



COMUNE DI

**GORNATE OLONA**

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PGT**

2011-2015

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

*partners*

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

DdP 2011

DOCUMENTO DI PIANO

**ADOZIONE**

DdP20.0

**POLITICHE, STRATEGIE, AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

EDIZIONE

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

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

**Il Sindaco**

**Il Responsabile del Procedimento**

**Il Segretario Comunale**

ing. Alberto Mazzucchelli

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

**I PROGETTISTI**

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 GORNATE OLONA

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12**

**Barbara Bison**  
*Sindaco*

**Marco Farè**  
*Assessore all'urbanistica ed edilizia privata*

**Ernestino M. Lonati**  
*Responsabile del procedimento*

### Estensori del Piano:

**Roberto Pozzi**  
*Architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*Ingegnere*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*Architetto*

### **Collaborazione:**

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

**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 Gornate Olona.

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*

**Ddp**

DOCUMENTO DI PIANO

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<b>Parte I</b>	<b>5</b>
<b>FONDAMENTI DEL DOCUMENTO DI PIANO</b>	
<b>La pianificazione comunale dopo la Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12</b>	<b>6</b>
<b>Il Documento di Piano: esame critico del testo di legge</b>	<b>9</b>
<b>Significato e ruolo del documento di piano</b>	<b>12</b>
Fondamenti conoscitivi	12
Politiche per il governo del territorio	13
Strategie per il governo del territorio	13
Indirizzi per le trasformazioni urbanistiche	14
<b>Note sul processo decisionale nel documento di piano</b>	<b>15</b>
<b>Parte II</b>	<b>17</b>
<b>RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE</b>	
<b>Parte III</b>	<b>19</b>
<b>ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE INVARIANTI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	
<b>Introduzione</b>	<b>20</b>
<b>Identificazione delle invarianti</b>	<b>21</b>
<b>Identificazione dell'area urbana</b>	<b>23</b>
<b>Identificazione degli ambiti territoriali</b>	<b>24</b>
<b>Parte IV</b>	<b>26</b>
<b>PRINCIPI DI EQUITÀ. DIRITTI EDIFICATORI. PEREQUAZIONE E PREMIALITÀ</b>	
<b>Principio di equità assunto dal PGT</b>	<b>27</b>
<b>Determinazione dei diritti edificatori</b>	<b>28</b>
<b>Determinazione dei diritti edificatori. Area non urbana</b>	<b>40</b>
<b>Ambiti territoriali e indici di edificabilità</b>	<b>41</b>
<b>Gli strumenti di perequazione per l'equità del piano</b>	<b>44</b>
<b>Gli strumenti premiali per l'efficacia del piano</b>	<b>47</b>
<b>Parte V</b>	<b>48</b>
<b>POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	
<b>Politiche di governo del territorio</b>	<b>49</b>
<b>Politiche di governo del territorio per la residenza</b>	<b>50</b>
<b>Politiche di governo per l'economia locale</b>	<b>51</b>
<b>Politiche di governo per il paesaggio e l'identità locale</b>	<b>52</b>
<b>Politiche di governo per l'ambiente</b>	<b>53</b>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

<b>Politiche di governo per la mobilità e le infrastrutture</b>	<b>54</b>
<b>Politiche di governo per i servizi, gli spazi pubblici, la socialità</b>	<b>55</b>
<hr/>	
<b>Parte VI</b>	<b>56</b>
<b>STRATEGIE E AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	
<hr/>	
<b>Aspetti generali</b>	<b>57</b>
<b>Politica A. Residenza</b>	<b>59</b>
<b>Politica B. Economia locale</b>	<b>62</b>
<b>Politica C. Paesaggio e identità locale</b>	<b>65</b>
<b>Politica D. Ambiente</b>	<b>69</b>
<b>Politica E. Mobilità e infrastrutture</b>	<b>72</b>
<b>Politica F. Servizi, spazi pubblici, socialità</b>	<b>75</b>
<hr/>	
<b>Parte VII</b>	<b>78</b>
<b>CONTENUTI OPERATIVI: PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI</b>	
<hr/>	
<b>Strumenti di premialità demandati al Piano delle Regole</b>	<b>79</b>
<b>La tutela del paesaggio nel Piano delle Regole</b>	<b>83</b>
<b>La tutela del paesaggio nel Piano delle Regole: rete ecologica</b>	<b>88</b>
<b>Criteri e indicazioni per la redazione del Piano dei Servizi</b>	<b>90</b>
<hr/>	
<b>Parte VIII</b>	<b>94</b>
<b>AREE DI TRASFORMAZIONE</b>	
<hr/>	
<b>Aree di trasformazione</b>	<b>95</b>
Area di trasformazione AT1	96
Area di trasformazione AT2	98
Area di trasformazione AT3	100
Area di trasformazione AT4	102
Area di trasformazione AT5-1	104
Area di trasformazione AT5-2	106
Area di trasformazione AT6	108
Area di trasformazione AT7	110
<hr/>	
<b>Parte IX</b>	<b>112</b>
<b>VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DIMENSIONALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	
<b>Stima delle potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio</b>	<b>113</b>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

# PARTE I

## FONDAMENTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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

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

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

#### DOCUMENTO DI PIANO

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

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

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

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

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

#### PIANO DEI SERVIZI

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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

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

#### PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## SIGNIFICATO E RUOLO DEL DOCUMENTO DI PIANO

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

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

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

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

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

### FONDAMENTI CONOSCITIVI

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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

#### POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

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

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

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

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

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

#### STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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

#### INDIRIZZI PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

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

Nella nozione di *area di trasformazione* potranno rientrare

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

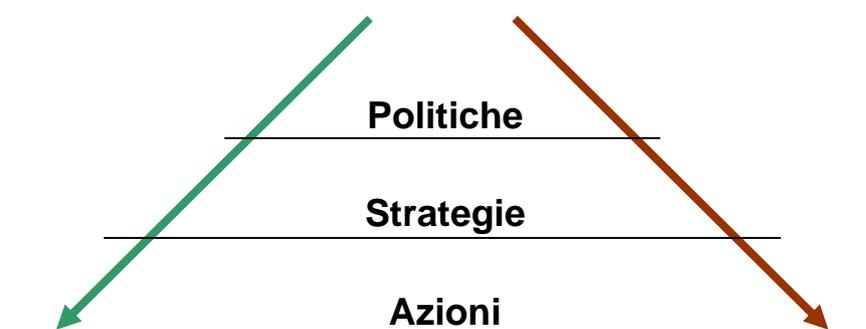
I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## NOTE SUL PROCESSO DECISIONALE NEL DOCUMENTO DI PIANO

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



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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

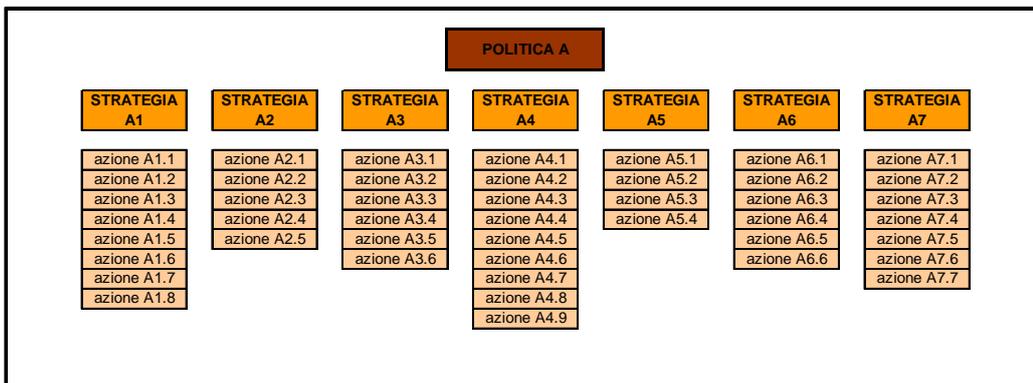
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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



Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

## PARTE II

# RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

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

- vige il Piano Territoriale Regionale (PTR),
- vige il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese (PTCP) in conformità alla L.r. 12/05,
- vige il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell’Autorità di Bacino del fiume Po,
- è in fase di avvio del procedimento l’adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese (PTCP) alle modifiche della L.r. 12/05 in materia di ambiti agricoli strategici.

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

**PARTE III**

**ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE**

**INVARIANTI**

**PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

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

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## INTRODUZIONE

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

- DdP 3.0 Inquadramento urbanistico territoriale. Area vasta
- DdP 4.0 Inquadramento urbanistico territoriale. Piani comunali
- DdP 5.0 Infrastrutture per ola mobilità. Inquadramento
- DdP 6a.0 Elementi strutturali del paesaggio: area vasta
- DdP 6b.0 Elementi strutturali del paesaggio: area vasta. Rete ecologica
- DdP 6c.0 Sistema delle aree protette
- DdP 7.0 Rete stradale comunale
- DdP 8.0 Vincoli di tutela
- DdP 9a.0 Catasto 1720 ca, 1860 ca
- DdP 9b.0 Analisi delle soglie storiche
- DdP 10.0 Uso dei suoli
- DdP 11a.0 Struttura generale del paesaggio
- DdP 11b.0 Struttura generale del paesaggio urbano
- DdP 11c.0 Sintesi degli elementi strutturali del paesaggio
- DdP 12.0 Elementi strutturali della percezione del paesaggio
- DdP 13.0 Assetto funzionale del territorio
- DdP 14.0 Assetto generale dei servizi
- DdP 15.0 Elementi conoscitivi della struttura socioeconomica
- DdP 16.0 Stato del territorio

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

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

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

## IDENTIFICAZIONE DELLE INVARIANTI

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

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

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

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

### Valle Olona

Il sistema della Valle Olona costituisce un brano di paesaggio e un sistema territoriale di primaria importanza. Il PGT deve riconoscere le vocazioni del fondovalle laddove sono presenti taluni insediamenti storici, promuovendo azioni di tutela e di riqualificazione.

### Siti archeologici e monumentali

Il Monastero di Torba, le aree soggette a vincolo archeologico estese tra il monastero e il sito di Castelseprio, le aree collinari nell'intorno della chiesa della "Madonnetta", costituiscono un fondamentale valore storico ed esprimono nella misura più elevata possibile i caratteri del paesaggio locale. E' necessario che il piano eserciti su tali siti la più efficace azione di tutela, favorendone nel contempo la pubblica fruizione.

### Alto versante della Valle Olona

Le aree di versante a ovest, che raccordano il sistema vallivo dell'Olona con il bacino del torrente Tenore, marcano in modo inconfondibile il paesaggio alla scala locale. E' necessario che il piano eserciti azioni di piena tutela dei versanti vallivi, sia sotto il profilo vegetazionale che idrogeologico.

### Piana mediana della Valle Olona

Gran parte del sistema insediativo di Gornate Olona interessa la piana mediana situata tra il versante occidentale e l'incisione valliva dell'Olona; tale sistema si configura dunque quale ampio terrazzamento fortemente caratterizzato dalla presenza dei versanti di margine. E' necessario che il piano eserciti azioni di tutela della piana mediana, contenendo l'ulteriore occupazione di suolo per scopi edificatori e consolidando il margine dell'area urbanizzata.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

### Sistema dei boschi.

In generale il patrimonio boscato che presenta sensibili valori forestali e, più in generale, ecologici, dovrà essere tutelato, escludendo per tali aree trasformazioni o depauperamenti.

### Aree agricole di rilevanza territoriale.

Le aree agricole di rilevanza strategica, similmente con quanto espresso dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese, devono essere oggetto di tutela, limitando la trasformabilità dei suoli ai soli casi di ineludibile necessità a fronte di specifiche decisioni politiche del piano.

### Impianti morfotipologici consolidati.

In generale occorre definire strumenti in grado di conservare gli assetti morfotipologici che caratterizzano i diversi brani del paesaggio urbano, escludendo modalità di trasformazione che possano alterare gli equilibri costituitisi nel tempo.

### Sistema delle aree per attività produttive.

La significativa dimensione e le dinamiche recenti segnalano il significato della zona per attività produttive di Torba quale importante ambito di applicazione dell'imprenditoria locale: è necessario che il PGT determini le migliori condizioni possibili per il mantenimento e lo sviluppo del sistema economico, migliorando nel contempo le condizioni paesaggistiche locali.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## IDENTIFICAZIONE DELL'AREA URBANA

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

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

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

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

definiti come segue, riconosciuto che

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

### AMBITO TERRITORIALE T1: SISTEMI INSEDIATIVI DI PREGIO

Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovverosia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile. Nell'ambito territoriale T1 risultano compresi il nucleo principale di Gornate Olona e i nuclei minori di Torba, S. Pancrazio, Biciccerà.

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 CONSOLIDATI

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) e su un impianto morfologico (rapporto tra edificio e suolo) pressoché costante; sono sporadicamente presenti altri tipi edilizi quali palazzine, case a schiera.

### AMBITO TERRITORIALE T3: SISTEMI INSEDIATIVI ISOLATI

Insedamenti isolati nel territorio naturale e privi di relazione di continuità con l'area urbana principale, risultanti da processi di pianificazione attuativa di limitata estensione o da singoli episodi edilizi. Nell'ambito territoriale T3 la densità edilizia risulta di bassa entità, risultante di un tessuto edilizio rarefatto caratterizzato dalla significativa ampiezza delle aree pertinenziali degli edifici.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

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 quasi totalità di tipi edilizi isolati (ville e villini), pur in presenza di alcuni tipi edilizi emergenti per propria particolarità; sussiste un impianto morfologico (rapporto tra edificio e suolo) pressoché costante, caratterizzato dalla condizione di suolo sub-pianeggiante con buona dotazione di verde arboreo.

#### AMBITO TERRITORIALE T4: SISTEMI INSEDIATIVI PER L'ECONOMIA LOCALE

Parte del territorio occupata pressoché totalmente da tipi edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, principalmente industriali. Si distinguono due parti per proprie caratteristiche morfotipologiche: le aree produttive storiche nell'intorno del nucleo di Torba e lungo l'Olona e i siti produttivi recenti, dislocati trasversalmente alla valle.

Nell'*Ambito Territoriale T4* persiste un modello insediativo fondato sulla costanza della tipologia edilizia, che contraddistingue tanto le aree produttive storiche che quelle di origine recente.

