



COMUNE DI

BREBBIA

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT 2012

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

partners

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

PdR 2012 PIANO DELLE REGOLE

APPROVAZIONE

PdR1.0 RELAZIONE GENERALE

EDIZIONE

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

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

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

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 BREBBIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Domenico Gioia
Sindaco

Giulio Brughera
Vice sindaco

Gianni Maria Marinelli
Responsabile del procedimento

Estensori del Piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

Alexandra Gatti *Dott.ssa pianificazione*
Marina La Palombara *Architetto*
Elisabetta Vangelista *Dott.ssa pianificazione*

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

AVVERTENZA IMPORTANTE

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

SOMMARIO

Parte I	4
FONDAMENTI DEL PIANO DELLE REGOLE	
La pianificazione comunale dopo la Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12	5
Il piano delle regole: esame critico del testo di legge	8
Parte II	11
FONDAMENTI CONOSCITIVI	
Analisi del sistema insediativo residenziale	13
Analisi del sistema economico	18
Il sistema commerciale/terziario	19
Parte III	24
STRATEGIE DI GOVERNO DEL TERRITORIO	
ATTUATE DAL PIANO DELLE REGOLE	
Aspetti generali	25
Azioni per il governo del territorio	27
Parte IV	38
DIRITTI EDIFICATORI E POTENZIALITA' INSEDIATIVE DEL	
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	
Identificazione dell'area urbana	39
Identificazione degli ambiti territoriali	40
Principio di equità assunto dal PGT	42
Determinazione dei diritti edificatori	43
Ambiti territoriali e indici di edificabilità	46
Gli strumenti di perequazione e compensazione per l'equità del piano	49
Gli strumenti premiali per l'efficacia del piano	52
Parte V	55
STRUTTURA DEL PIANO DELLE REGOLE	
Disciplina generale	56
La disciplina dei nuclei storici. Specifiche	65

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE I

**FONDAMENTI DEL
PIANO DELLE REGOLE**

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

DOCUMENTO DI PIANO

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

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

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

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

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

PIANO DEI SERVIZI

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IL PIANO DELLE REGOLE: ESAME CRITICO DEL TESTO DI LEGGE

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

1. Il piano delle regole:

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

4. Il piano delle regole:

a) per le aree destinate all'agricoltura:

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PDR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE II

FONDAMENTI CONOSCITIVI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

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

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

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

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

CODICE

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

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

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

La scheda generale viene per conseguenza denominata N.n

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

SUBALTERNO

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

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

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

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

CLASSE DEL TESSUTO EDILIZIO

Il tessuto edilizio è stato classificato secondo le seguenti fattispecie:

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

TIPOLOGIA EDILIZIA

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

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

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

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

FUNZIONE INSEDIATA

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

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

STATO DI CONSERVAZIONE

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

RAPPORTO FRONTE STRADA

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

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

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

RAPPORTO CON IL SUOLO

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

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

NUMERO PIANI FUORI TERRA

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Modello della scheda di censimento

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PDR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

ANALISI DEL SISTEMA ECONOMICO

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

- PdR 4.0 Sistema dell'economia locale

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

IL SISTEMA COMMERCIALE/TERZIARIO

A Brebbia, secondo i dati della Camera di commercio di Varese (riferiti al I Trimestre 2010), sono presenti 20 attività immobiliari, 15 servizi di alloggio e ristorazione, 15 altri servizi, 11 attività professionali scientifiche e tecniche, 6 imprese nel settore dei trasporti, 5 che appartengono alla categoria “noleggio, agenzia viaggio, servizi di supporto alle imprese”, 4 attività finanziarie e assicurative, 4 attività artistiche e sportive, 3 servizi di informazione e comunicazione, 1 di assistenza sociale, e 1 nel settore dell’istruzione. Un insieme variegato, numericamente rilevante.

Il “commercio all’ingrosso e al dettaglio e riparazioni” rappresenta la quota più consistente del settore terziario (67 imprese). Avendo una presenza rilevante sul territorio ed essendo un elemento che incide sulle relazioni di vicinato ed influenza la qualità dell’abitare, si è ritenuto utile condurre un’indagine conoscitiva su questo fronte. L’obiettivo è capire la “consistenza” e la distribuzione delle attività commerciali allo scopo di cogliere le implicazioni esistenti e potenziali tra queste e le altre componenti della struttura urbana.

L’analisi mette in evidenza i seguenti aspetti:

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

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

Classe dimensionale e settore generale

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Settore commerciale

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

Localizzazione nell'edificio

EF	esercizio fronte strada
EI	esercizio su corte o cortile interno
EP	esercizio situato ad altro piano
EA	esercizio in posizione anomala

I risultati ottenuti sono sintetizzati nella tabella che segue:

Codice definitivo	Ragione sociale	Indirizzo	Classe dimensionale e settore generale	Settore commerciale
<i>Esercizi commerciali</i>				
1	Bardelli Maria	via Piave, 7	VE	47.3
2	Bardelli Luca	via Matteotti, 15	VA	47.29
3	Binda Rosalia	via Cavour, 2	VE	47.73
4	Bortoli O. & C. s.a.s.	via Laveno, 7	VA	47.25
5	Bertuzzo Eliseo & F. s.a.s.	via Petrarca, 6	-	-
6	C'era una volta di Gatti Danilo	via Laveno, 7	VE	47.79.2
7	Cartolandia s.n.c. di Artoni Paola e Garlanda Liliana	via Matteotti, 12	VE	47.62
8	Cesteria artigiana di Binda Erminio	via Manzoni, 19	VE	47.78.32

