0	0	0	62

19

Nota. L'indice di edificabilità assunto per l'ambito T2 è stato stimato coerentemente con l'assunto del DdP 2012, che attribuisce l'indice di tale ambito mediante calcolo della media delle densità esistenti nell'intorno.

AREE DISMESSE O IN DISMISSIONE

Non risultano presenti aree dismesse o in dismissione che non risultano comprese in aree di trasformazione.

AREE DI TRASFORMAZIONE

Aree	Superficie	l <sub>max</sub>	RESIDENZA		ATT. SECONDARIE		ATT. TERZIARIE		ALTRE DESTINAZ	
			aliquota	Slp	aliquota	Slp	aliquota	Slp	aliquota	Slp
AT1	13063	0,24	90,0%	2.822	0,0%	0	10,0%	314	0,0%	0
AT2	9956	0,24	90,0%	2.150	0,0%	0	10,0%	239	0,0%	0
AT3	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
AT4	6973	0,90	0,0%	0	50,0%	3.138	50,0%	3.138	0,0%	0
AT5	12655	0,24	90,0%	2.733	0,0%	0	10,0%	304	0,0%	0
AT6	4528	0,24	90,0%	978	0,0%	0	10,0%	109	0,0%	0
AT7	4923	0,24	90,0%	1.063	0,0%	0	10,0%	118	0,0%	0
AT8	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
AT9	6952	0,24	90,0%	1.502	0,0%	0	10,0%	167	0,0%	0
<b>TOTALE</b>	<b>59050</b>			<b>11.249</b>		<b>3.138</b>		<b>4.388</b>		<b>0</b>
rapporto medio Slp/ab.				60						
stima abitanti				187						

20

RESIDENZA

Assunti i dati risultanti dalle tabelle precedenti, posto che  
 - la quota di superficie lorda di pavimento media per ciascun abitante è indicata per ciascun caso dalla precedente tabella,

<sup>19</sup> Tabella aggiornata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

<sup>20</sup> Tabella aggiornata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese e all'osservazione n14 (prot. 6201)

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
 INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

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

<u>Abitanti massimi (area urbana)</u>	ab. <b>62</b>
<u>Abitanti massimi (aree di trasformazione)</u>	ab. <b>187</b>
<u>Abitanti massimi (totale)</u>	ab. <b>249<sup>21</sup></b>

Noto che:

- la popolazione insediata alla data di redazione del DdP 2012 ammonta a circa 4.300 unità,
  - il target di sviluppo della popolazione atteso nel prossimo decennio è stato fissato in circa 300 unità in sede di enunciazione delle politiche di settore,
  - che le previsioni di massima capacità insediativa stimata costituiscono il limite teorico di capacità del piano,
  - si ritiene che per effetto dei completamenti di lieve entità e degli ampliamenti, non stimabili singolarmente, si possa determinare un ulteriore incremento non superiore al 20% della popolazione,
- ne discende che la capacità insediativa del piano può essere stimata nell'intorno di **4.600<sup>22</sup>** abitanti.

**In ragione di quanto sopra si conclude che le potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio risultano coerenti rispetto al target di sviluppo atteso, tuttavia presumibilmente in una condizione di modesta offerta di suoli a disposizione del mercato immobiliare: tale condizione si ritiene possa determinare scarsa concorrenza nel mercato immobiliare e dunque stagnazione o innalzamento dei valori; detta valutazione è da riferirsi a condizioni economiche post-crisi.**

**Compete in ogni caso al monitoraggio del piano, da attuare a seguito dell'entrata in vigore del PGT, la valutazione degli effetti prodotti e delle condizioni di rispetto del target di popolazione assunto indicando, se del caso, eventuali correttivi da mettere in atto in sede di attuazione.**

#### SETTORE PRODUTTIVO SECONDARIO

Assunti i dati risultanti dalle tabelle precedenti, posto che

- la quota di superficie lorda di pavimento è indicata per ciascun caso dalla precedente tabella,
- che nel caso specifico si assume l'ipotesi che la superficie lorda di pavimento edificabile nell'ambito T4 sia utilizzata al 50% per attività del settore secondario,
- la superficie lorda di pavimento massima esprimibile in applicazione dell'Indice di edificabilità  $I_{f_{max}}$  computata in base alle tabelle precedenti corrisponde al massimo esprimibile dalle aree edificabili anche per effetto dei dispositivi perequativi, premiali, compensativi stabiliti dal piano, ne discende un potenziale insediativo pari a:

<sup>21</sup> Valore aggiornato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

<sup>22</sup> Valore aggiornato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<u>Slp massima (area urbana)</u>	mq <b>6.262</b>
<u>Slp massima (aree di trasformazione)</u>	mq <b>3.138</b>
<u>Slp massima (totale)</u>	mq <b>9.400<sup>23</sup></b>

Noto che:

- il Documento di Piano ha enunciato l'obiettivo di sostenere l'economia locale, anche mediante il qualificato sviluppo delle attività del settore secondario,

**si conclude che le potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio risultano coerenti rispetto agli obiettivi politici, giacché si determina il completamento e il potenziamento dell'ambito territoriale destinato alle attività economiche del settore secondario.**

#### SETTORE PRODUTTIVO TERZIARIO

Assunti i dati risultanti dalle tabelle precedenti, posto che

- la quota di superficie lorda di pavimento è indicata per ciascun caso dalla precedente tabella,
  - che nel caso specifico si assume l'ipotesi che la superficie lorda di pavimento edificabile nell'ambito T4 sia utilizzata al 50% per attività del settore terziario, unitamente al 10% della slp ammessa nelle aree di trasformazione con marcata vocazione residenziale,
  - la superficie lorda di pavimento massima esprimibile in applicazione dell'Indice di edificabilità  $I_{f_{max}}$  computata in base alle tabelle precedenti corrisponde al massimo esprimibile dalle aree edificabili anche per effetto dei dispositivi perequativi, premiali, compensativi stabiliti dal piano,
- ne discende un potenziale insediativo pari a:

<u>Slp massima (area urbana)</u>	mq <b>6.262</b>
<u>Slp massima (aree di trasformazione)</u>	mq <b>5.513</b>
<u>Slp massima (totale)</u>	mq <b>11.775<sup>24</sup></b>

Noto che:

- il Documento di Piano ha enunciato l'obiettivo di sviluppare il potenziale insediativo per attività terziarie coerentemente con i trend di sviluppo del sistema economico di cui è parte,
- la dotazione di superfici per il settore terziario risulta diffuso sul territorio,

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

<sup>23</sup> Valore aggiornato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

<sup>24</sup> Valore aggiornato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese e all'osservazione n14 (prot. 6201)

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

#### ALTRE DESTINAZIONI D'USO

Il piano determina effetti marginali su altre destinazioni d'uso, in particolare del settore dei servizi, da intendersi quali effetti integrativi delle previsioni in capo al Piano dei Servizi.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO 2012

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

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