#### AMBITO TERRITORIALE T5: DEL TERRITORIO NATURALE

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

L'*Ambito Territoriale T5* si caratterizza per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate, pur in presenza di elementi di origine antropica quali le cave ed edifici correlati all'uso agricolo del territorio. L'*ambito territoriale T5* risulta altresì riconoscibile per gli elevati valori paesaggistici derivanti dalla condizione valliva e dalla presenza di siti archeologici e monumentali.

Affinché le condizioni di omogeneità all'origine del riconoscimento degli ambiti territoriali non risultino influenzate o alterate da elementi puntuali manifestamente devianti rispetto alle generali caratteristiche dell'ambito (e per i quali non è definibile uno specifico ambito dato il carattere di puntualità), sul documento "DdP 19a.0 Area urbana e ambiti territoriali" sono individuati le seguenti

#### Aree avulse dalla condizione d'ambito:

- aree per attività produttive urbane,
- aree storiche per attività produttive,
- aree per insediamenti residenziali nel territorio naturale,
- aree per attività ricreative e sportive nel territorio naturale,
- aree per attività ricettive all'aria aperta,
- aree per attività estrattive,
- aree per impianti tecnologici,
- aree per cimiteri e fasce di rispetto cimiteriali

#### Aree speciali:

- aree di completamento urbano,
- aree di riqualificazione urbana.

La disciplina degli ambiti territoriali, delle aree avulse dalla condizione d'ambito e delle aree speciali è demandata al Piano delle Regole sulla base dell'indicazione dei diritti edificatori oggetto della successiva Parte IV.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

**PARTE IV**

**PRINCIPI DI EQUITA’**

**DIRITTI EDIFICATORI**

**PEREQUAZIONE E PREMIALITA’**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

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

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## PRINCIPIO DI EQUITÀ ASSUNTO DAL PGT

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

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

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

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

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## DETERMINAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

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

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

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

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

### AMBITO TERRITORIALE T1

Si applica il *procedimento deduttivo*.

Considerato che

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

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

### AMBITO TERRITORIALE T2

Si applica il *procedimento analitico*.

Considerato che nell'*ambito Territoriale T2* persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini), tipicamente su due piani, dotati di superfici pertinenziali talvolta di significativa entità, pur con presenza sporadica di altri tipi edilizi quali edifici a blocco, in linea, palazzine, a schiera, ai fini della determinazione del diritto edificatorio DE, con riferimento al documento “DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto” si procede mediante stima delle densità edilizie effettive, nel rispetto del seguente procedimento.

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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

Le aree campione oggetto di stima delle densità dell'*ambito territoriale T2* sono individuate sul documento “DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto”.

**Fase 3: calcolo delle densità medie delle superfici coperte per area campione.** Si procede al calcolo delle densità edilizie medie per ciascuna area campione mediante l'impiego dei seguenti dati di superficie coperta calcolati mediante GIS a partire dal database topografico.

Ne discendono i seguenti risultati:

FASE 3						
macro-area	area campione	Sup area campione	n° edifici in area campione	fase 3a: Sc	densità media mq/mq	
A	1	10116,39	1	19,37		
			2	74,52		
			3	22,97		
			14	95,97		
			15	115,33		
			16	46,64		
			17	69,57		
			18	16,98		
			19	10,94		
			20	10,17		
			21	138,95		
			22	102,92		
			23	106,63		
			24	96,11		
25	153,15					
<b>Tot</b>				<b>1080,22</b>	<b>0,11</b>	
A	2	4407,43	30	101,14		
			31	55,10		
			32	102,07		
			33	132,32		
			34	45,63		
			35	138,50		
			36	22,02		
			37	59,53		
			38	99,77		
			39	27,56		
			57	12,32		
			58	58,69		
			263	4,50		
			264	15,03		
266	13,62					
<b>Tot</b>				<b>887,80</b>	<b>0,20</b>	

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

				4	6,60	
				5	148,97	
				26	151,86	
				27	137,03	
				28	114,11	
				29	87,96	
				40	162,34	
				41	41,92	
				42	52,48	
				43	53,73	
				44	40,34	
				45	57,44	
				46	57,79	
				47	55,10	
				48	56,28	
				49	60,22	
				50	53,19	
				51	55,68	
				52	107,33	
				53	230,53	
				59	30,03	
				60	123,22	
				<b>Tot</b>	<b>1884,15</b>	<b>0,16</b>
				78	105,25	
				79	72,40	
				80	23,63	
				81	24,25	
				82	96,57	
				83	148,82	
				84	110,96	
				85	43,08	
				86	109,88	
				87	164,17	
				88	147,30	
				265	18,08	
				<b>Tot</b>	<b>1064,39</b>	<b>0,16</b>
				6	116,94	
				7	156,03	
				54	413,64	
				55	189,09	
				56	178,81	
				61	41,79	
				62	165,10	
				63	221,67	
				64	61,04	
				65	66,49	
				66	176,50	
				67	138,42	
				68	190,12	
				69	153,50	
				70	51,38	
				71	38,27	
				72	168,16	
				73	23,99	
				74	34,07	
				75	24,69	
				76	121,62	
				77	5,98	
				<b>Tot</b>	<b>2737,30</b>	<b>0,20</b>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

				108	39,85	
				118	214,10	
				119	48,65	
				120	210,74	
				121	49,78	
				122	170,28	
				123	132,04	
				124	64,41	
				125	154,63	
				126	51,84	
				127	149,91	
				128	67,26	
				269	16,25	
				<b>Tot</b>	<b>1369,74</b>	<b>0,16</b>
				98	88,83	
				99	51,87	
				109	87,04	
				110	40,49	
				111	171,46	
				112	34,66	
				113	34,40	
				114	6,13	
				115	96,46	
				116	116,84	
				117	128,64	
				267	35,97	
				268	8,93	
				<b>Tot</b>	<b>901,72</b>	<b>0,16</b>
				8	54,66	
				9	74,39	
				10	9,31	
				11	70,70	
				100	169,33	
				129	33,71	
				130	13,18	
				131	47,02	
				132	32,50	
				133	16,38	
				134	73,50	
				135	140,41	
				136	40,61	
				137	94,26	
				138	115,34	
				139	7,26	
				140	152,85	
				141	47,12	
				142	139,82	
				143	97,14	
				144	20,04	
				145	22,53	
				146	19,38	
				147	156,85	
				148	49,93	
				149	22,36	
				150	15,39	
				<b>Tot</b>	<b>1735,97</b>	<b>0,15</b>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

				89	125,37	
				90	197,69	
				91	48,59	
				92	35,87	
				93	31,36	
				94	31,98	
				95	11,69	
				96	11,47	
	<b>B</b>	<b>9</b>	6437,42	97	114,77	
				101	180,83	
				102	188,33	
				103	75,72	
				104	191,85	
				105	33,41	
				106	40,21	
				107	43,25	
				<b>Tot</b>	<b>1362,39</b>	<b>0,21</b>
				12	51,76	
				13	42,93	
				151	247,55	
				152	28,16	
				153	31,70	
				154	30,77	
				155	78,89	
				156	41,29	
				157	5,31	
				158	108,25	
				159	6,95	
				160	126,85	
				161	139,00	
	<b>C</b>	<b>10</b>	9988,56	162	97,93	
				163	94,87	
				164	145,10	
				165	116,31	
				166	149,12	
				167	32,69	
				168	36,61	
				169	111,30	
				170	144,48	
				171	95,74	
				172	92,07	
				173	24,57	
				174	97,85	
				175	14,76	
				<b>Tot</b>	<b>2192,81</b>	<b>0,22</b>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

				176	147,82	
				177	86,94	
				178	62,63	
				179	91,13	
				180	60,66	
				181	214,59	
				182	82,67	
				183	123,99	
				184	124,94	
				185	83,25	
				186	109,37	
				187	71,82	
				188	51,74	
				189	56,40	
				190	115,61	
				<b>Tot</b>	<b>1483,56</b>	<b>0,18</b>
				191	73,80	
				192	44,07	
				193	8,92	
				194	42,82	
				195	45,87	
				196	43,92	
				197	5,37	
				198	91,06	
				199	408,84	
				200	146,15	
				201	50,92	
				202	192,21	
				203	44,27	
				204	80,72	
				205	407,40	
				206	109,42	
				207	80,86	
				<b>Tot</b>	<b>1876,62</b>	<b>0,24</b>
				208	248,09	
				209	70,58	
				210	108,53	
				211	162,29	
				212	139,84	
				208	248,09	
				209	70,58	
				210	108,53	
				211	162,29	
				212	139,84	
				<b>Tot</b>	<b>1458,66</b>	<b>0,31</b>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

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

- la media aritmetica dei dati dell'insieme delle aree campione risulta pari a 0,189;
- escludendo i valori medi manifestamente devianti (0,11, 0,31), operando nuovamente la media aritmetica, il dato si attesta su 0,185
- nonostante i dati apparentemente devianti, la media complessiva si conferma stabile su un valore nell'intorno di 0,18 mq/mq

In ragione di quanto sopra si assume pertanto il valore della "media delle densità edilizie"  $M_{de}$  in misura pari a:

$$M_{de} = 0,18 \text{ mq/mq}$$

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

Tale stima è effettuata sotto le seguenti condizioni:

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

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

FASE 5			
	Macro-area A	Macro-area B	Macro-area C
<b>Fase 5b: Superficie territoriale Macro-area</b>	<b>250812,28</b>	<b>235202,92</b>	<b>160774,18</b>
	<b>Superficie fondiaria isolati</b>	<b>Superficie fondiaria isolati</b>	<b>Superficie fondiaria isolati</b>
	1279,68	95473,62	38038,58
	2275,05	3977,29	16166,35
	49152,80	5767,57	17060,72
	24956,30	2404,62	26637,87
	28479,26	2324,43	7729,84
	5318,41	3891,60	21966,41
	23132,47	2500,05	14427,78
	25385,99	33311,90	
	37391,09	49270,19	
	32613,19	1224,90	
		39,65	
<b>Fase 5c: totale sup fondiaria isolati</b>	<b>229984,24</b>	<b>200185,82</b>	<b>142027,55</b>
<b>Fase 5d: Sup fondiaria/ Sup territoriale</b>	<b>0,92</b>	<b>0,85</b>	<b>0,88</b>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

$$\text{Sup. fondiaria} / \text{Sup. territoriale} = 0,883 \rightarrow \text{arr. } 0,88$$

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

- dalla stima effettuata nella Fase 4, la “media delle densità edilizie”  $M_{de}$  valutata in termini di superficie coperta, risulta pari a 0,18 mq/mq,
- il parametro  $M_{de}$  si riferisce all'insieme delle superfici coperte all'interno dell'involucro edilizio, compresi gli sporti di gronda,
- si stima che l'incidenza media degli sporti di gronda e delle superfici coperte non corrispondenti a vani principali chiusi (idonei per dar luogo a superfici lorde di pavimento), possa corrispondere al 30% del dato risultante dal database topografico,
- dalle calcolazioni effettuate nella fase 5 l'incidenza delle superfici non fondiarie sul totale della superficie territoriale risulta pari al 12%,
- che i tipi edilizi caratterizzanti l'ambito presentano altezze mediamente di due piani,

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

$$\begin{aligned} DE &= (M_{de} - 30\%) \times 88\% \times 2 = \\ &= (0,18 - 30\%) \times 88\% \times 2 = 0,222 \rightarrow \text{arr. } 0,22 \text{ mq/mq} \end{aligned}$$

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

### AMBITO TERRITORIALE T3

Si applica il *procedimento deduttivo*.

Considerato che:

- non risulta possibile determinare valori significativi della condizione media d'ambito in termini di densità edilizia fondiaria per via della conformazione tipologica e morfologica dell'ambito, connotato da tipi edilizi isolati di pregio con elevata dotazione di aree pertinenziali,
  - i sistemi insediativi che costituiscono l'ambito territoriale sono stati individuati quali parti di elementi invariati del Documento di Piano, dunque non soggetti a significative variazioni per effetto dell'azione del piano,
  - il principio di equità assunto dal piano è assolto garantendo puntualmente il rispetto delle densità esistenti, quindi dipendenti dai singoli edifici esistenti,
- si conclude che il *diritto edificatorio DE* espresso in termini di superficie lorda di pavimento su base territoriale è stabilito nella seguente misura:

$$DE = \text{esistente}$$

Compete al Piano delle Regole la definizione di puntuali strumenti finalizzati a consentire moderate variazioni degli edifici esistenti con il fine di ottimizzare l'utilizzazione delle superfici costruite e di adeguare la dimensione degli edifici esistenti al variare del fabbisogno abitativo specifico.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## AMBITO TERRITORIALE T4

Si applica il *procedimento analitico*.

Considerato che

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

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

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

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

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

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

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

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

Le aree campione oggetto di stima delle densità dell'*ambito territoriale T4* sono individuate sul documento "DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto".

**Fase 3: calcolo delle densità medie delle superfici coperte per area campione.** Si procede al calcolo delle densità edilizie medie per ciascuna area campione mediante l'impiego dei seguenti dati di superficie coperta calcolati mediante GIS a partire dal database topografico.