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

9	Dall'Oco Walter	strada provinciale 69	-	47.3
10	Deon Mirella	via Matteotti, 14	VE	47.71
11	Ducale di Marco Matalon & C. s.n.c	via per Cadrezzate, 6	VE	47.63
12	Eurostock abbigliamento 0-99 anni	via Trento, c/o cc Tigros	VE	47.71
13	Ghisolfi Alan	via Cavour	VE	47.76
14	Idea service di Diego Binda	via L. da Vinci, 5	VE	47.53
15	L'Aurora di Genny	via Garibaldi, 4	VE	47.75
16	L'arcobaleno	via Trento, c/o cc Tigros	VE	-
17	La casa dei fiori di Porcu Felicita	via G. Garibaldi, 21	VE	47.76
18	Laboratorio orafo di Rossotti Michele	via Cadorna, 16	VE	47.77
19	Maiocchi Giorgio	p.zza Italia, 17	VE	47.64
20	Mami abbigliamento	via Trento, c/o cc Tigros	VE	47.71
21	Micropad srl	via G. Garibaldi, 6	VE	47.41
22	Panificio Tognon	via Matteotti, 35	VA	47.24
23	Pedron Damiano	via Roma, 54/bis	MS E	47.53
24	Piccoli amici	via Matteotti, 29	E	47.76
25	Ponti Luigi	via Matteotti, 14	VE	47.54
26	Stefanoni Remo	via Volta, 1	VE	47.64
27	Tende Farina	Via Verdi, 8	VE	47.53
28	Tigros s.p.a.	via Trento, 2	GS E	47.11.2
29	Vip di Campagnolo Cristina & C. s.a.s	via Laveno, 3	MS E	47.78.35
<i>Publici esercizi</i>				
30	Samarcanda pub	via Petrarca, 2	-	56.3
31	Bar Manzoni	via Manzoni, 1	-	56.3
32	Bar Nazionale	via Mazzini, 8	-	56.3
33	Chalet del bosco	via Pasubio, 8	-	56.10.1
34	New Angel Snack Bar	via Marconi, 9	-	56.3
35	Fochi Daniele & C. s.n.c.	via Madonna di Campagna, 1	-	56.3
36	La lavanda	via Castellaccio, 5	-	56.10.1
37	Millenium Cafè s.n.c.	via Matteotti, 51	-	56.3
38	Non solo pizza	via Trento, c/o cc Tigros	-	56.10.1
39	Porrini di Porrini Severino & C. s.a.s.	via Matteotti, 5	-	56.3
40	Relax Cafè	via Trento, c/o cc Tigros	-	56.3

Elenco degli esercizi commerciali e pubblici esercizi a Brebbia

Fonte: sito web del Comune di Brebbia (<http://www.comune.brebbia.va.it/>), Pagine gialle 2009/2010
Rielaborazione e integrazione

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

L'elenco riporta gli esercizi commerciali, distinguendo chiaramente i pubblici esercizi.

Complessivamente su 40 esercizi, 15 riguardano il settore alimentare (il 38,5%). Di questi, oltre due terzi sono pubblici esercizi (di cui tre ristoranti), mentre la restante parte è composta da un minimercato, un panificio, un rivenditore di vini e, soprattutto, il supermercato Tigros nel nuovo complesso commerciale di via Trento (in grado di assorbire la domanda locale).

Per quanto riguarda il settore non alimentare; non esistono settori merceologici di spicco ma negozi molto differenti per il tipo di merce trattata: una farmacia, una cartoleria, un fiorista, tre negozi di abbigliamento, uno di musica, uno di computer... Si è probabilmente di fronte ad una "situazione calibrata", in grado di soddisfare le richieste quotidiane della popolazione locale. I residenti di Brebbia, d'altra parte, possono avvalersi anche delle strutture di vendita presenti nei limitrofi comuni per la "spesa della settimana" e l'acquisto mirato di determinati beni di consumo (abbigliamento, calzature, elettrodomestici...): il Tigros di Malgesso, di Besozzo e quello di Ispra (dove esiste anche un supermercato GS). I negozi dei poli attrattori più vicini, quali quelli di Gavirate, Angera e Laveno, completano l'offerta commerciale.

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

Le attività economiche capaci di incidere sulla vita pubblica sono infatti anche quelle in grado di fornire un servizio (acconciatori/estetisti, lavanderie, agenzia di viaggio...), indicate nella classificazione ATECO 2007 alle lettere R, S e, in parte, N. Da questo punto di vista, a Brebbia, è particolarmente sviluppato il settore della cura della persona con 11 parrucchieri e 2 strutture sportive.

SINTESI DEI DATI RACCOLTI

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

- le imprese attive nel terziario/quaternario a Brebbia sono il 55,3% del totale. La prevalenza lavora nel commercio (24,3%) mentre i servizi "privati per i privati" o "business to business" incidono sul totale per il 17,9% (meno della media provinciale);
- si nota oggi una discreta vitalità proprio su questo fronte, quello dei servizi alle imprese (in modo particolare nel trasporto e nelle attività professionali, scientifiche e tecniche). Dal 2001 si assiste infatti ad un loro progressivo rafforzamento (+26 unità), affiancato dalla contrazione dell'industria manifatturiera (-9 unità);
- del commercio, quello al dettaglio appare la quota più consistente. L'offerta alimentare è "calibrata", in grado di supportare le esigenze quotidiane della popolazione locale (grazie soprattutto al nuovo supermercato Tigros di via Trento). Il settore non alimentare appare diversificato, ma non in grado di coprire tutti i settori commerciali (ad esempio sono assenti i negozi che trattano calzature, libri, giochi...); da questo punto di vista molto probabilmente i residenti di Brebbia gravitano sulle strutture commerciali piccole, medie e grandi reperibili nei territori contermini (Gavirate, Angera e Laveno, definiti come "poli attrattori" dal Ptcp di Varese).

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE III

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

ASPETTI GENERALI

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

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

STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

- **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.**

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

Politica A.	Residenza
Strategia A1	Formazione di poli integrati nell'area urbana
Strategia A2	Sviluppo dell'area urbana
Strategia A3	Tutela e rilancio dei centri storici
Strategia A4	Recupero delle superfici esistenti
Strategia A5	Integrazione funzionale della residenza

Politica B.	Economia locale
Strategia B1	Sviluppo delle aree per attività economiche in attività
Strategia B2	Rilancio del sistema economico locale
Strategia B3	De-normazione delle aree per attività economiche
Strategia B4	Sviluppo dei sistemi terziari
Strategia B5	Conferma e sviluppo del sistema commerciale urbano
Strategia B6	Rilancio del settore agricolo

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PDR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Politica C.	Paesaggio e identità locale
Strategia C1	Esercizio della tutela sulle aree di maggior pregio
Strategia C2	Tutela e fruizione del corridoio del Bardello
Strategia C3	Mantenimento dell'assetto morfotipologico
Strategia C4	Elevare la qualità estetica del costruito
Strategia C5	Migliorare la qualità dello spazio pubblico
Strategia C6	Migliorare la qualità del paesaggio storico