Ne discendono i seguenti risultati:

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

FASE 3						
macro-area	area campione	Sup area campione	n° edifici in area campione	fase 3a: Sc	densità media mq/mq	
D	14	22935,18	213	536,89		
			214	390,92		
			215	26,44		
			216	19,94		
			217	32,24		
			218	7,07		
			219	7288,84		
			220	209,36		
			221	40,08		
			222	50,09		
			223	618,19		
			224	73,73		
			225	1427,26		
			226	213,56		
260	948,90					
261	48,27					
<b>Tot</b>				<b>11931,78</b>	<b>0,52</b>	
D	15	22119,91	227	1740,39		
			228	346,31		
			229	1748,87		
			230	158,65		
			231	131,09		
			232	224,71		
			233	1402,88		
			234	135,61		
<b>Tot</b>				<b>5888,51</b>	<b>0,27</b>	
D	16	34393,87	235	2252,95		
			236	1934,01		
			237	86,27		
			238	9,03		
			239	1055,70		
			240	1488,33		
			241	61,72		
			242	128,30		
			243	539,46		
			244	145,86		
			245	158,02		
			246	77,77		
			247	194,20		
			248	215,74		
			249	72,38		
			250	172,16		
			251	1143,44		
			252	739,01		
253	2000,26					
254	36,04					
255	15,97					
256	232,31					
257	2122,01					
258	32,10					
259	183,88					
262	185,03					
<b>Tot</b>				<b>15281,95</b>	<b>0,44</b>	

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

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

- la media aritmetica dei dati dell'insieme delle aree campione risulta pari a 0,41;
- escludendo i valori medi manifestamente devianti (0,27), operando nuovamente la media aritmetica, il dato si attesta su 0,48
- poiché l'influenza dei dati devianti risulta significativa, si ritiene che la media effettiva possa attestarsi su un valore di 0,48 mq/mq
- 

In ragione di quanto sopra si assume pertanto il valore della "media delle densità edilizie"  $M_{de}$  in misura pari a:

$$M_{de} = 0,48 \text{ mq/mq}$$

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

Tale stima è effettuata sotto le seguenti condizioni:

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

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

FASE 5	
	<b>Macro-area D</b>
<b>Fase 5b: Superficie territoriale Macro-area</b>	<b>127203,19</b>
	<b>Superficie fondiaria isolati</b>
	65810,73
	2838,17
	49068,57
	1412,72
<b>Fase 5c: totale sup fondiaria isolati</b>	<b>119130,19</b>
<b>Fase 5d: Sup fondiaria/ Sup territoriale</b>	<b>0,94</b>

Dall'esame della tabella riepilogativa, posto che le il calcolo è stato effettuato su un'unica macroarea, il dato è assunto nella seguente misura:

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

- dalla stima effettuata nella Fase 4, la “media delle densità edilizie”  $M_{de}$  valutata in termini di superficie coperta, risulta pari a 0,48 mq/mq,
- il parametro  $M_{de}$  si riferisce all’insieme delle superfici coperte all’interno dell’involucro edilizio, compresi gli sporti di gronda,
- si stima che l’incidenza media degli sporti di gronda e delle superfici coperte non corrispondenti a vani principali chiusi (idonei per dar luogo a superfici lorde di pavimento), possa corrispondere al 20% del dato risultante dal database topografico (nota la tipologia edilizia prevalentemente priva di gronde),
- dalle calcolazioni effettuate nella fase 5 l’incidenza delle superfici non fondiarie sul totale della superficie territoriale risulta pari al 6%,
- che i tipi edilizi caratterizzanti l’ambito sono mediamente di un solo piano, pur con incidenza di porzioni di superfici lorde di pavimento su due piani, stimabili in ragione del 25%,

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

$$DE = (M_{de} - 20\%) \times 94\% \times 1,25 = \\ = (0,48 - 20\%) \times 94\% \times 1,25 = 0,451 \rightarrow \text{arr. } 0,45 \text{ mq/mq}$$

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## DETERMINAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI: AREA NON URBANA

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

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

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

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

pari a

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

## AMBITI TERRITORIALI E INDICI DI EDIFICABILITA'

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

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

### AMBITO TERRITORIALE T1

Considerato che

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

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

da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, inteso che:

- per *Superfici costruite esistenti* si considera la somma delle superfici di ciascun piano esistente fuori terra o le cui pareti emergano dal terreno per almeno il 50% della superficie complessiva, indipendentemente dall'uso, comprese
  - le superfici costruite prive dei requisiti di agibilità,
  - le superfici degli spazi aperti ma coperti,fermo restando che sussistano le condizioni di regolarità e legittimità rispetto alle leggi e alle norme vigenti.
- per *St esistente* si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinenziali.

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

### AMBITO TERRITORIALE T2

Considerato che:

- il *diritto edificatorio DE* è stato determinato su base territoriale,
- sussiste un rapporto tra superficie fondiaria e superficie territoriale precedentemente stimato nella misura del 12%,
- è auspicabile il recupero delle superfici esistenti non aventi le caratteristiche idonee per l'agibilità, che tuttavia possono essere modificate nel pieno rispetto del piano%, in misura stimabile in ragione del 10% della slp,
- 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,

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

- il Piano delle Regole deve determinare il raggiungimento dell'obiettivo di conformare il tessuto edilizio e che tale conformazione deve avvenire su base fondiaria, stante che il reticolo degli spazi pubblici risulta sostanzialmente completo,

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

$$I_f = DE + 22\% = 0,22 + 22\% = 0,268 \rightarrow \text{arr. } 0,27 \text{ mq/mq}$$

### AMBITO TERRITORIALE T3

Considerato che

- la determinazione del *diritto edificatorio DE* dipende dalle condizioni specifiche dei singoli edifici e dunque dall'entità delle superfici costruite,
- che il tessuto edilizio proprio dell'ambito, per caratteristiche specifiche e per obbligo normativo non può e non deve subire sensibili variazioni per effetto del piano,
- che è comunque opportuno recuperare all'uso principale tutte le superfici costruite esistenti, quand'anche prive di caratteristiche di agibilità, stimate in ragione del 20% della slp,
- che è opportuno garantire adeguati standard di ammodernamento e di sviluppo degli edifici esistenti, onde favorirne il mantenimento in uso,

l'indice di edificabilità fondiaria viene commisurato alle densità fondiarie esistenti:

$$I_f = \text{Superfici costruite esistenti} + 20\%$$

inteso che per superfici costruite si intendono tutte le superfici edificate, anche prive di requisiti di agibilità, anche aperte purché coperte, che ferma restando ogni altra disposizione urbanistica, paesaggistica, edilizia, igienico-sanitaria, possono essere oggetto di intervento edilizio di adeguamento tale da determinare il raggiungimento dei requisiti di agibilità.

Compete al Piano delle Regole la definizione delle caratteristiche delle superfici che possono essere oggetto di recupero edilizio e delle specifiche modalità di intervento, fermo restando il rispetto di ogni norma del piano in materia di paesaggio.

### AMBITO TERRITORIALE T4

Considerato che:

- il *diritto edificatorio DE* è stato determinato su base territoriale,
- sussiste un rapporto tra superficie fondiaria e superficie territoriale precedentemente stimato nella misura dell'6%,
- 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, e che pertanto è opportuno incentivare la sostituzione degli edifici che non presentano taglie dimensionali ottimali per la competitività delle imprese,
- che è comunque opportuno recuperare all'uso principale tutte le superfici costruite esistenti, quand'anche prive di caratteristiche di agibilità o corrispondenti a vani non chiusi, stimate in ragione del 20% della slp,

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

$$I_f = DE + 26\% + = 0,45 + 26\% = 0,567 \rightarrow \text{arr. } 0,58 \text{ mq/mq}$$

#### AMBITO TERRITORIALE T5

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

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

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

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

pari a

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

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

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

L'applicazione dell'indice di edificabilità è subordinata alla sussistenza delle condizioni stabilite dall'art. art. 60 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12. Il Piano delle Regole, nel definire puntualmente la ripartizione dell'ambito territoriale T5 nelle seguenti aree:

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

- il modello deve operare sull'intera area urbana onde garantire la massima correlazione possibile tra le iniziative inerenti l'interesse privato e le iniziative inerenti l'interesse generale,
- i diritti edificatori sono stabiliti su base territoriale 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, o al fine di garantire la corretta relazione tra diverse funzioni urbane, 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 che determinano in edificabilità assoluta all'interno dell'area urbana,

demandando la disciplina puntuale ed operativa al documento "DdP 22.0 Direttive per il governo del territorio" e al Piano dei Servizi.

### 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;

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

- con il fine di ordinare la forma della città, sulla base delle peculiarità morfologiche e tipologiche del territorio, il Piano delle Regole attribuisce a ciascun *ambito territoriale* un proprio indice di edificabilità fondiaria, correlato al *diritto edificatorio DE*;
- l'*indice di edificabilità* si configura quale quantità edificabile massima esprimibile da ciascuna area in ragione dei risultati morfotipologici attesi nel rispetto delle decisioni territoriali: tali quantità edificabili risultano maggiori o pari al *diritto edificatorio DE* in ragione dei caratteri di ciascun ambito territoriale;
- il Piano dei Servizi identifica i suoli necessari per l'attuazione delle previsioni di interesse pubblico o generale necessarie per il corretto ed ordinato assetto funzionale del territorio e per la determinazione di un sistema qualificato di opportunità offerte ai cittadini;

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

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.

#### CRITERIO COMPENSATIVO PER LE PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE CHE DETERMINANO INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA ALL'INTERNO DELL'AREA URBANA

Considerato che:

- il Documento di Piano ha istituito il *modello di equità secondo condizione di fatto* e che pertanto ha commisurato i *diritti edificatori* rispetto allo stato urbanistico previgente;
- 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 *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*, coerentemente con gli obiettivi di tutela;
- 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 delle Regole individua aree che pur dotate di una aspettativa in termini di diritto edificatorio in quanto interne all'area urbana, devono essere precluse all'edificazione per oggettive condizioni urbanistiche e paesaggistiche;

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

il Documento di Piano identifica le porzioni territoriali alle quali è attribuibile un diritto edificatorio di compensazione; tali aree sono identificate sul documento “DdP 21a.0 Azioni di governo del territorio” con il codice AC:

Aree di Compensazione AC: DE = 0,05 mq/mq

Tali diritti edificatori possono essere trasferiti a favore delle aree effettivamente oggetto di insediamento secondo le indicazioni del Documento di Piano relativamente alle Aree di trasformazione.

Il trasferimento di diritti edificatori generati da Aree di Compensazione, deve determinare la stipula di atto di vincolo di non edificabilità a favore del Comune, registrato e trascritto.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## GLI STRUMENTI PREMIALI PER L'EFFICACIA DEL PIANO

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

# PARTE V

## POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## POLITICHE DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## POLITICHE DI GOVERNO PER LA RESIDENZA

**Contenimento dello sviluppo demografico entro quantità determinate dalla domanda endogena di abitazioni, limitando quanto più possibile il consumo di suolo non urbanizzato, anche mediante modifiche sostanziali delle previsioni dell'ultimo PRG non attuate.**

**Puntare sul recupero dei centri storici, mediante potenziamento dei dispositivi di attuazione già presenti nei Piani Particolareggiati, anche mediante l'impiego di strumenti premiali.**

**Correlare strettamente i processi insediativi per nuova residenza all'attuazione delle previsioni di piano in materia di servizi, spazi pubblici, mobilità e tutela del territorio in stato di naturalità, secondo una visione organica e sistemica del territorio oggetto di pianificazione.**

**Riorganizzare le previsioni insediative residenziali e per altre funzioni in località Biciccerà, affinché i nuovi potenziali insediativi possano costituire l'opportunità e la risorsa per il miglioramento degli spazi di relazione e dei rapporti con il verde territoriale.**

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

<u>abitanti attuali:</u>	circa 2.200
<u>incremento di popolazione atteso nel decennio (+10%)</u>	circa 220
<u>totale popolazione stimata anno 2020</u>	circa 2.400

ritenuto che tale target risulti congruo affinché si possa

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

**Salvaguardare l'economia locale, mediante il mantenimento dei valori del prodotto interno lordo locale e il mantenimento dei livelli occupazionali, riconoscendo la dipendenza della ricchezza del territorio dall'esistenza di un ricco e diffuso tessuto imprenditoriale, costituito anche da piccole imprese artigiane da preservare e sviluppare.**

**Concentrare a Torba lo sviluppo di eventuali siti destinati all'insediamento delle attività economiche, limitando il potenziale insediativo dei siti produttivi di Biciccerà alle sole aree attualmente utilizzate.**

**Operare, mediante le previsioni di sviluppo delle attività economiche in località Torba, azioni di riqualificazione della strada provinciale e delle aree destinate alla sosta e alla circolazione locale dei veicoli, associando le trasformazioni insediative ammesse dal piano a tangibili effetti in termini di miglioramento qualitativo.**

**Riconsiderare il potenziale economico delle aree produttive più prossime al fiume Olona, anche in ragione della futura entrata in esercizio della diga di Ponte Gurone, con conseguente possibile modificazione delle fasce del Piano di Assetto Idrogeologico.**

**Completare i processi di escavazione in corso e consentire il riempimento delle cave dismesse al fine della riqualificazione ambientale e, nel contempo, definire modalità di impiego dei siti recuperati per attività significative per l'economia locale e per la fruizione del territorio.**

**Sviluppare forme di economia locale strettamente legate al territorio e alla sua fruizione, a partire dalle attività per lo sport e il tempo libero esistenti, integrando ad esse nuove attività di supporto alla frequentazione delle aree di significativo valore paesaggistico.**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

**Rafforzare l'identità locale coniugando le diverse peculiarità del territorio, a partire dai valori storici e paesaggistici ed integrando tali valori con gli esiti dei processi insediativi più recenti, residenziali e produttivi.**

**Rafforzare i caratteri del paesaggio urbano mediante l'elevazione di una generale sensibilità estetica nei processi di trasformazione edilizia, così da conferire caratteri di chiara identificabilità degli insediamenti rispetto ai luoghi comuni del paesaggio costruito.**

**Recupero e valorizzazione del paesaggio industriale, mediante risanamento dei deficit qualitativi, innalzamento delle potenzialità e riqualificazione degli spazi di relazione.**

**Tutelare e valorizzare il verde territoriale, riconoscendone il valore fondamentale per i cittadini e le generazioni future, sia mediante azioni di conservazione che di recupero dei valori compromessi dagli usi produttivi in epoche recenti.**

**Favorire e orientare il recupero delle cave dismesse o attive, integrando gli esiti dei processi di recupero nel quadro delle caratteristiche peculiari del territorio, favorendo l'insediamento di attività che possano risultare di supporto per l'economia locale e per la fruizione del territorio.**

**Assumere una visione "a rete" del paesaggio, a partire dalla selezione e valorizzazione dei luoghi di eccellenza sotto il profilo storico-culturale e naturalistico che possano assolvere al ruolo di nodi privilegiati per la fruizione territoriale.**

**Tutelare e valorizzare il verde naturale della Valle dell'Olona quale sito di particolare rilevanza paesaggistica nonché parte della rete ecologica provinciale, mediante azioni di tutela, recupero e valorizzazione del paesaggio fluviale antropizzato.**

**Avviare un processo di definizione e realizzazione di reti ciclopedonali ed escursionistiche con il primario obiettivo di favorire la fruizione del territorio, a partire dai luoghi naturali e monumentali d'eccellenza.**

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## **POLITICHE DI GOVERNO PER L'AMBIENTE,**

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

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

**Istituire strumenti di compensazione finalizzati al miglioramento delle relazioni tra diverse destinazioni d'uso presenti nei medesimi contesti territoriali, anche mediante specifiche discipline per la sistemazione degli spazi aperti interposti tra destinazioni d'uso non compatibili.**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

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

**Escludere previsioni infrastrutturali di rilevante impatto territoriale, stante la condizione attuale di modesta problematicità indotta da volumi di traffico di attraversamento di entità contenuta.**

**Operare puntuali interventi sulla rete stradale comunale esistente, al fine di migliorare la circolazione dei veicoli e innalzare la sicurezza di pedoni e ciclisti, in particolare nel caso di strade utilizzate per i flussi primari di attraversamento interno.**

**Riquilibrare il sistema stradale in località Torba, sia sotto il profilo della funzionalità e della sicurezza, sia sotto il profilo della qualità del paesaggio.**

**Prevedere una rete di percorsi ciclopedonali al fine di collegare il capoluogo e le località di Torba, Biciccerà, S. Pancrazio, da attuare su scenari temporali medio lunghi mediante stretta correlazione con le previsioni di interesse privato del PGT.**

**Definire una rete di percorsi escursionistici, anche trasversali alla valle, al fine di migliorare la fruibilità del territorio, garantendo quindi al cittadino un primario servizio.**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

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

**Confermare il sistema dei servizi esistenti, riconosciuto il grado di efficacia e la capacità di assolvere ai fabbisogni dei cittadini, accertato il grado di funzionalità anche a seguito degli effetti insediativi previsti dal piano.**

**Localizzare una nuova area per la futura sede scolastica, definendo nel contempo le modalità per conseguire la realizzazione dell'opera, anche su scenari temporali medio-lunghi.**

**Valorizzare le aree del sistema del verde territoriale, di valle, di pianura, collinari, mediante strumenti di tutela e previsione di percorsi in grado di rendere fruibile il territorio.**

**Fondare un sistema per la fruizione del territorio naturale a partire dai valori monumentali presenti e dalle eccellenze paesaggistiche della valle e del sistema collinare.**

**Correlare l'azione di tutela del territorio naturale con l'insediamento di attività dedicate allo sport e al tempo libero in grado di incentivare la fruizione del verde naturale e generare risorse per la manutenzione territoriale.**

**Recuperare il paesaggio nelle zone interessate da attività di escavazione in corso o cessate, generando nel contempo risorse economiche utili per l'attuazione delle previsioni di servizi e reti ciclopedonali.**

**Ricorso a strumenti in grado di generare sinergie nei processi di trasformazione urbana, affinché ciascuna iniziativa afferente la sfera dell'interesse privato possa essere coniugata ad effetti di interesse pubblico, cosicché lo sviluppo territoriale possa avvenire armonicamente, recuperando se possibile anche deficit funzionali pregressi.**

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

# PARTE VI

## STRATEGIE E AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## ASPETTI GENERALI

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

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

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

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

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

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

<b>Politica B.</b>	<b>Economia locale</b>
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	Recupero qualitativo dell'insediamento produttivo di Torba
Strategia B5	Sviluppo di nuove economie radicate al territorio
Strategia B6	Definizione degli esiti delle attività estrattive

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<b>Politica C.</b>	<b>Paesaggio e identità locale</b>
Strategia C1	Esercizio della tutela sulle aree di maggior pregio
Strategia C2	Tutela e fruizione del corridoio dell'Olona
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
Strategia C7	Rafforzare i valori monumentali, di antichità e identitari

<b>Politica D.</b>	<b>Ambiente</b>
Strategia D1	Definire la rete ecologica comunale
Strategia D2	Ridurre le emissioni inquinanti in ambiente
Strategia D3	Ridurre i consumi energetici
Strategia D4	Ridurre i consumi idrici
Strategia D5	Migliorare le relazioni tra diverse destinazioni d'uso

<b>Politica E.</b>	<b>Mobilità e infrastrutture</b>
Strategia E1	Migliorare la viabilità in località Torba
Strategia E2	Migliorare la viabilità in località Biciccerà
Strategia E3	Risoluzione delle problematiche puntuali delle rete comunale
Strategia E4	Definizione della rete ciclopedonale comunale
Strategia E5	Definizione della rete escursionistica

<b>Politica F.</b>	<b>Servizi, spazi pubblici, socialità</b>
Strategia F1	Fruizione delle aree di pregio ambientale
Strategia F2	Insiadimento di funzioni sportive nel territorio naturale
Strategia F3	Localizzare la futura nuova sede scolastica
Strategia F4	Migliorare la qualità dello spazio pubblico
Strategia F5	Generare risorse per lo sviluppo del sistema dei servizi

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

**Politica A**  
**RESIDENZA**

<b>Strategia A1</b>	<b>Contenimento dello sviluppo dell'area urbana</b>			
	Contenimento dello sviluppo dell'area urbana entro i limiti necessari per soddisfare la domanda insediativa principalmente di origine endogena, anche mediante restrizioni alle originarie previsioni dell'ultimo PRG.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione A1.1</i>	Localizzazione nuovi siti residenziali a completamento dell'area urbana, confermando le previsioni dell'ultimo PRG laddove compatibili con gli obiettivi del PGT.			
<i>Azione A1.2</i>	Rafforzare gli insediamenti in località Biciccerà mediante sistemi integrati di residenza ed altre destinazioni d'uso compatibili, determinando nel contempo la formazione di nuovi spazi aperti fruibili.			
<i>Azione A1.3</i>	Rafforzare gli insediamenti in località Torba mediante il recupero di siti ex produttivi per generare sistemi integrati di residenza ed altre destinazioni d'uso compatibili, migliorando nel contempo le relazioni con il Fiume Olona.			
<i>Azione A1.4</i>	Sviluppo di poli residenziali integrati da altre funzioni compatibili con il fine di rigenerare la qualità urbana delle località periferiche (Torba e Biciccerà).			
<i>Azione A1.5</i>	Completamento dell'area urbana mediante la trasformazione di suoli di modeste dimensioni destinati principalmente alla residenza.			
<i>Azione A1.6</i>	Completamento dei margini dell'area urbana mediante edificazione di minima entità tipologicamente coerenti con le condizioni esistenti.			

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

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

<b>Strategia A4</b>		<b>Integrazione funzionale della residenza</b>		
	Migliorare le opportunità offerte ai cittadini derivanti dalla coesistenza di residenza, servizi ed attività economiche urbane, favorendo la diversificazione funzionale nelle aree di trasformazione e nelle aree centrali.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione A4.1</i>	Costituire mix funzionali organici nelle aree di trasformazione, in grado di soddisfare le esigenze di base in termini di servizi, commercio, tempo libero, economia urbana.			
<i>Azione A4.2</i>	Favorire, anche mediante strumenti premiali, la permanenza e lo sviluppo di attività economiche e di servizio nelle aree centrali.			
<i>Azione A4.3</i>	Associare alle trasformazioni urbane destinate a residenza obiettivi di tangibile efficacia relativi al miglioramento della qualità dello spazio pubblico.			

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

**Politica B**  
**ECONOMIA LOCALE**

<b>Strategia B1</b>	<b>Sviluppo delle aree per attività economiche in attività</b>			
	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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione B1.1</i>	Localizzazione di nuove aree destinate alle attività economiche, a completamento della zona industriale di Torba 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.			
<i>Azione B1.3</i>	Istituzione di una disciplina volta a consentire l'adeguamento tecnologico e l'ampliamento delle attività economiche esistenti al di fuori dell'ambito territoriale destinato alle attività economiche.			

<b>Strategia B2</b>	<b>Rilancio del sistema economico locale</b>			
	Determinare prospettive di sviluppo e crescita dell'economia locale, mediante elevazione della competitività dei siti destinati alle attività produttive ora dismessi o in dismissione.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione B2.1</i>	Identificare nuovi siti per il potenziamento del sistema delle attività economiche di Torba, necessari anche per il miglioramento funzionale e qualitativo del sistema infrastrutturale esistente.			
<i>Azione B2.2</i>	Diversificazione funzionale delle aree destinate alle attività produttive, con facoltà di insediamento anche di attività terziarie.			
<i>Azione B2.3</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*

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

<b>Strategia B3</b>	<b>De-normazione delle aree per attività economiche</b>			
	Facilitare quanto più possibile i processi di rinnovo del patrimonio edilizio a disposizione delle attività economiche, in particolare nei casi di dismissione o probabile dismissione.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione B3.1</i>	Definizione di procedure semplici ed essenziali per l'attuazione di interventi di sostituzione o trasformazione edilizia.			
<i>Azione B3.2</i>	Riduzione al minimo possibile delle disposizioni normative da applicare nei processi di riqualificazione del patrimonio immobiliare per attività economiche.			
<i>Azione B3.3</i>	Incentivazione degli interventi di sostituzione edilizia volti a confermare o reinsediare attività economiche, operanti sul diritto edificatorio e sull'onerosità concessoria.			

<b>Strategia B4</b>	<b>Recupero qualitativo dell'insediamento produttivo di Torba</b>			
	Sviluppo e riqualificazione del sistema insediativo delle attività economiche di Torba, mediante interventi e previsioni insediative tali da migliorare la competitività dell'intero comparto, anche mediante interventi volti all'innalzamento della qualità estetica.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione B4.1</i>	Sistemazione generale del tratto di strada provinciale di attraversamento della zona produttiva di Torba, con il fine di migliorare la sicurezza e la qualità ambientale.			
<i>Azione B4.2</i>	Previsione di nuove localizzazioni per lo sviluppo del sistema insediativo per attività economiche di Torba, correlate ad azioni di riqualificazione e di miglioramento funzionale dell'insediamento esistente.			
<i>Azione B4.3</i>	Localizzazione di parcheggi ed aree attrezzate per la sosta di automezzi pesanti al servizio dell'intera zona produttiva di Torba.			

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

<b>Strategia B5</b>	<b>Sviluppo di nuove economie radicate al territorio</b>			
	Integrazione tra le attività di allevamento cavalli e di centro ippico con i valori paesaggistici e storici del territorio, sviluppando nuove funzioni per il tempo libero e definendo una rete di relazioni ciclabili ed escursionistiche.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione B5.1</i>	Sviluppo delle attività esistenti dei settori legati all'ippica e all'allevamento dei cavalli in genere, anche potenziando la rosa di funzioni esercitabili a sostegno della fruizione del territorio naturale.			
<i>Azione B5.2</i>	Previsione di una rete escursionistica di connessione tra i luoghi deputati alla fruizione equestre ed amatoriale del territorio ed i luoghi portatori dei maggior valori monumentali.			

<b>Strategia B6</b>	<b>Definizione degli esiti delle attività estrattive</b>			
	Definire un modello di governo delle aree per attività estrattive finalizzato alla gestione delle attività esistenti e all'indirizzo per il completo recupero, fermo restando che potenzialità di insediamento e utilizzazione ulteriore possano essere concesse esclusivamente a buon esito dei processi di riqualificazione e recupero.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione B6.1</i>	Istituzione di una disciplina di tutela finalizzata alla definizione di modalità di recupero ambientale e morfologico delle aree di cava.			
<i>Azione B6.2</i>	Definizione di modalità di governo e conduzione delle attività estrattive esistenti fino a conclusione delle autorizzazioni e convenzioni in corso.			
<i>Azione B6.3</i>	Definizione di potenzialità di sviluppo dei siti di escavazione per altre destinazioni d'uso, a condizione che siano garantiti i risultati degli interventi di recupero ambientale e morfologico.			

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

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

<b>Strategia C1</b>	<b>Esercizio della tutela sulle aree di maggior pregio</b>			
	Definizione di un modello di sviluppo e di tutela del territorio incardinato sui valori territoriali presenti, tanto riconducibili alla naturalità 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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione C1.1</i>	Tutela assoluta delle aree di interesse archeologico nell'intorno del Monastero di Torba e in diretta relazione con il sito di Castelseprio.			
<i>Azione C1.2</i>	Tutela assoluta delle aree in località "Madonna", in relazione con la chiesa esistente e di fondamentale interesse ambientale e vedutistico.			
<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.			

<b>Strategia C2</b>	<b>Tutela e fruizione del corridoio dell'Olonia</b>			
	Tutela e valorizzazione del fiume Olona, delle aree spondali e di ogni altra area pertinente al sistema vallivo quale fondamentale sito di interesse sovracomunale, coordinando l'azione di piano con le politiche già in atto mediante il Parco Locale di Interesse Sovracomunale.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione C2.1</i>	Tutela del sistema di aree che costituiscono la Valle Olona, estesa agli elementi naturali, morfologici e al paesaggio storico edificato.			
<i>Azione C2.2</i>	Riduzione delle negatività paesaggistiche della valle derivanti dalla presenza di siti industriali dismessi e di rilevante impatto.			

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

<b>Strategia C3</b>	<b>Mantenimento dell'assetto morfotipologico</b>			
	Conferma dei caratteri morfotipologici del paesaggio urbano, a partire dagli elementi tipologici e morfologici di maggiore omogeneità, preservando la qualità e la continuità delle aree urbane esistenti, ancorché residenziali, ed in generale tutelando la qualità del paesaggio residenziale.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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>	Definizione di modalità di intervento nelle aree con maggiore estensione, finalizzate alla realizzazione di completamenti del tessuto edificato coerenti con i caratteri esistenti.			
<i>Azione C3.3</i>	Disciplina dei sistemi edificati omogenei sotto il profilo morfotipologico, finalizzata alla conservazione dei caratteri identitari urbani			

<b>Strategia C4</b>	<b>Elevare la qualità estetica del costruito</b>			
	Elevare la qualità estetica del costruito, nelle aree di trasformazione e di completamento dell'area urbana nonché nelle aree dove possono essere effettuati interventi di ristrutturazione e recupero, rafforzando i caratteri identitari del paesaggio locale.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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.			
<i>Azione C4.2</i>	Orientare i processi insediativi nelle aree di trasformazione e di completamento urbano verso esiti qualitativi di eccellenza, emergenti rispetto ai caratteri consueti e ricorrenti del paesaggio urbano, premiando gli interventi progettati mediante procedure concorsuali.			
<i>Azione C4.3</i>	Attenuare le negatività esistenti nelle aree di maggior disordine urbano, attorno ai nuclei di Biciccerà e Torba in particolare, mediante disciplina di orientamento per la definizione di elementi edilizi ed architettonici.			