Politica D.	Ambiente
Strategia D1	Definire la rete ecologica comunale
Strategia D2	Tutela assoluta delle aree di maggiore pregio ambientale
Strategia D3	Ridurre le emissioni inquinanti in ambiente
Strategia D4	Ridurre i consumi energetici
Strategia D5	Ridurre i consumi idrici

Politica E.	Mobilità e infrastrutture
Strategia E1	Riduzione del traffico di attraversamento
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	Definizione della rete escursionistica

Politica F.	Servizi, spazi pubblici, socialità
Strategia F1	Fruizione delle aree di pregio ambientale
Strategia F2	Potenziamento del centro sportivo
Strategia F3	Strutturazione e qualificazione della rete dei servizi
Strategia F4	Incrementare la dotazione di servizi di interesse generale
Strategia F5	Migliorare la qualità dello spazio pubblico
Strategia F6	Integrazione degli effetti di sviluppo con la dotazione di servizi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

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

Ciascuna strategia generale è di seguito sviluppata secondo la seguente articolazione:

- *riferimento alle politiche generali*, corrispondente all'enunciazione dei riferimenti agli enunciati espressi per le politiche di settore,
- *obiettivi generali*, ovverosia la declinazione delle finalità che l'azione strategica intende perseguire nel governo del territorio pur senza necessariamente individuare l'atto di governo chiamato ad esprimere la strategia esaminata.

Politica A RESIDENZA

Strategia A1	Formazione di poli integrati nell'area urbana
	Orientare complessivamente i processi di sviluppo verso l'insediamento di sistemi di funzioni integrate, così da innalzare i valori dell'urbanità del sistema insediativo, elevando nel contempo le opportunità offerte ai cittadini.
<i>Azione A1.2</i>	Orientamento generale della disciplina del territorio rivolto a favorire l'insediamento di mix funzionali integrati (residenza-commercio, residenza pubblici esercizi, etc.).
<i>Azione A1.3</i>	Favorire l'insediamento di funzioni complementari alla residenza in corrispondenza dei luoghi dello sviluppo a margine dell'area urbana.

Strategia A2	Sviluppo dell'area urbana
	Sviluppo dell'area urbana al fine di soddisfare la domanda insediativa prodottasi negli ultimi anni di vigenza del PRG, puntando sull'integrazione tra residenza e funzioni complementari in aree libere localizzate principalmente a margine del sistema insediativo esistente.
<i>Azione A2.2</i>	Completamento dell'area urbana mediante la trasformazione di suoli di modeste dimensioni destinati principalmente alla residenza.
<i>Azione A2.3</i>	Consolidamento dei margini dell'area urbana mediante edificazione di minima entità tipo logicamente coerenti con le condizioni esistenti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PDR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Strategia A3	Tutela e rilancio dei centri storici
	Favorire il completamento dei processi di recupero dei centri storici, intesi quali giacimenti di valori storici e culturali e quali irrinunciabili luoghi per l'offerta di opportunità di fruizione per i cittadini. Consentire, mediante il riuso degli spazi residenziali storici, l'assorbimento di parte della domanda di residenza attesa nel decennio.
<i>Azione A3.1</i>	Istituire strumenti premiali volti a migliorare la competitività economica degli interventi di recupero degli edifici esistenti
<i>Azione A3.4</i>	Istituzione di una specifica disciplina finalizzata a consentire interventi di riuso degli edifici storici anche su singole unità immobiliari.
<i>Azione A3.5</i>	Graduare la normativa per il recupero dei centri storici in funzione della presenza e della concentrazione dei valori storici.
<i>Azione A3.6</i>	Consentire, in presenza di valori storici ordinari o deboli (riconducibili esclusivamente alla morfologia e alla tipologia edilizia), il recupero anche mediante demolizione e ricostruzione.
<i>Azione A3.7</i>	Favorire la realizzazione di posti auto pertinenziali, in particolare in spazi interrati, anche mediante l'applicazione di strumenti premiali.
<i>Azione A3.8</i>	Esercitare massima tutela sugli edifici portatori di valori monumentali o artistici.
<i>Azione A3.9</i>	Consentire l'insediamento di qualsivoglia destinazione d'uso propriamente urbana, ferma restando la compatibilità ambientale.

Strategia A4	Recupero delle superfici esistenti
	Miglioramento delle potenzialità insediative degli edifici esistenti, ferma restando la qualità in genere degli edifici.
<i>Azione A4.1</i>	Consentire il recupero delle superfici costruite prive dei caratteri di agibilità.
<i>Azione A4.2</i>	Istituire strumenti atti a correlare l'incremento dimensionale delle superfici di pavimento con tangibili effetti sulle prestazioni energetiche degli edifici.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Strategia A5	Integrazione funzionale della residenza
	Migliorare le opportunità offerte ai cittadini derivanti dalla coesistenza di residenza, servizi ed attività economiche urbane, favorendo la diversificazione funzionale nelle aree di trasformazione e nelle aree centrali.
<i>Azione A5.2</i>	Favorire, anche mediante strumenti premiali, la permanenza e lo sviluppo di attività economiche e di servizio nelle aree centrali.
<i>Azione A5.3</i>	Associare alle trasformazioni urbane destinate a residenza obiettivi di tangibile efficacia relativi al miglioramento della qualità dello spazio pubblico.

Politica B
ECONOMIA LOCALE

Strategia B1	Sviluppo delle aree per attività economiche in attività
	Sviluppare il sistema delle attività economiche esistenti in condizione di continuità e di crescita, generando nel contempo nuove opportunità per lo sviluppo dell'economia locale e l'incremento dell'occupazione.
<i>Azione B1.1</i>	Localizzazione di nuove aree destinate alle attività economiche, a completamento della zona industriale attualmente esistente.
<i>Azione B1.2</i>	Aumento della flessibilità d'intervento mediante disciplina volta a favorire adeguamenti tecnologici ed esigenze aziendali compatibili con il territorio

Strategia B2	Rilancio del sistema economico locale
	Determinare prospettive di sviluppo e crescita dell'economia locale, mediante elevazione della competitività dei siti destinati alle attività produttive ora dismessi o in dismissione.
<i>Azione B2.1</i>	Diversificazione funzionale delle aree destinate alle attività produttive, con facoltà di insediamento anche di attività terziarie.
<i>Azione B2.2</i>	Incentivazione dei processi di insediamento per nuove attività, mediante strumenti volti a migliorare le dimensioni e le prestazioni degli edifici

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Strategia B3	De-normazione delle aree per attività economiche
	Facilitare quanto più possibile i processi di rinnovo del patrimonio edilizio a disposizione delle attività economiche, in particolare nei casi di dismissione o probabile dismissione.
<i>Azione B3.1</i>	Definizione di procedure semplici ed essenziali per l'attuazione di interventi di sostituzione o trasformazione edilizia.
<i>Azione B3.2</i>	Riduzione al minimo possibile delle disposizioni normative da applicare nei processi di riqualificazione del patrimonio immobiliare per attività economiche.