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

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

<b>Strategia C5</b>	<b>Migliorare la qualità dello spazio pubblico</b>			
	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 fondamentali della qualità del territorio.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione C5.1</i>	Completare la rete degli spazi pubblici di qualità, in particolare privilegiando i luoghi dove esistono o possono esistere mix funzionali in grado di mantenere o elevare il grado di urbanità.			
<i>Azione C5.2</i>	Migliorare la qualità dello spazio pubblico in concorrenza degli interventi di completamento e trasformazione in località Torba e Biciccerà.			
<i>Azione C5.3</i>	Definire correlazioni sinergiche tra le trasformazioni urbane e l'elevazione della qualità degli spazi pubblici, affinché i processi di trasformazione urbana siano portatori di benefici effetti circa il miglioramento della qualità e della sicurezza degli spazi pubblici.			

<b>Strategia C6</b>	<b>Migliorare la qualità del paesaggio storico</b>			
	Tutela di tutti i valori territoriali presenti che identificano Gornate Olona 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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<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 C6.3</i>	Tutela assoluta dei valori monumentali presenti nei sistemi edificati, affinché possano assumere il significato di "starter" dei processi di riqualificazione.			
<i>Azione C6.4</i>	Tutela delle aree nell'intorno dei nuclei storici laddove si registrano ancora relazioni paesaggistiche dirette tra edificato e spazi aperti con caratteri di sostanziale naturalità.			

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

Strategia C7	Rafforzare i valori monumentali, di antichità e identitari	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
	Tutelare i maggiori valori storici e monumentali esistenti, quale fondamentale risorsa per il rafforzamento dell'identità locale, riconosciuta la rilevanza di taluni siti, ascrivibile al rango di "Patrimonio dell'Umanità" UNESCO.			
Azione C7.1	Fondare il sistema di tutela del paesaggio su principi e regole coerenti con l'obiettivo di riconoscimento del rango di "Patrimonio dell'Umanità" UNESCO.			
Azione C7.2	Tutela assoluta dei siti monumentali, storici e archeologici, dai quali dipende il rafforzamento dell'identità locale.			
Azione C7.3	Miglioramento delle condizioni di accessibilità delle aree di maggiore rilevanza storica e paesaggistica, mediante rete ciclopedonale ed escursionistica, correlando le previsioni del Piano dei Servizi a supporto di tale fruizione.			

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

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

<b>Strategia D1</b>	<b>Definire la rete ecologica comunale</b>			
	Definire e tutelare la rete ecologica comunale, quale parte del sistema della rete ecologica provinciale, ed esercitare sulle aree così definite forme di tutela attive e azioni di miglioramento dei valori della naturalità.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione D1.1</i>	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).			

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

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

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

<b>Strategia D3</b>		<b>Ridurre i consumi energetici</b>		
	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione ai temi dei consumi energetici, utilizzando strumenti premiali volti a favorire il ricorso a fonti di energia rinnovabili e ad impianti di produzione calore che minimizzino le emissioni in ambiente.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione D3.1</i>	Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati allo sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.			
<i>Azione D3.2</i>	Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati alla realizzazione di impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente.			
<b>Strategia D4</b>		<b>Ridurre i consumi idrici</b>		
	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione ai temi del consumo della risorsa idrica, utilizzando strumenti premiali volti allo sviluppo di buone pratiche nella realizzazione di impianti finalizzati alla razionalizzazione dell'uso e del consumo dell'acqua.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione D4.1</i>	Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati allo sviluppo di soluzioni impiantistiche per il recupero delle acque per usi non sanitari.			
<i>Azione D4.2</i>	Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati alla realizzazione di reti acquedottistiche, pertinenziali o pubbliche, alimentate da acque di prima falda per usi industriali o non sanitari in genere.			

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

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

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

Strategia D5	Migliorare le relazioni tra diverse destinazioni d'uso	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
	Ridurre le negatività ambientali derivanti dalla coesistenza, talvolta in relazione diretta, di destinazioni d'uso residenziali e di destinazioni d'uso afferenti al settore economico secondario presenti nell'area urbana.			
Azione D5.1	Definire il regime delle destinazioni d'uso in modo tale da attenuare al minimo le relazioni problematiche di vicinanza tra diverse destinazioni d'uso.			
Azione D5.2	Disciplinare l'uso dei suoli in prossimità delle aree produttive urbane al fine di garantire l'esistenza di fasce di interposizione.			
Azione D5.3	Istituire una specifica disciplina delle distanze da applicarsi nelle condizioni di commistione tra diverse destinazioni d'uso scarsamente compatibili.			

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

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

<b>Strategia E1</b>	<b>Migliorare la viabilità in località Torba</b>			
	Recupero della qualità, della funzionalità e della sicurezza del tratto della strada provinciale in località Torba laddove si registra la massima concentrazione di attività economiche, attenuando nel contempo i deficit complessivi di qualità del paesaggio.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione E1.1</i>	Riqualificazione delle intersezioni della strada provinciale in località Torba, anche con il fine di attenuare la pericolosità.			
<i>Azione E1.2</i>	Riqualificazione della sede stradale della provinciale e delle banchine, sia sotto il profilo estetico che della funzionalità.			
<i>Azione E1.3</i>	Identificazione di una rete di percorsi di disimpegno interno della zona di Torba, allo scopo di separare quanto possibile la circolazione di avvicinamento alle singole attività rispetto alla circolazione di attraversamento.			

<b>Strategia E2</b>	<b>Migliorare la viabilità in località Biciccerà</b>			
	Riqualificare complessivamente la circolazione in località Biciccerà, individuando soluzioni per il deflusso dei mezzi pesanti quali condizioni necessarie per operare un miglioramento della mobilità ciclopeditone e veicolare di interesse residenziale.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione E2.1</i>	Definizione di un nuovo tracciato stradale in grado di disimpegnare la zona produttiva mediante la viabilità esistente in Castiglione Olona.			
<i>Azione E2.2</i>	Completamento della viabilità locale di interesse residenziale, in coerenza con il riordino delle percorrenze dei mezzi pesanti da e verso Castiglione Olona.			
<i>Azione E2.3</i>	Rafforzamento del collegamento tra Biciccerà e il sud del territorio comunale, principalmente per percorrenze veicolari lente e ciclopeditonalità.			

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

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

<b>Strategia E3</b>	<b>Risoluzione delle problematiche puntuali della rete comunale</b>			
	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 ciclopedonale.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione E3.1</i>	Definire brevi tronchi stradali necessari per il miglioramento della funzionalità della rete stradale comunale, istituendo strumenti volti ad agevolarne la realizzazione.			
<i>Azione E3.2</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.			

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

Strategia E5	Definizione della rete escursionistica	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
	Attribuzione al PGT del compito di definire nel complesso la rete dei percorsi escursionistici, a partire dai tracciati di rilevanza sovracomunale esistenti o previsti.			
Azione E5.1	Definizione di una rete di percorsi escursionistici a partire dai tracciati esistenti nel territorio in stato di naturalità, interconnessa alla rete ciclopedonale urbana.			
Azione E5.2	Valorizzazione dei tracciati escursionistici di rilevanza sovracomunale, anche per il miglioramento della fruizione delle aree caratterizzate da maggiore naturalità.			
Azione E5.3	Individuazione di percorsi escursionistici che possano consentire relazioni trasversali alla Valle, anche in diretta relazione con i siti di maggiore interesse paesaggistico.			

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

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

<b>Strategia F1</b>	<b>Fruizione delle aree di pregio ambientale</b>			
	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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione F1.1</i>	Attribuzione del significato e valore di servizio all'intera fascia della Valle Olona, quale luogo privilegiato della fruizione del verde territoriale.			
<i>Azione F1.2</i>	Attribuzione del significato e valore di servizio alla zona detta "della Madonnetta", quale luogo privilegiato della fruizione del verde territoriale e della conoscenza dell'ambiente naturale.			
<i>Azione F1.3</i>	Attribuzione del significato e valore di servizio alla zona del Monastero di Torba, quale luogo privilegiato della fruizione culturale del territorio e della conoscenza dell'ambiente naturale.			

<b>Strategia F2</b>	<b>Insediamiento di funzioni sportive nel territorio naturale</b>			
	Riconoscimento del ruolo delle attività esistenti nel territorio naturale e identificazione delle medesime quali poli privilegiati per la fruizione delle aree naturali.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione F2.1</i>	Potenziamento delle attività svolgibili dai centri ippici esistenti, così da costituire poli per la fruizione territoriale.			
<i>Azione F2.2</i>	Miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare e ciclopedonale delle aree attualmente destinate ad attività equestri e similari.			

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

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

<b>Strategia F3</b>	<b>Localizzare la futura nuova sede scolastica</b>			
	Riconoscere le esigenze future di miglioramento dell'offerta scolastica locale, identificando le aree per la nuova sede, tuttavia riconoscendo che tale obiettivo di sviluppo del sistema dei servizi debba essere collocato in uno scenario temporale di medio-lungo termine.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione F3.1</i>	Identificare il sito per la futura realizzazione della nuova sede scolastica di Gornate Olona.			
<i>Azione F3.2</i>	Indicare le modalità di riconversione e/o trasformazione delle sedi scolastiche esistenti a seguito della realizzazione della nuova sede.			

<b>Strategia F4</b>	<b>Migliorare la qualità dello spazio pubblico</b>			
	Riconoscere il ruolo dello spazio pubblico quale catalizzatore delle opportunità di fruizione urbana, in particolare per quanto attiene alla socialità e alla localizzazione di attività di fondamentale rilevanza per la definizione dell'urbanità del territorio (commercio urbano, attività terziarie, servizi amministrativi, pubblici esercizi e similari).	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione F4.1</i>	Completare il processo di riqualificazione del centro, sia mediante l'arredo urbano, sia mediante azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente; incentivazione della presenza di attività commerciali e di servizio al fine del miglioramento delle opportunità offerte ai cittadini.			
<i>Azione F4.2</i>	Migliorare la qualità dello spazio pubblico nelle località Biciccerà e Torba, in particolare nelle aree soggette a maggiori previsioni di sviluppo e trasformazione			

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

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

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

Strategia F5	Generare risorse per lo sviluppo del sistema dei servizi	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
	Migliorare in via generale il sistema dei servizi e delle infrastrutture esistenti, sia in termini di nuove attuazioni che di puntuali miglioramenti, generando risorse mediante l'attuazione delle previsioni del piano di interesse privato.			
Azione F5.1	Istituire strumenti attuativi connessi ai permessi di costruire finalizzati alla puntuale risoluzione di deficit qualitativi e funzionali degli spazi pubblici e delle urbanizzazioni primarie.			
Azione F5.2	Correlare i processi di sviluppo più rilevanti con effetti di incremento e di miglioramento di efficienza dei servizi di interesse generale.			

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

# PARTE VII

## CONTENUTI OPERATIVI: PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## STRUMENTI DI PREMIALITA' DEMANDATI AL PIANO DELLE REGOLE

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

<b>Premialità per il recupero degli edifici storici</b>	
<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.

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

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

<b>Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici</b>	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro territoriale si riscontra che talune aree del territorio presentano edifici dotati di coperture piane non visibili dallo spazio pubblico o da punti di osservazione preordinati.
<i>Obiettivi</i>	E' opportuno agevolare quanto più possibile l'installazione di impianti a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica localizzati sulle coperture piane degli edifici, non visibili dallo spazio pubblico o da punti di osservazione preordinati.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

<i>Azioni</i>	<p>Favorire l'installazione impianti a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica mediante meccanismi premiali agenti sul diritto edificatorio tali da produrre uno tra i seguenti effetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aumento della superficie lorda di pavimento edificabile in caso di realizzazione di detto impianto,</li> <li>- computazione ridotta della superficie lorda di pavimento per ogni fine contributivo (di competenza comunale) inerente l'edificio.</li> </ul> <p>La disciplina del criterio premiale in esame è demandata, oltre che al Piano delle Regole, ad uno specifico regolamento cui compete la definizione della disciplina tecnica necessaria.</p>
---------------	---

<b>Premialità per il risparmio idrico</b>	
<i>Riscontri</i>	<p>Dall'esame del quadro ambientale e infrastrutturale del territorio, dalle politiche di governo assunte dal Documento di Piano, si riscontra l'esigenza di coniugare l'azione insediativa del piano con adeguati interventi finalizzati al risparmio idrico, così da ottimizzare le risorse disponibili e gli investimenti.</p>
<i>Obiettivi</i>	<p>E' opportuno agevolare la realizzazione di reti idriche duali, siano esse considerabili urbanizzazioni primarie che reti pertinenziali degli insediamenti, finalizzate all'utilizzazione di acque di qualità inferiore agli standard idropotabili per gli usi ammessi dalle normative vigenti (irrigazione, usi idrosanitari ammessi, usi di processo, etc.).</p> <p>E' opportuno agevolare la realizzazione di impianti privati ad uso residenziale (o con altra destinazione), dotati di sistemi di recupero e riciclo delle acque per gli usi ammessi dalle normative vigenti (irrigazione, usi idrosanitari ammessi, etc.).</p>
<i>Azioni</i>	<p>Favorire l'installazione impianti per il recupero delle acque o per l'utilizzo di acque di basso pregio mediante meccanismi premiali agenti sul diritto edificatorio tali da produrre uno tra i seguenti effetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aumento della superficie lorda di pavimento edificabile in caso di realizzazione di detto impianto,</li> <li>- computazione ridotta della superficie lorda di pavimento per ogni fine contributivo (di competenza comunale) inerente l'edificio.</li> </ul> <p>La disciplina del criterio premiale in esame è demandata, oltre che al Piano delle Regole, ad uno specifico regolamento cui compete la definizione della disciplina tecnica necessaria.</p>

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

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

## LA TUTELA DEL PAESAGGIO NEL PIANO DELLE REGOLE:

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

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

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

### STRUMENTI COMPENSATIVI

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

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

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

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

### DISCIPLINA SPECIFICA DEI SISTEMI PAESISTICI

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

### Tessuti edificati di pregio

#### *Obiettivi di tutela:*

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

*Elementi sensibili:*

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

*Azioni:*

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

## Valle Olona

*Obiettivi di tutela:*

Esercitare azioni di massima tutela sulle seguenti aree:

- l'alveo del fiume;
- le zone spondali interessate dalle variazioni di portata dei corsi d'acqua;
- le piane situate a quota prossima al livello medio del corso d'acqua;
- le rive e scarpate di separazione delle piane da aree differenti sotto il profilo geomorfologico;
- le aree interessate da flora e fauna tipiche dell'ambiente fluviale,
- le aree spondali interessate da insediamenti.