Strategia B4	Sviluppo dei sistemi terziari
	Riqualificare le aree produttive esistenti lungo l'ex strada statale, in parte dismesse o a rischio di dismissione, promuovendo interventi di radicale sostituzione edilizia volti a migliorare la competitività economica e la qualità estetica dei siti.
<i>Azione B4.2</i>	Istituzione di una disciplina rivolta alla normale evoluzione delle attività terziarie esistenti lungo la s.s. 629

Strategia B5	Conferma e sviluppo del sistema commerciale urbano
	Riconoscimento del ruolo del sistema economico minuto presente nelle aree urbane, costituito da esercizi commerciali, attività terziarie, pubblici esercizi, promuovendone il mantenimento e lo sviluppo.
<i>Azione B5.2</i>	Incentivazione all'insediamento nel centro urbano i di destinazioni d'uso diverse dalla residenza, mediante strumenti premiali agenti sul diritto edificatorio.

Strategia B6	Rilancio del settore agricolo
	Riconoscimento del ruolo cardinale dell'agricoltura per la tutela del territorio e per il mantenimento della biodiversità, mediante strumenti volti ad aumentare la redditività delle attività agricole a favore di una miglior cura e miglior uso del territorio.
<i>Azione B6.1</i>	Salvaguardia delle aree agricole aventi rilevanza economica e produttiva.
<i>Azione B6.2</i>	Definizione di modalità di insediamento di funzioni agricole, orientate in particolare alla c.d. "filiera corta" e al recupero delle colture della tradizione locale, integrate da altre funzioni rivolte al tempo libero, allo sport, alla cura del territorio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

<i>Azione B6.3</i>	Tutela attiva del paesaggio, mediante usi del territorio compatibili con la naturalità.
--------------------	---

Politica C
PAESAGGIO E IDENTITA' LOCALE

Strategia C1	Esercizio della tutela sulle aree di maggior pregio
	Definizione di un modello di sviluppo e di tutela del territorio incardinato sui valori territoriali presenti, tanto riconducibili alla naturalità e al significato ecologico della gran parte delle aree inedificate, quanto ai caratteri strutturali del paesaggio urbano, a partire dai sistemi insediativi di pregio e dai valori monumentali.
<i>Azione C1.1</i>	Tutela assoluta delle aree comprese nella fascia spondale del Verbano, tuttavia consentendone una fruizione consapevole dei valori ambientali.
<i>Azione C1.2</i>	Tutela assoluta delle aree dette "Laghetasc", consentendone una fruizione consapevole dei valori ambientali.
<i>Azione C1.3</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 C1.4</i>	Individuazione degli elementi rilevanti sotto i profili storici, paesaggistici, monumentali, segnici, etc., al fine dell'istituzione di specifiche azioni di tutela diretta.

Strategia C2	Tutela e fruizione del corridoio del Bardello
	Tutela e valorizzazione del fiume Bardello e delle aree spondali quale fondamentale elemento territoriale di interesse sovracomunale, coordinando l'azione di piano anche con le politiche degli altri comuni lungo il corso al fine di rendere fruibile l'intera asta e di migliorare la qualità dell'ambiente.
<i>Azione C2.1</i>	Tutela assoluta delle aree inedificate lungo il corso del fiume Bardello, migliorandone nel contempo le possibilità di fruizione.
<i>Azione C2.2</i>	Riquilibrare gli insediamenti esistenti lungo il fiume Bardello, anche mediante insediamento di nuove funzioni, tutelando i valori architettonici e monumentali esistenti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Strategia C3	Mantenimento dell'assetto morfotipologico
	Conferma dei caratteri morfotipologico del paesaggio urbano, a partire dagli elementi tipologici e morfologici di maggiore rilevanza, preservando la qualità e la continuità delle aree urbane esistenti, ancorché residenziali, ed in generale tutelando la qualità del paesaggio residenziale brebbiese.
<i>Azione C3.1</i>	Conservazione della continuità delle aree verdi urbane laddove ancora esistente, anche mediante indirizzi pre-progettuali per l'uso dei suoli e limitazione delle superfici copribili.
<i>Azione C3.2</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 C3.3</i>	Disciplina dei sistemi edificati omogenei sotto il profilo morfotipologico, finalizzata alla conservazione dei caratteri identitari urbani

Strategia C4	Elevare la qualità estetica del costruito
	Elevare la qualità estetica del costruito, in particolare nelle aree di trasformazione e di completamento dell'area urbana, rafforzando i caratteri identitari del paesaggio locale a partire dalla riconferma dei caratteri morfotipologici esistenti.
<i>Azione C4.1</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 carattere.

Strategia C5	Migliorare la qualità dello spazio pubblico
	Elevare la qualità dello spazio pubblico sia sotto il profilo estetico-percettivo sia mediante l'incremento delle opportunità di fruizione, riconosciuto che il connubio tra qualità dello spazio e funzionalità urbana costituisce uno dei fondamenti della qualità del territorio.
	Nessuna azione in capo al Piano delle Regole

Strategia C6	Migliorare la qualità del paesaggio storico
	Tutela di tutti i valori territoriali presenti che identificano Brebbia nel contesto territoriale di appartenenza; definizione di una nuova identità a partire dal recupero e riqualificazione del paesaggio storico, anche mediante interventi volti ad innovare i linguaggi architettonici.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

<i>Azione C6.1</i>	Tutela dei sistemi edificati di pregio, mediante strumenti normativi volti a favorire il riuso e la conferma dei caratteri morfotipologici ed architettonici.
<i>Azione C6.2</i>	Incentivazione del recupero dei centri storici, anche mediante strumenti rivolti alla nuova edificazione ed all'espressione di linguaggi architettonici contemporanei.
<i>Azione C6.2</i>	Tutela assoluta dei valori monumentali presenti nei sistemi edificati, affinché possano assumere il significato di "starter" dei processi di riqualificazione.

Politica D
AMBIENTE

Strategia D1	Definire la rete ecologica comunale
	Definire e tutelare la rete ecologica comunale, quale parte del sistema della rete ecologica provinciale, ed esercitare sulle aree così definite forme di tutela attive e azioni di miglioramento dei valori della naturalità.
<i>Azione D1.1</i>	Garantire quanto più possibile la continuità delle aree verdi urbane, pubbliche e private pertinenziali, al fine della tutela del significato ecologico del verde urbano.
<i>Azione D1.2</i>	Normazione delle aree verdi orientata alla conservazione ed elevazione della biodiversità e della continuità ecologica, anche mediante specifiche prescrizioni volte alla riduzione delle discontinuità delle aree verdi (ecodotti e opere similari).

Strategia D2	Tutela assoluta delle aree di maggior pregio ambientale
	Tutela assoluta delle aree caratterizzate da elevata qualità ambientale e biodiversità, sia mediante azioni vincolistiche che mediante azioni in grado di migliorare la fruibilità del territorio.
<i>Azione D2.1</i>	Tutela assoluta delle aree comprese nella fascia spondale del Verbano, tuttavia consentendone una fruizione consapevole dei valori ambientali.
<i>Azione D2.2</i>	Tutela assoluta delle aree dette "Laghetasch", consentendone una fruizione consapevole dei valori ambientali, mettendo in atto anche azioni volte all'acquisizione alla pubblica proprietà.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Strategia D3	Ridurre le emissioni inquinanti in ambiente
	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione ai temi dell'energia e delle emissioni in ambiente di sostanze inquinanti, utilizzando strumenti premiali volti allo sviluppo di buone pratiche del costruire e della realizzazione di impianti.
<i>Azione D3.1</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 D3.2</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.

Strategia D4	Ridurre i consumi energetici
	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione ai temi dei consumi energetici, utilizzando strumenti premiali volti a favorire il ricorso a fonti di energia rinnovabili e ad impianti di produzione calore che minimizzino le emissioni in ambiente.
<i>Azione D4.1</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 D4.2</i>	Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati alla realizzazione di impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente.

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Politica E
MOBILITA' E INFRASTRUTTURE

Strategia E1	Riduzione del traffico di attraversamento
	Revisione della rete stradale urbana, mediante il recepimento delle previsioni stradali di interesse provinciale, preservandone i tracciati realizzabili nel lungo periodo.
<i>Azione E1.1</i>	Definizione di modifiche e integrazioni dei tracciati stradali urbani, anche di modesta entità, realizzabili nel medio termine, in grado di migliorare alcuni nodi critici della viabilità urbana.

Strategia E2	Risoluzione delle problematiche puntuali della rete comunale
	Prevedere puntuali interventi di miglioramento e brevi tronchi stradali urbani finalizzati al miglioramento dei flussi interni e al miglioramento delle condizioni di sicurezza della circolazione ciclopeditone.
<i>Azione E2.1</i>	Definire brevi 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.

Strategia E3	Organizzazione gerarchica delle strade urbane
	Conseguimento di una maggiore funzionalità complessiva della rete stradale urbana mediante innalzamento del livello di gerarchizzazione della rete, separando per quanto possibile i diversi flussi (interni, di attraversamento, ciclopeditoni).
<i>Azione E3.1</i>	Gerarchizzazione della rete stradale urbana privilegiando, laddove possibile, la circolazione ciclopeditone mediante interventi di arredo urbano e di moderazione del traffico.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

Strategia E5	Definizione della rete escursionistica
	Attribuzione al PGT del compito di definire nel complesso la rete dei percorsi escursionistici, a partire dai tracciati di rilevanza sovracomunale esistenti o previsti.
	Nessuna azione in capo al Piano delle Regole

Politica F	
SERVIZI, SPAZI PUBBLICI, SOCIALITA'	

Strategia F1	Fruizione delle aree di pregio ambientale
	Attribuire al verde territoriale, ed in particolare alle aree in stato di massima naturalità, il ruolo di primario servizio da offrire ai cittadini quale opportunità per un'elevata qualità della vita.
	Nessuna azione in capo al Piano delle Regole

Strategia F2	Potenziamento del centro sportivo
	Riconoscimento dell'importanza del centro sportivo esistente quale polo di significativa attrattività, incrementandone l'offerta di servizi anche mediante destinazioni d'uso integrate alla funzione sportiva, con il fine ultimo di elevare le opportunità offerte ai cittadini.
	Nessuna azione in capo al Piano delle Regole

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PDR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Strategia F3	Strutturazione e qualificazione della rete dei servizi
	Miglioramento dell'offerta e delle prestazioni dei servizi offerti mediante interventi sulle connessioni e sulle relazioni con altre funzioni urbane, riconosciuta la sussistenza di una soddisfacente dotazione quantitativa e qualitativa per ciascuna tipologia di servizi offerta.
	Nessuna azione in capo al Piano delle Regole

Strategia F4	Incrementare la dotazione di servizi di interesse generale
	Prevedere nuove aree in grado di migliorare la dotazione e l'offerta di servizi per i cittadini, diversificando l'azione di piano in ragione della programmazione temporale delle opere.
	Nessuna azione in capo al Piano delle Regole

Strategia F5	Migliorare la qualità dello spazio pubblico
	Riconoscere il ruolo dello spazio pubblico quale catalizzatore delle opportunità di fruizione urbana, in particolare per quanto attiene alla socialità e alla localizzazione di attività di fondamentale rilevanza per la definizione dell'urbanità del territorio (commercio urbano, attività terziarie, servizi amministrativi, pubblici esercizi e similari).
<i>Azione F5.1</i>	Completare il processo di riqualificazione del centro, sia mediante l'arredo urbano, sia mediante azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente; incentivazione della presenza di attività commerciali e di servizio al fine del miglioramento delle opportunità offerte ai cittadini.

Strategia F6	Integrazione degli effetti di sviluppo con la dotazione di servizi
	Correlare i processi di attuazione delle previsioni del piano di maggiore incidenza (aree di trasformazione) con l'attuazione delle previsioni del piano dei servizi e della rete ciclopedonale, sia mediante attuazione diretta, sia mediante corresponsione di contributi economici.
	Nessuna azione in capo al Piano delle Regole

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE IV

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

IDENTIFICAZIONE DELL'AREA URBANA

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI.