*Elementi sensibili:*

- Edificazione
- Regimazione e difesa idraulica
- Manufatti storici
- Manufatti di scarico
- Sistemazioni a verde

*Azioni:*

- minimizzare l'interferenza tra edificazioni e i coni visuali per la percezione del corso d'acqua e delle sue zone spondali.
- demolizione di ogni superfetazione,
- miglioramento della qualità architettonica degli edifici,
- progettazione di tutti i manufatti e gli impianti in armonia il contesto storico e naturale;
- rinaturalizzazione del corso d'acqua, ove questo risulta compromesso da interventi eseguiti in epoche passate;
- minimizzare ogni interferenza con gli equilibri biologici ed ecologici in genere delle fasce spondali;
- minimizzare la percezione dei manufatti, mediante l'impiego di tecniche e caratteri costruttivi tali da integrarsi nel paesaggio fluviale;
- non determinare la formazione di barriere alla libera fruizione pedonale delle sponde, ove ciò risulti effettivamente possibile.
- sistemazioni a verde integrate con i caratteri propri della vegetazione naturale;

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

- rispetto del principio della biodiversità, ed esclusione di sistemazioni monoculturali di elevata estensione;
- conservazione di ogni accesso esistente tra gli spazi pubblici e la fascia spondale dei corsi d'acqua;
- ripristino del passaggio su aree demaniali per consentire la piena godibilità del fiume.

### **Pianoro mediano**

#### *Obiettivi di tutela:*

Recuperare la geomorfologia a seguito della cessazione delle attività di escavazione, così da costituire un pianoro intermedio della valle, idoneo per l'agricoltura e per la fruizione.

#### *Elementi sensibili:*

- ridefinizione della geomorfologia,
- recupero delle condizioni di naturalità.

#### *Azioni:*

- recupero della geomorfologia,
- ripristino delle condizioni di naturalità,

### **Siti di massima rilevanza**

#### *Obiettivi di tutela:*

Esercitare una tutela assoluta delle condizioni di naturalità e dei valori monumentali presenti nei siti di massima rilevanza, garantendo nel contempo la fruizione delle aree mediante percorsi integrati con il paesaggio.

#### *Elementi sensibili:*

- aree naturali,
- valori monumentali,
- visuali,
- percorsi.

#### *Azioni:*

- divieto di nuova edificazione,
- tutela e vincolo degli edifici portatori di valori monumentali,
- conservazione dei caratteri del paesaggio naturale,
- indirizzi per la conservazione delle visuali storiche.

### **Versante del Rile-Tenore-Olona**

#### *Obiettivi di tutela:*

Conservare la geomorfologia e i caratteri vegetazionali del versante in stato di naturalità, anche con il fine di elevare la sicurezza idraulica delle aree di valle.

#### *Elementi sensibili:*

- aree boscate,
- reticolo idrico,

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

- margini dell'area urbana.

*Azioni:*

- disciplina del paesaggio naturale con obbligo di conservazione degli elementi vegetazionali,
- tutela del reticolo idrico minore.

### **Sistemi morfotipologici unitari**

*Obiettivi di tutela:*

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

*Elementi sensibili:*

- tipologia edilizia,
- morfologia edilizia.

*Azioni:*

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

### **Asse di Torba**

Insieme di edifici e di aree libere, sede stradale e banchine, lungo la via delle industrie, caratterizzato da scarsa definizione funzionale e da modestissima qualità del paesaggio edificato.

*Obiettivi di tutela:*

Determinare sensibili miglioramenti della qualità del paesaggio mediante il riordino degli spazi aperti e la moderazione del traffico, anche con il fine di ridurre la pericolosità della strada.

*Elementi sensibili:*

- sede stradale e banchine,
- spazi aperti,
- edificazione.

*Azioni:*

- orientare la riprogettazione dell'asse stradale e delle aree di banchina,
- favorire la realizzazione di fasce laterali attrezzate e qualificate sotto il profilo paesaggistico,
- orientare la progettazione di nuovi edifici in diretta relazione con la fascia stradale.

### **Elementi rilevanti**

*Obiettivi di tutela:*

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

*Elementi sensibili:*

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

*Azioni:*

- tutela mediante azione normativa diretta e specifica.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

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

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

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

### RETE ECOLOGICA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## SISTEMA TERRITORIALE DI RIFERIMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI

### IL SISTEMA TERRITORIALE

#### Comuni confinanti

- Caronno Varesino:  
popolazione residente: 4917 abitanti  
densità per Km<sup>2</sup>: 875 abitanti/Km<sup>2</sup>  
superficie: 5,62 Km<sup>2</sup>  
comune di medie dimensioni con caratteristiche simili agli altri comuni dell'ambito considerato, attraversato da strade di livello provinciale e per una esigua porzione del territorio, dall'autostrada A8 Milano-Varese
- Morazzone:  
popolazione residente: 4365 abitanti  
densità per Km<sup>2</sup>: 797 abitanti/Km<sup>2</sup>  
superficie: 5,48 Km<sup>2</sup>  
comune di medie dimensioni con caratteristiche simili agli altri comuni dell'ambito considerato, attraversato da strade di livello provinciale
- Castiglione Olona:  
popolazione residente: 7892 abitanti  
densità per Km<sup>2</sup>: 1113 abitanti/Km<sup>2</sup>  
superficie: 7,09 Km<sup>2</sup>  
comune con dimensioni, popolazione e densità leggermente superiori rispetto agli altri comuni dell'ambito considerato, attraversato da strade di livello provinciale e dalla ex s.s. Varesina
- Venegono Inferiore:  
popolazione residente: 6385 abitanti  
densità per Km<sup>2</sup>: 1107 abitanti/Km<sup>2</sup>  
superficie: 5,77 Km<sup>2</sup>  
comune di medie dimensioni con densità lievemente superiori rispetto alla media dell'intorno, attraversato da strade di livello provinciale, dalla ex s.s. Varesina e dalla linea ferroviaria Milano-Saronno-Varese-Laveno Mombello, con relativa stazione
- Lonate Ceppino:  
popolazione residente: 4845 abitanti  
densità per Km<sup>2</sup>: 1014 abitanti/Km<sup>2</sup>  
superficie: 4,78 Km<sup>2</sup>  
comune di medie dimensioni con caratteristiche simili agli altri comuni dell'ambito considerato, seppur con densità abitativa lievemente superiore rispetto all'intorno, attraversato da strade di livello provinciale
- Castelseprio:  
popolazione residente: 1290 abitanti  
densità per Km<sup>2</sup>: 332 abitanti/Km<sup>2</sup>  
superficie: 3,88 Km<sup>2</sup>  
comune caratterizzato da dimensioni e densità abitativa inferiori rispetto ai valori medi dell'ambito considerato, attraversato da strade di livello provinciale
- Carnago:  
popolazione residente: 6291 abitanti  
densità per Km<sup>2</sup>: 1011 abitanti/Km<sup>2</sup>  
superficie: 6,22 Km<sup>2</sup>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

comune con dimensioni, popolazione e densità leggermente superiori rispetto agli altri comuni dell'ambito considerato, attraversato da strade di livello provinciale. Gornate Olona, con una superficie di 4,78 Km<sup>2</sup>, una popolazione residente di circa 2200 abitanti ed una densità di 467 abitanti per Km<sup>2</sup> si attesta tra i comuni dimensionalmente più piccoli e meno popolosi dell'intorno.

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

Altri comuni appartenenti al sistema territoriale di riferimento, anche se non direttamente confinanti con il comune di Gornate Olona sono: Solbiate Arno, Castronno e Venegono Superiore in quanto compresi tra due sistemi lineari verticali, la valle dell'Arno e la conurbazione della SP233, all'interno dei quali si sviluppa il sistema della Media Valle Olona.

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

Il comune di Tradate è polo attrattore, come indicato nel PTCP vigente, al quale quindi si applicano i disposti del comma 5 art.9 della L.r.12/2005; a fronte infatti di una dotazione bassa di servizi intercomunali nei comuni contermini, a Tradate sono concentrate le maggiori strutture di interesse generale quali servizi per l'istruzione superiore, ospedali e strutture assistenziali, stazioni ferroviarie e di interscambio modale. Queste caratteristiche, insieme alla capacità di attrarre flussi pendolari, giustificano la sua caratteristica di polo attrattore.

## **IL SISTEMA DEI TRASPORTI PUBBLICI**

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

L'ambito territoriale di riferimento è attraversato ad ovest dalla linea ferroviaria Milano-Gallarate-Varese, e ad est dalla linea Milano-Saronno-Varese-Laveno Mombello.

In posizione mediana tra le sue suddette infrastrutture si snoda la linea storica della Valmorea attualmente non in attività, per la quale il PTCP prevede una possibile riqualificazione turistica.

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

Ogni comune dell'ambito considerato risulta raggiunto dal sistema delle autolinee extraurbane. Tale tipologia di mobilità appare particolarmente significativa per i collegamenti con i poli attrattori, in particolar modo verso le stazioni ferroviarie, gli istituti scolastici superiori e gli ospedali.

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

Il PTCP di Varese individua centri di cambio modale in corrispondenza delle stazioni ferroviarie di Tradate, Tradate Abbiate Guazzone e Albizzate, definendoli *Locali*, ossia di scambio tra i servizi ferroviari (appartenenti ad un'unica linea) e le autolinee urbane ed extraurbane

## **I SERVIZI DI LIVELLO SOVRACCOMUNALE**

Il ruolo preponderante nella determinazione dei flussi di attrazione è svolto dai servizi di livello sovracomunale intesi come prestazioni aventi un bacino di utenza valicante i limiti del territorio comunale. Tale capacità può essere dovuta a differenti fattori quali:

- l'unicità del servizio relativamente all'ambito di appartenenza,

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

- l'esistenza di convenzioni di gestione o per l'utenza stipulate con più comuni
- le caratteristiche specifiche del servizio.

I servizi di livello sovracomunale sono ascrivibili alle seguenti categorie:

- *Aree e servizi per l'istruzione e la formazione*: istituti medi superiori, istituti per la formazione professionale, strutture universitarie;
- *Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo*: teatri, cinema, centri culturali e strutture museali;
- *Aree e servizi sanitari e socio assistenziali*: case di cura, centri di riabilitazione, cliniche, ospedali, poliambulatori;
- *Grandi impianti per lo sport, l'agonismo e lo spettacolo*: stadi, palazzetti dello sport, grandi centri sportivi, campi da golf;
- *Aree e servizi per il culto e le attività connesse*: luoghi di culto per altre religioni, seminari, sedi di diocesi, santuari;
- *Aree e servizi amministrativi*: sedi di enti sovracomunali;
- *Aree e servizi per la mobilità*: aree di interscambio passeggeri, stazioni metropolitane, stazioni ferroviarie;
- *Sedi per la difesa e la pubblica sicurezza*: questura, attrezzature e zone militari, sedi della protezione civile, caserme dei carabinieri, caserme dei vigili del fuoco;
- *Sedi per l'amministrazione della giustizia*: tribunali, preture, penitenziari;
- *Aree a verde di rilevanza territoriale*: grandi parchi urbani, parchi locali di interesse sovracomunale, parchi regionali e altre aree protette attrezzate per la fruizione.

### Stato dei servizi di livello sovracomunale

La dotazione generale dei servizi di rilevanza sovra locale nell'ambito considerato risulta essere soddisfacente per ogni tipologia considerata, considerando la presenza del polo attrattore di Tradate.

Nel dettaglio:

- *Aree e servizi per l'istruzione e la formazione*: i principali istituti superiori sono localizzati a Tradate, dove si registra una grande varietà di servizi offerti afferenti a tale categoria tra cui liceo scientifico, istituti tecnici e professionali, liceo musicale, Università delle Tre Età e collegio comprendente diversi gradi di istruzione. Ad essi si aggiunge l'istituto superiore ed il Seminario Arcivescovile di Venegono Inferiore.
- *Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo*: i servizi afferenti a tale categoria possono essere suddivisi in due sotto categorie: quelli di natura storico-culturali, localizzati prevalentemente lungo la Valle Olona, quali il Monastero di Torba, il Parco Archeologico di Castelseprio ed i complessi museali di castigliane Olona, e quelli relativi all'intrattenimento come le sale cinematografiche situate a Tradate.
- *Servizi sanitari e socio assistenziali*: il principale servizio afferente a tale categoria è l'ospedale di Tradate, il quale insieme a quelli di Busto Arsizio e Saronno, fa parte dell'Azienda Ospedaliera Ospedale di Circolo di Busto Arsizio; ad esso si aggiunge l'istituto di ricovero e cura a carattere scientifico Clinica Maugieri. Appartengono a questa categoria anche la sede operativa della croce Rossa Italiana e la casa di riposo Pineta. Unico servizio sanitario e socio assistenziale esterno al comune di Tradate è la Residenza per anziani "La Magnolia" di Castronno.
- *Grandi impianti per lo sport, l'agonismo e lo spettacolo*: i principali servizi sportivi dell'ambito sono di natura privata, convenzionati a vario modo con i comuni quali i centri dotati di piscine e palestre di Castiglione Olona, Venegono

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

superiore e Tradate. Si segnala inoltre la presenza del Tiro a Segno Nazionale a Tradate.

- *Aree e servizi per il culto e le attività connesse*: per quanto riguarda le sedi di luoghi di culto per altre religioni si annovera la Sala del Regno di Tradate e di Castronno.
- *Aree e servizi amministrativi*: unico servizio appartenente a tale categoria è la sede INPS di Tradate;
- *Aree e servizi per la mobilità*: non si riscontrano servizi significativi afferenti a tale categoria, in quanto le stazioni di Tradate e Albizzate, nonostante siano considerabili nodi di interscambio, come precedentemente riportato nel paragrafo “Sistema dei trasporti pubblici”, non sono dotate di attrezzature quali grandi parcheggi o rilevanti aree per lo scambio modale tali da poter essere definite servizi di livello sovracomunale.
- *Aree e servizi per la difesa e la pubblica sicurezza*: comprende comandi del corpo dei carabinieri di Tradate e Carnago
- *Sedi per l'amministrazione della giustizia*: non si riscontrano servizi afferenti a tale categoria.

I servizi di rilevanza territoriale non presenti nell'area oggetto di studio sono localizzati nel capoluogo di provincia.

### **Sistema del verde a scala territoriale**

L'ambito considerato comprende due sistemi verdi rilevanti: l'ambito corrispondente alle aree libere del Parco Regionale della Pineta di Appaino Gentile e Tradate ad est, e la fascia verde corrispondente al PLIS del Parco Rile Tenore Olona, ad ovest.