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

Coerentemente con quanto determinato dal Documento di Piano e nel rispetto della definizione poc'anzi espressa, nota la condizione fisica del territorio sintetizzata dai documenti di analisi territoriale facenti parte del Documento di Piano, si identificano i seguenti *ambiti territoriali*:

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

definiti come segue, riconosciuto che

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

AMBITO TERRITORIALE T1: SISTEMI INSEDIATIVI DI PREGIO

Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovverosia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile. Nell'ambito territoriale T1 risultano compresi i nuclei principali di Brebbia e di Brebbia Superiore, nonché i nuclei storici minori.

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

AMBITO TERRITORIALE T2: SISTEMI INSEDIATIVI ORDINARI

Parte del territorio comprendente lo sviluppo edilizio esterno ai nuclei storici, fino alle parti sviluppatasi in epoca recente, caratterizzato da una moltitudine di episodi edilizi singoli o prodotti da processi di pianificazione attuativa di limitata estensione. Nell'ambito territoriale T2 la densità edilizia risulta di media entità: si registra una moderata presenza di aree inedificate private idonee per ospitare nuove costruzioni.

Nell'*Ambito Territoriale T2* 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.

AMBITO TERRITORIALE T3: SISTEMI INSEDIATIVI PER L'ECONOMIA LOCALE

Parte del territorio occupata pressoché totalmente da tipi edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, principalmente industriali. Le parti di formazione meno recente presentano significativa disomogeneità e caratteri di disordine edilizio, principalmente per effetto di ampliamenti e modifiche succedutesi nel tempo.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Nell'*Ambito Territoriale T3* persiste un modello insediativo fondato sulla costanza della tipologia edilizia e sulla presenza di aree pertinenziali, talvolta di ingente dimensione, strettamente funzionali all'attività svolta.

AMBITO TERRITORIALE T4: DEL TERRITORIO NATURALE

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

L'*Ambito Territoriale T4* si caratterizza per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate, pur in presenza di elementi di origine antropica quali le cave ed edifici di modesta dimensione spesso 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), il PdR 2012 individua i seguenti elementi avulsi dalla condizione d'ambito:

- aree di riqualificazione urbana,
- aree di completamento urbano,
- aree per attività florovivaistica integrata,
- aree per attività produttive nel centro urbano,
- aree per attività commerciali in sede propria,
- per attività economiche nel territorio naturale,
- insediamenti nel territorio naturale
- aree per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi,
- aree per impianti tecnologici,
- aree per cimiteri e fasce di rispetto cimiteriali.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PRINCIPIO DI EQUITÀ ASSUNTO DAL PGT

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

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

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

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

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

- individuazione degli *ambiti territoriali* 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

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

DETERMINAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

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

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

- *procedimento deduttivo-sintetico*, applicabile agli ambiti territoriali per i quali un unico riscontro generale a vista rende evidente la necessità/opportunità di determinare i diritti edificatori sulla base delle effettive superfici lorde di pavimento esistenti,
- *procedimento deduttivo-analitico*, applicabile agli ambiti territoriali per i quali il diritto edificatorio può essere determinato mediante constatazioni tematiche, ciascuna in base a specificità proprie del sistema territoriale.

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

AMBITO TERRITORIALE T1

Si applica il *procedimento deduttivo-sintetico*.

Considerato che

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

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

AMBITO TERRITORIALE T2

Si applica il *procedimento deduttivo-analitico*.

Considerato che:

- nell'*ambito Territoriale T2* persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini) dotati di superfici pertinenziali talvolta di significativa entità,
- la gran parte dell'ambito territoriale è stato edificato in regime urbanistico pressoché costante,
- una consistente parte dell'ambito territoriale è il risultato di singoli interventi edilizi, ovverosia di singole costruzioni di ville o villini,
- i brani territoriali di cui al precedente alinea risultano i più rappresentativi della condizione paesaggistica prevalente dell'ambito,
- si registra una presenza pressoché esclusiva di aree fondiarie, eccezion fatta solamente per le aree destinate alla mobilità,
- secondo stime su singole aree fondiarie, si registra un'incidenza di superfici costruite rispetto alla superficie fondiaria dell'ordine di 0,33 mq/mq (insieme delle superfici edificate, dunque comprendente anche superfici non ascrivibili alla corrente nozione di "superficie lorda di pavimento"),

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- secondo stime a campione e riscontri a vista è possibile ritenere che l'incidenza delle superfici "non fondiarie" (di norma aree per la mobilità) sia dell'ordine del 13% della superficie dell'ambito territoriale,
 - tenuto conto delle consuete definizioni del parametro "superficie lorda di pavimento", nota la tipologia edilizia corrente nelle aree campione considerate, si ritiene che l'incidenza delle effettive superfici lorde di pavimento sul totale delle superfici edificate sia stimabile nell'ordine del 15%
- si conclude che il *diritto edificatorio DE* espresso in termini di superficie lorda di pavimento su base territoriale è stabilito nella seguente misura:

$$DE = 0,33 \text{ mq/mq} - 28\% = 0,238 \rightarrow \text{arr. } 0,24 \text{ mq/mq}$$

AMBITO TERRITORIALE T3

Si applica il *procedimento deduttivo-analitico*.

Considerato che:

- nell'*ambito Territoriale T3* persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi specifici per l'industria, dotati di superfici pertinenziali talvolta di significativa entità,
- la gran parte dell'ambito territoriale è stato edificato in varie fasi della storia urbanistica del comune,
- una consistente parte dell'ambito territoriale è il risultato di singoli interventi edilizi, ovverosia di singole costruzioni di capannoni,
- si registra una presenza pressoché esclusiva di aree fondiarie, eccezion fatta solamente per le aree destinate alla mobilità,
- secondo stime su singole aree fondiarie, si registra un'incidenza di superfici costruite rispetto alla superficie fondiaria dell'ordine di 0,34 mq/mq (insieme delle superfici edificate, dunque comprendente anche superfici non ascrivibili alla corrente nozione di "superficie lorda di pavimento"),
- secondo stime a campione e riscontri a vista è possibile ritenere che l'incidenza delle superfici "non fondiarie" (di norma aree per la mobilità) sia dell'ordine dell'8% della superficie dell'ambito territoriale,

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

$$DE = 0,34 \text{ mq/mq} - 8\% = 0,313 \rightarrow \text{arr. } 0,32 \text{ mq/mq}$$

AMBITO TERRITORIALE T4

L'area non urbana corrisponde all'*Ambito territoriale T4: 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:

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

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;

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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.