Il Primo, istituito nel 1983, interessa un'area di 4800 ettari tra le provincie di Varese e Como, la maggior parte a bosco e di natura privata.

Il governo del territorio, viene effettuato applicando un sistema di protezione differenziata delle aree naturali, agricole ed urbane, con l'obiettivo di conciliare le esigenze di protezione ambientale con quelle sociali ed economiche.

All'interno del suddetto parco è compreso il SIC . (Sito di Interesse Comunitario) Pineta Pedemontana di Appaino Gentile, che rappresenta la più grande e fitta distesa arborea della zona.

Il secondo ambito, istituito nel 2006, si estende lungo i corsi d'acqua dell'Olona, del Rile e del Tenore, su di un territorio ricco di siti di rilevanza storica e culturale.

Data la storica vocazione produttiva della valle dell'Olona, al suo interno si trovano aree produttive per lo più dismesse, in molti casi generanti fattori di criticità.

Il parco si caratterizza inoltre dalla presenza della pista ciclabile che segue il tracciato della storica ferrovia della Valmorea.

Principali elementi di criticità per la continuità del sistema del verde possono essere rappresentati dalla progressiva urbanizzazione del territorio e dalla rete infrastrutturale presente e prevista

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## PARTE VIII

# AREE DI TRASFORMAZIONE

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## AREE DI TRASFORMAZIONE

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

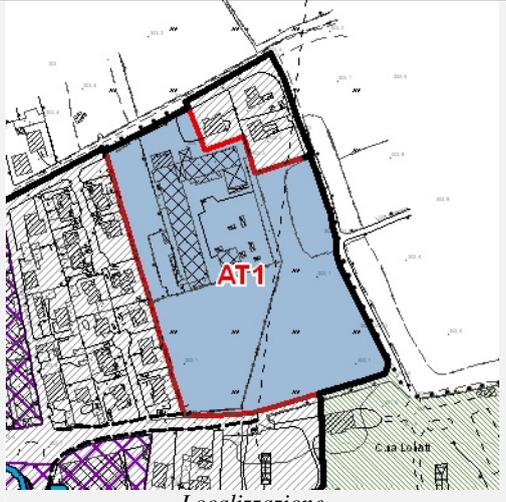
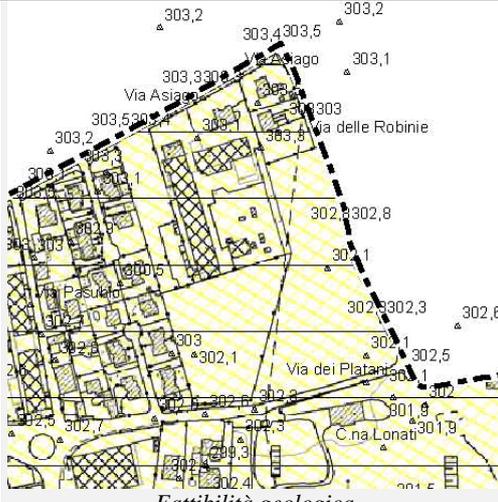
Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

Area di trasformazione AT1: Biciccera nord	
 	
1	<p><b>Obiettivi della trasformazione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale integrato da funzioni di quartiere e servizi,</li> <li>- realizzazione di un nuovo insediamento per attività economiche di piccola dimensione, afferenti al settore terziario e secondario (artigianato),</li> <li>- realizzazione del collegamento stradale tra via dei Platani e via Asiago in territorio di Castiglione Olona.</li> </ul>
2	<p><b>Dati quantitativi di base</b></p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 23.400                  Superficie territoriale a verde e servizi: 30%                  Superficie territoriale urbanizzabile: 70%</p> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Slp per residenza max. 70%</li> <li>- Slp per attività terziarie non commerciali max. 40%</li> <li>- Slp per attività produttive max. 30%</li> <li>- Slp per attività terziarie commerciali max. 20%</li> <li>- Slp per altre destinazioni d'uso max. 20%</li> </ul>
3	<p><b>Destinazioni d'uso</b></p> <p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)                  Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)                  Ld: Logistica e deposito di materiali                  Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti                  Ag: Agricola</p>
4	<p><b>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</b></p> <p><i>Viabilità principale di collegamento</i></p> <p>La viabilità di collegamento tra via dei Platani e via Asiago dovrà avere calibro minimo di m 7,50, oltre a un marciapiedi di m 1,50 e pista ciclabile di m 2,50 realizzata in sede propria. La nuova viabilità, dotata di doppio filare arboreo, dovrà essere diramata da via dei Platani mediante svincolo canalizzato o rotonda; le modalità di intersezione con via Asiago dovranno essere concordate con il Comune di</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

5	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p>Castiglione Olona.</p> <p><i>Viabilità di distribuzione interna</i> La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione con modalità dette “zona 30”.</p> <p>Il reticolo stradale dovrà essere organizzato in modo tale da consentire una adeguata distribuzione interna; tale reticolo dovrà intersecare in un unico punto la viabilità principale di collegamento diramata da via dei Platani.</p> <p><i>Parcheggi pubblici</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <table data-bbox="424 672 1168 801"><tr><td>ogni unità immobiliare residenziale:</td><td>1 posto auto</td></tr><tr><td>ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:</td><td>1 posto auto</td></tr><tr><td>ogni 50 mq di superficie per uso terziario:</td><td>1 posto auto</td></tr><tr><td>ogni 50 mq di superficie per uso produttivo:</td><td>1 posto auto</td></tr></table> <p>I parcheggi in soprassuolo dovranno essere distribuiti nell’intero comparto e armonicamente integrati con l’arredo urbano e le sistemazioni esterne.</p> <p><i>Verde pubblico – aree pedonali.</i> Le aree a verde e gli spazi pedonali in genere, pubblici e di uso pubblico, dovranno essere organizzati con sviluppo principalmente lineare, con funzione di collegamento e di percorrenza interna. Le aree a verde e gli spazi pubblici dovranno essere conformati ed arredati con il fine di favorire l’aggregazione delle persone.</p> <p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell’insediamento</i> Il tessuto edilizio dovrà risultare dall’aggregazione di tipi edilizi a blocco, palazzine, tipologie specifiche per lo svolgimento di attività economiche; l’impianto planivolumetrico potrà svilupparsi secondo un’impostazione organica, secondo linguaggi architettonici e caratterizzazioni dello spazio pubblico contemporanee. L’impianto morfotipologico dovrà determinare la formazione di spazi pubblici con sviluppo lineare, caratterizzati da centralità e significativa capacità di aggregazione.</p>	ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto	ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto	ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto	ogni 50 mq di superficie per uso produttivo:	1 posto auto
ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto									
ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto									
ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto									
ogni 50 mq di superficie per uso produttivo:	1 posto auto									

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

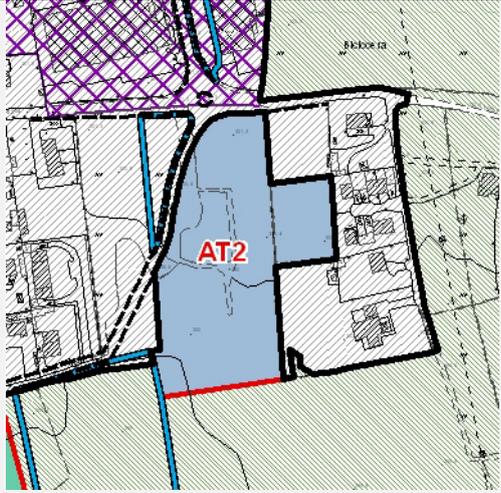
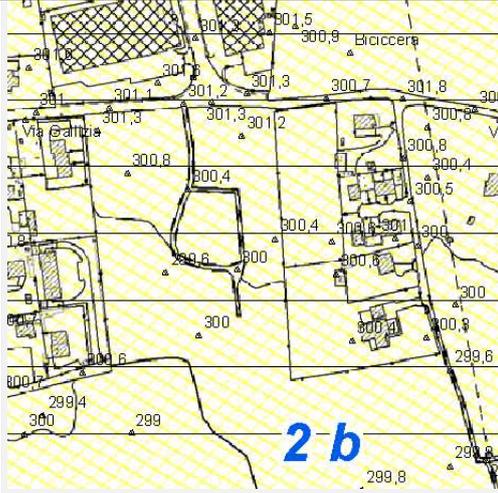
Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

Area di trasformazione AT2: Biciccera sud	
 	
1	<p><b>Obiettivi della trasformazione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo,</li> <li>- realizzazione di nuova connessione stradale tra via Gallizia e via Biciccera,</li> </ul>
2	<p><b>Dati quantitativi di base</b></p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 14.700                  Superficie territoriale a verde e servizi: 30%                  Superficie territoriale urbanizzabile: 70%</p> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Slp per residenza max. 90%</li> <li>- Slp per attività terziarie non commerciali max. 50%</li> <li>- Slp per attività terziarie commerciali max. 20%</li> <li>- Slp per altre destinazioni d'uso max. 20%</li> </ul>
3	<p><b>Destinazioni d'uso</b></p> <p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)                  Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)                  Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)                  Ld: Logistica e deposito di materiali                  Ds: Direzionale e terziaria specializzata                  Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti                  Ag: Agricola</p>
4	<p><b>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</b></p> <p><i>Viabilità principale di collegamento</i></p> <p>La viabilità di collegamento tra via Gallizia e via Biciccera dovrà avere calibro minimo di m 7,50, oltre a un marciapiedi di m 1,50 e pista ciclabile di m 2,50 realizzata in sede propria; tale strada dovrà conformare il margine ovest del nuovo insediamento.</p> <p>La nuova viabilità, dotata di doppio filare arboreo, dovrà essere diramata da via dei Platani mediante svincolo canalizzato.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto  
 Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere  
 Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

5	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Viabilità di distribuzione interna</i> La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione con modalità dette “zona 30”.</p> <p>Il reticolo stradale dovrà essere organizzato in modo tale da consentire una adeguata distribuzione interna; tale reticolo dovrà intersecare in un unico punto la viabilità principale di collegamento esistente o da realizzare.</p> <p><i>Parcheggi pubblici</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <table data-bbox="422 627 1173 739"><tr><td>ogni unità immobiliare residenziale:</td><td>1 posto auto</td></tr><tr><td>ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:</td><td>1 posto auto</td></tr><tr><td>ogni 50 mq di superficie per uso terziario:</td><td>1 posto auto</td></tr></table> <p>I parcheggi in soprassuolo dovranno essere distribuiti nell'intero comparto e armonicamente integrati con l'arredo urbano e le sistemazioni esterne.</p> <p><i>Verde pubblico – aree pedonali.</i> Le aree a verde e gli spazi pedonali in genere, pubblici e di uso pubblico, dovranno essere organizzati con sviluppo principalmente lineare, con funzione di collegamento e di percorrenza interna, tali da garantire sufficiente continuità con le aree in stato di naturalità localizzate a sud. Le aree a verde dovranno essere sistemate con specie arboree integrate con le essenze esistenti nelle aree naturali a sud.</p> <p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i> Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi isolati e palazzine; l'impianto planivolumetrico potrà svilupparsi secondo un'impostazione organica, secondo linguaggi architettonici e caratterizzazioni dello spazio pubblico contemporanee. L'impianto morfotipologico dovrà determinare la formazione di spazi pubblici con sviluppo lineare, caratterizzati da significativa capacità di aggregazione, interconnessi a sud con le aree in stato di naturalità.</p>	ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto	ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto	ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto
ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto							
ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto							
ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto							

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

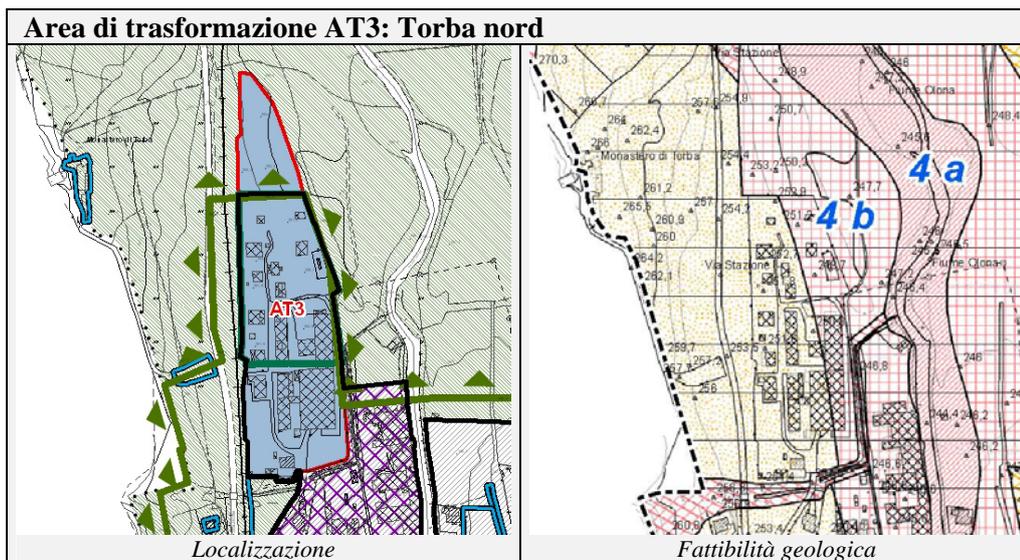
Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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



1	<i>Obiettivi della trasformazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di un polo di supporto per la fruizione dei siti UNESCO di Torba e Castelseprio,</li> <li>- realizzazione di un insediamento polifunzionale, principalmente costituito da funzioni ricettive, commerciali, terziarie e di servizio, funzionali per la fruizione territoriale e connesse al sito monumentale del monastero di Torba e delle aree archeologiche.</li> </ul>
2	<i>Dati quantitativi di base</i>	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 25800                  Superficie territoriale a verde e servizi: 30%                  Superficie territoriale urbanizzabile: 70%</p> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Slp per residenza max. 30%</li> <li>- Slp per attività terziarie non commerciali max. 70%</li> <li>- Slp per attività terziarie commerciali max. 25%</li> <li>- Slp per pubblici esercizi max. 15%</li> <li>- Slp per attività ricettive max. 50%</li> <li>- Slp per altre destinazioni d'uso max. 30%</li> </ul>
3	<i>Destinazioni d'uso</i>	<p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)                  Ld: Logistica e deposito di materiali                  Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti</p>
4	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p><i>Percorsi di distribuzione interna</i>                  I percorsi di distribuzione interna dovranno essere realizzati in modo tale da favorire la pedonalità e le percorrenze est/ovest e nord/sud .</p> <p><i>Parcheggi pubblici interni</i>                  I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri:                  superficie complessiva a parcheggio: 100% della slp</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto  
 Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere  
 Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