AMBITO TERRITORIALE T2

Considerato che:

- il *diritto edificatorio DE* è stato determinato su base territoriale,
- sussiste un rapporto tra superficie fondiaria e superficie territoriale precedentemente stimato nella misura di 0,87,
- deve sussistere un sostanziale equilibrio tra le densità edilizie esistenti su aree edificate e le densità edilizie che il piano potrà produrre sulle aree non edificate e sulle aree oggetto di sostituzione edilizia,
- è necessario che l'indice di edificabilità sia determinato tenuto conto degli esiti morfotopologici nella costruzione del paesaggio urbano che il piano intende perseguire,
- il Piano delle Regole deve determinare il raggiungimento dell'obiettivo di conformare il tessuto edilizio e che tale conformazione deve avvenire su base fondiaria, stante che il reticolo degli spazi pubblici risulta sostanzialmente completo,
- è opportuno elevare l'indice di edificabilità di una quota del 10% tale da garantire comunque il recupero e l'ampliamento degli edifici esistenti

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

$$I_f = 0,24/0,87 + 10\% = 0,31 \text{ mq/mq}$$

AMBITO TERRITORIALE T3

Considerato che:

- il *diritto edificatorio DE* è stato determinato su base territoriale,
- sussiste un rapporto tra superficie fondiaria e superficie territoriale precedentemente stimato nella misura di 0,92,
- deve sussistere un sostanziale equilibrio tra le densità edilizie esistenti su aree edificate e le densità edilizie che il piano potrà produrre sulle aree non edificate e sulle aree oggetto di sostituzione edilizia,
- è necessario che l'indice di edificabilità sia determinato tenuto conto degli esiti morfotopologici nella costruzione del paesaggio urbano che il piano intende perseguire,
- il Piano delle Regole deve determinare il raggiungimento dell'obiettivo di conformare il tessuto edilizio e che tale conformazione deve avvenire su base fondiaria, stante che il reticolo degli spazi pubblici risulta sostanzialmente completo,
- considerata la tipologia edilizia che caratterizza l'ambito, che da un esame a campione degli edifici, induce a ritenere che la superficie lorda di pavimento corrisponda, orientativamente, al 125% della superficie coperta, data la presenza di piani ammezzati, soppalchi, uffici, nonché di edifici interamente su due piani

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

$$I_f = DE/0,92 + 25\% = 0,435 \rightarrow \text{arr. } 0,45 \text{ mq/mq}$$

AMBITO TERRITORIALE T4

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

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

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

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

pari a

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

Il Piano delle Regole, nel definire puntualmente la ripartizione dell'ambito territoriale T4, individua le seguenti aree:

- aree agricole,
- aree boscate,
- aree di rilevante interesse paesaggistico,

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

GLI STRUMENTI DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE 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 medesimo, 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 e diversificati per *ambiti territoriali*,
- 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 dei seguenti criteri:

- criterio perequativo per le previsioni del Piano dei Servizi,
- criterio compensativo per le previsioni di del Piano delle Regole ablativo dei diritti edificatori attribuiti dall'ultimo PRG,

CRITERIO PEREQUATIVO PER LE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI,

Considerato che:

- il Documento di Piano ha istituito il modello di equità e commisurato i *diritti edificatori*;
- i *diritti edificatori* indicati dal Documento di Piano non conformano il territorio e rappresentano la base di riferimento per 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*;

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- 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 per l'attuazione delle previsioni di interesse pubblico o generale necessarie per il corretto ed ordinato assetto funzionale del territorio e per la determinazione di un sistema qualificato di opportunità offerte ai cittadini;

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

GLI STRUMENTI PREMIALI PER L'EFFICACIA DEL PIANO

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

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

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

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

CRITERI DI PREMIALITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

seguenti effetti:

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

PARTE V

STRUTTURA DEL PIANO DELLE REGOLE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

DISCIPLINA GENERALE

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

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

Parte I

DISPOSIZIONI GENERALI

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

La parte in esame è poi strutturata nei seguenti Titoli:

Titolo I

FONDAMENTI, PRINCIPI, CONCETTI

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

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

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

Titolo II

DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Titolo III

DEFINIZIONI, PARAMETRI, INDICI

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

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

Capo I.

Definizioni

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

Capo II.

Indici e parametri

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

Titolo IV

CRITERI DI PREMIALITÀ E PEREQUAZIONE

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

- il *Criterio di premialità ambientale*, che consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di tutela ambientale, ed in particolare per promuove l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante celle fotovoltaiche, per ridurre i consumi idrici indotti dalle attività insediate sul territorio, mediante idonee pratiche di recupero e di reimpiego delle acque meteoriche e reflue, per ridurre i consumi energetici in misura sensibilmente maggiore rispetto alle disposizioni di legge vigenti in materia, favorendo in particolare l'utilizzazione di fonti di energia rinnovabili e minimizzando le emissioni in atmosfera.
- il *Criterio di premialità sociale*, che consente di rendere efficace l'azione del piano affinché aumenti l'offerta territoriale di alloggi a prezzo calmierato, i cui valori di mercato possano risultare sensibilmente inferiori a quelli correnti, così da soddisfare quote di domanda di fasce di popolazione altrimenti prive delle condizioni economiche di accesso alla proprietà dell'alloggio.
- il *Criterio di premialità funzionale*, che consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di funzionalità urbana, per migliorare l'offerta di opportunità di fruizione territoriale per i cittadini, incrementando la dotazione di destinazioni d'uso complementari alla residenza, per migliorare le condizioni urbanizzative delle aree urbane, in particolare per quanto attiene alle periferie carenti di opere di urbanizzazione primaria, per migliorare la dotazione di spazi di sosta per autoveicoli di carattere pertinenziale, così da attenuare la domanda di sosta su aree pubbliche.

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

Capo I

Fondamenti

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

Capo II

Criterio di premialità ambientale

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

Capo III

Criterio di premialità funzionale-paesaggistica

- Art. 47 *Ff1*: Premialità per il recupero dei centri storici
- Art. 48 *Ff2*: Premialità per la polifunzionalità urbana

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- Art. 49 *Ff3*: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative
Art. 50 *Ff4*: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali
Art. 51 Applicazione ed effetti

Capo IV

Criteria di perequazione e compensazione

- Art. 52 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi
Art. 53 Oneri di compensazione ambientale

Parte II

QUADRO URBANISTICO

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

La parte in esame è poi strutturata nei seguenti Titoli:

Titolo I

DISCIPLINA GENERALE

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

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

Capo I

Generalità. Organizzazione territoriale

- Art. 54 Disciplina generale
Art. 55 Organizzazione territoriale
Art. 56 Ambiti territoriali
Art. 57 Aree monofunzionali
Art. 58 Aree Speciali
Art. 59 Infrastrutture di base

Capo II

Destinazioni d'uso. Disciplina generale

- Art. 60 Definizione delle destinazioni d'uso
Art. 61 Codifica delle destinazioni d'uso
Art. 62 Gamme funzionali
Art. 63 Gamma funzionale GF1
Art. 64 Gamma funzionale GF2
Art. 65 Gamma funzionale GF3
Art. 66 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso
Art. 67 Disciplina urbanistica del commercio

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Capo III

Funzionalità urbana

- Art. 68 Stati di urbanizzazione
Art. 69 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1
Art. 70 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2

Capo IV.

Disciplina generale delle fasce di rispetto

- Art. 71 Fasce di rispetto
Art. 72 Fasce di rispetto stradale: Rs
Art. 73 Fascia di rispetto ferroviaria: Rf
Art. 74 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti
Art. 75 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp
Art. 76 Fascia di rispetto fluviale.

Capo V.

Altre disposizioni generali

- Art. 77 Aree disciplinate dal Documento di Piano
Art. 78 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi
Art. 79 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio

Titolo II

DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

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

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

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

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

Capo I.

Ambito territoriale T1: sistemi insediativi di pregio

- Art. 80 Definizione
Art. 81 Obiettivi di governo
Art. 82 Indici e parametri

Capo II.

Ambito territoriale T2: sistemi insediativi ordinari

- Art. 83 Definizione

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Art. 84 Obiettivi di governo

Art. 85 Indici e parametri

Capo III.

Ambito territoriale T3: sistemi insediativi per l'economia locale

Art. 86 Definizione

Art. 87 Obiettivi di governo

Art. 88 Indici e parametri

Art. 89 Destinazione d'uso

Art. 90 Tutela del suolo e del sottosuolo

Capo IV.

Ambito territoriale T4: del territorio naturale

Art. 91 Definizione

Art. 92 Obiettivi di governo

Art. 93 Aree agricole

Art. 94 Aree boscate

Art. 95 Indici e parametri in genere

Art. 96 Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi

Art. 97 Attività integrate per lo sviluppo delle colture storiche locali

Titolo III

AREE MONOFUNZIONALI

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

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

Art. 98 AMF1: per attività produttive nel centro urbano

Art. 99 AMF2: per attività commerciali in sede propria

Art. 100 AMF3: insediamenti nel territorio naturale

Art. 101 AMF4: per attività economiche nel territorio naturale

Art. 102 AMF5: per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi

Art. 103 AMF6: per impianti tecnologici

Art. 104 AMF7: per cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

Titolo IV

AREE SPECIALI

In questa sezione della disciplina generale si trattano tutte le aree urbane che per via della specifica destinazione e localizzazione, possono determinare sensibili effetti in termini del raggiungimento degli obiettivi di pianificazione, pur non avendo caratteristiche tali da assumere il rango di "aree di trasformazione" da attuarsi mediante procedimenti negoziali nel quadro delle direttive del Documento di Piano.

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- Art. 105 AS1: aree di riqualificazione urbana
- Art. 106 AS2: aree di completamento urbano
- Art. 107 AS3: aree florovivaistiche integrate

Titolo V

INFRASTRUTTURE DI BASE

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

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

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

- Art. 108 Strade di rilevanza territoriale
- Art. 109 Strade urbane
- Art. 110 Adeguamento dei tracciati esistenti e nuovi tronchi stradali
- Art. 111 Ferrovia

Parte III

QUADRO DEL PAESAGGIO

Titolo I

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PAESAGGIO

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

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

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

- Art. 112 Classi di sensibilità paesistica del sito
- Art. 113 Componenti del paesaggio oggetto di normazione

Capo I

Unità di Paesaggio UP1: tessuti edificati di pregio

- Art. 114 Definizione
- Art. 115 Obiettivi di tutela e di sviluppo
- Art. 116 Elementi sensibili
- Art. 117 Azioni di tutela e di sviluppo

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Capo II

Unità di Paesaggio UP2: Fascia spondale del Verbano

Art. 118 Definizione

Art. 119 Obiettivi di tutela

Art. 120 Elementi sensibili

Art. 121 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo III

Unità di Paesaggio UP3: Laghetasch

Art. 122 Definizione

Art. 123 Obiettivi di tutela

Art. 124 Elementi sensibili

Art. 125 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo IV

Unità di Paesaggio UP4: Fiume Bardello

Art. 126 Definizione

Art. 127 Obiettivi di tutela

Art. 128 Elementi sensibili

Art. 129 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo V

Unità di Paesaggio UP5: Ambito agricolo sud

Art. 130 Definizione

Art. 131 Obiettivi di tutela

Art. 132 Elementi sensibili

Art. 133 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo VI

Unità di Paesaggio UP6: Frange urbane

Art. 134 Definizione

Art. 135 Obiettivi di tutela

Art. 136 Elementi sensibili

Art. 137 Azioni di tutela e di sviluppo

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Capo VII

Unità di Paesaggio UP7: sistemi morfotipologici unitari

Art. 138 Definizione

Art. 139 Obiettivi di tutela

Art. 140 Elementi sensibili

Art. 141 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo VIII

Unità di Paesaggio UP8: sistema delle cortine edilizie

Art. 142 Definizione

Art. 143 Obiettivi di tutela

Art. 144 Elementi sensibili

Art. 145 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo IX

Elementi rilevanti

Art. 146 Definizione

Art. 147 Obiettivi di tutela

Art. 148 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo IX

Rete ecologica

Art. 149 Definizione

Art. 150 Componenti della rete ecologica

Art. 151 Core areas di primo livello

Art. 152 Fasce tampone di primo livello

Art. 153 Corridoi e varchi

Titolo VII

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, IDRAULICA

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

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

La struttura della disciplina è interamente rinviata ai documenti "PdR 14.0 Componente geologica".

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

LA DISCIPLINA DEI NUCLEI STORICI. SPECIFICHE

PRESUPPOSTI

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

FONDAMENTI OPERATIVI

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

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

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

STRUTTURA GENERALE DELLA NORMAZIONE

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it