5	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p>Parte dei parcheggi, ferma restando la distribuzione degli edifici oggetto di intervento, dovrà essere realizzata in sottosuolo.</p> <p><i>Area boscata nord.</i> Le aree boscate a nord, identificate dal Piano di Indirizzo Forestale, dovranno essere conservate nello stato vegetazionale naturale, mediante interventi di mantenimento e cura degli esemplari arborei esistenti, escludendo qualsiasi opera determinante modifica o impermeabilizzazione del suolo.</p> <p><i>Parcheggio a nord del nucleo di Torba.</i> L'area a parcheggio localizzata a nord del nucleo di Torba, specificamente identificata dal Piano dei Servizi, dovrà essere sistemata con pavimentazione di significativa qualità architettonica ed edilizia (prevalenza di superfici in pietra naturale), con parti di arredo a verde; detta area dovrà essere caratterizzata anche allo scopo di fungere da connessione tra l'area di intervento e il nucleo di Torba.</p> <p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i> L'impianto generale dovrà derivare dall'attuale disposizione planimetrica degli edifici principali, le cui sagome e sedimi dovranno essere sostanzialmente mantenute. E' fatto obbligo di demolizione degli edifici minori, delle superfetazioni e di quant'altro non concorra alla determinazione della superficie lorda di pavimento, fatta salva la possibilità di realizzare nuove superfici porticate (superfici coperte), connaturate agli spazi di relazione. E' ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici, ferma restando la tipologia edilizia. E' fatto obbligo di demolizione del muro di recinzione, onde consentire la penetrazione visuale dall'esterno verso l'interno dell'insediamento. L'impianto dei percorsi interni, coerente con la matrice ortogonale di riferimento dell'insediamento esistente, dovrà essere tale da consentire la percorrenza pedonale e ciclabile lungo molteplici direzioni con giacitura est/ovest e nord/sud.</p>
---	--	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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



5	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p>La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione “zona 30”. La viabilità interna dovrà essere diramata da via Damiano Chiesa.</p> <p><i>Parcheggi pubblici</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni unità immobiliare residenziale: 1 posto auto ogni 25 mq di superficie per uso commerciale: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per uso terziario: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per uso produttivo: 1 posto auto I parcheggi potranno essere in parte localizzati in corrispondenza dello spazio pubblico di cui al primo capoverso.</p> <p><i>Fascia ovest.</i> La fascia ad ovest dell’insediamento dovrà essere sistemata a verde, le cui caratteristiche dovranno consentire adeguata transizione dalle condizioni di area urbana verso lo stato di sostanziale naturalità della valle Olona a sud dell’insediamento. Tale sistemazione a verde dovrà recare un percorso pedonale finalizzato al collegamento dello spazio pubblico centrale di cui al primo capoverso e le aree di fondo valle a sud dell’area d’intervento.</p> <p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell’insediamento</i> Il tessuto edilizio dovrà risultare dall’aggregazione di tipi edilizi con sviluppo prevalentemente lineare; tali tipi edilizi potranno corrispondere in tutto o in parte ai corpi di fabbrica esistenti aventi le medesime caratteristiche o, in alternativa, potranno essere di nuova costruzione con caratteristiche re-interpretative degli edifici maggiormente significativi dell’insediamento esistente.</p>
---	--	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

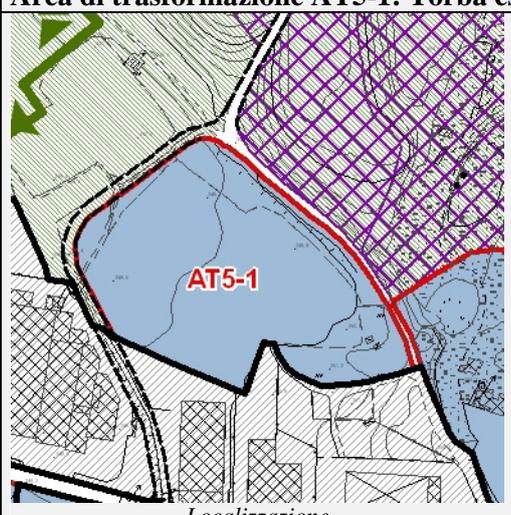
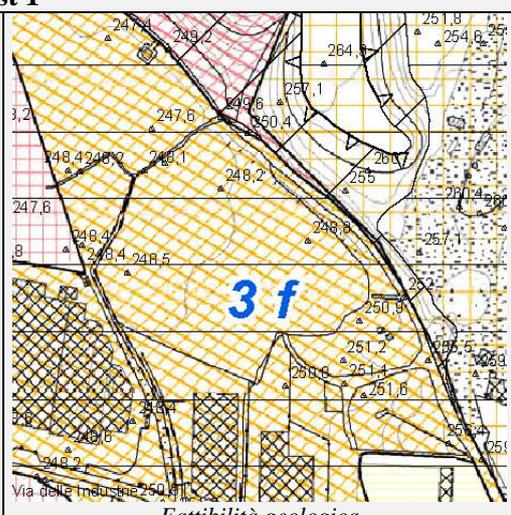
Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

Area di trasformazione AT5-1: Torba est 1		
 		
1	Obiettivi della trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di aree di sosta per automezzi pesanti,</li> <li>- realizzazione di un insediamento destinato ad attività economiche.</li> </ul>
2	Dati quantitativi di base	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 23.000</p> <p>Superficie territoriale a verde e servizi: 30%</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 70%</p> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Slp per attività terziarie non commerciali max. 100%</li> <li>- Slp per attività produttive max. 100%</li> <li>- Slp per altre destinazioni d'uso max. 10%</li> </ul>
3	Destinazioni d'uso	<p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Re: Residenziale                      As: Artigianale di servizio                      Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)                      Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)                      Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)                      Ld: Logistica e deposito di materiali                      Dm: Direzionale e terziaria minuta                      Ri: Ricettiva                      Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentiali                      Ag: Agricola</p>
4	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	<p><i>Viabilità principale di collegamento</i></p> <p>La viabilità di collegamento da via delle industrie (lungo il confine ovest dell'area AT5-1) dovrà avere calibro minimo di m 7,50, oltre a marciapiedi di m 1,50 e banchina di m 2,50.</p> <p>La nuova viabilità, dotata di filare arboreo, dovrà essere diramata da via delle industrie mediante svincolo canalizzato o rotatoria. Tale viabilità dovrà essere estesa fino a intersecare la nuova strada da realizzarsi per effetto dell'attuazione delle previsioni in capo all'area di trasformazione AT5-2.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto  
 Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere  
 Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

5	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Parcheggi pubblici per automezzi pesanti</i> I parcheggi pubblici idonei per mezzi pesanti dovranno essere dimensionati estesi al 30% della superficie territoriale dell'area di trasformazione. Detti parcheggi dovranno essere dotati di alberature coerentemente con gli stalli per automezzi pesanti. Dovrà inoltre essere realizzato un fabbricato destinato a servizi igienici.</p> <p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i> Non si stabiliscono specifiche morfotipologiche per gli edifici. Le fasce dell'area di trasformazione a confine con il territorio in stato di sostanziale naturalità dovranno essere sistemate con adeguata dotazione arborea, finalizzata alla mitigazione delle visuali.</p>
---	--	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

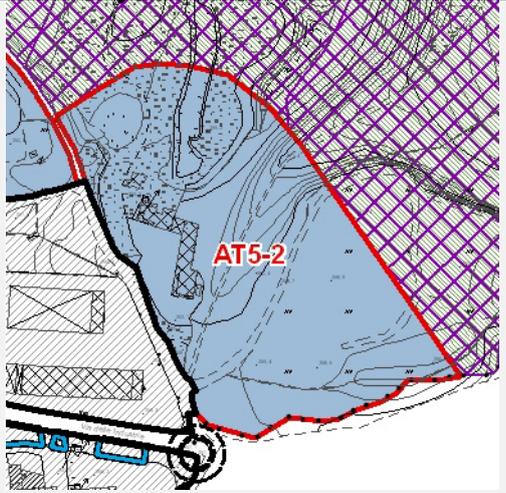
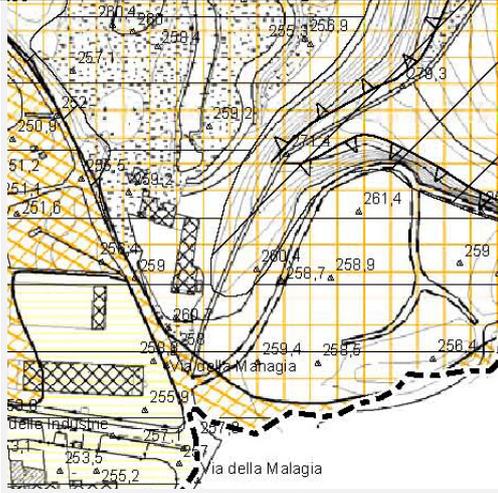
Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

Area di trasformazione AT5-2: Torba est 2	
 	
<p><i>Localizzazione</i> <span style="margin-left: 200px;"><i>Fattibilità geologica</i></span></p>	
1	<p><i>Obiettivi della trasformazione</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recupero delle cave esistenti e dismesse,</li> <li>- realizzazione di un insediamento destinato ad attività economiche.</li> </ul>
2	<p><i>Dati quantitativi di base</i></p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 35.700</p> <p>Superficie territoriale a verde e servizi: 50%</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 50%</p> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Slp per attività terziarie non commerciali max. 100%</li> <li>- Slp per attività produttive max. 100%</li> <li>- Slp per altre destinazioni d'uso max. 10%</li> </ul>
3	<p><i>Destinazioni d'uso</i></p> <p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Re: Residenziale              As: Artigianale di servizio              Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)              Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)              Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)              Ld: Logistica e deposito di materiali              Dm: Direzionale e terziaria minuta              Ri: Ricettiva              Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentiali              Ag: Agricola</p>
4	<p><i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i></p> <p><i>Viabilità principale di collegamento</i></p> <p>La viabilità di collegamento da via delle industrie (lungo il tracciato esistente della "strada della managia") dovrà avere calibro minimo di m 7,50, oltre a marciapiedi di m 1,50 e banchina di m 2,50.</p> <p>La nuova viabilità, dotata di filare arboreo, dovrà essere diramata da via delle industrie secondo le disposizioni impartite dall'ente proprietario di detta strada. Tale viabilità dovrà essere estesa fino a intersecare la nuova strada da</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

5	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p>realizzarsi per effetto dell'attuazione delle previsioni in capo all'area di trasformazione AT5-1.</p> <p><i>Recupero delle aree di cava.</i> Le seguenti aree:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– area di cava compresa nell'area di trasformazione AT5-2 non interessata dal nuovo insediamento,</li><li>– altre aree di cava,</li></ul> <p>dovranno essere pienamente riqualificate nel rispetto dei seguenti requisiti generali.</p> <p><u>Area di cava compresa nell'area di trasformazione AT5-2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– definizione di una nuova morfologia compatibile con quella antecedente alle attività di escavazione, così come riscontrabile sulla documentazione storica esistente,</li><li>– sistemazione superficiale a bosco.</li></ul> <p><u>Altre aree di cava:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– definizione di una nuova morfologia pianeggiante, simile a quella caratterizzante il pianoro esistente a nord, lungo la sponda sinistra dell'Olona,</li><li>– recupero di caratteristiche pedologiche idonee per l'esercizio dell'agricoltura,</li><li>– sistemazione arborea del piede del fronte di cava così come conformatosi a seguito della cessazione delle attività di escavazione.</li></ul> <p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i> Non si stabiliscono specifiche morfotipologiche per gli edifici. Le fasce dell'insediamento che risulteranno a confine con il territorio in stato di sostanziale naturalità dovranno essere sistemate con adeguata dotazione arborea, finalizzata alla mitigazione delle visuali.</p>
---	--	--

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

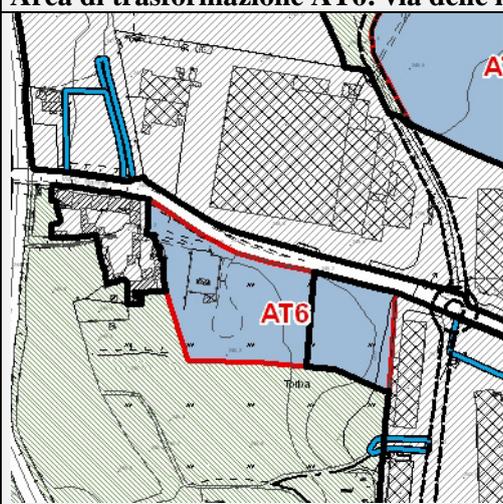
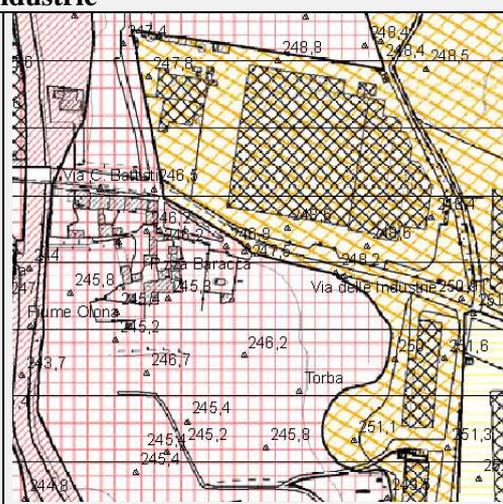
Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

Area di trasformazione AT6: via delle industrie	
 	
1	<p><b>Obiettivi della trasformazione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riordino di via delle industrie e miglioramento delle aree di sosta,</li> <li>- realizzazione di un insediamento destinato ad attività economiche.</li> </ul>
2	<p><b>Dati quantitativi di base</b></p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 10.700</p> <p>Superficie territoriale a verde e servizi: 30%</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 70%</p> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Slp per attività terziarie non commerciali max. 100%</li> <li>- Slp per attività produttive max. 100%</li> <li>- Slp per altre destinazioni d'uso max. 10%</li> </ul>
3	<p><b>Destinazioni d'uso</b></p> <p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Re: Residenziale              As: Artigianale di servizio              Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)              Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)              Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)              Ld: Logistica e deposito di materiali              Dm: Direzionale e terziaria minuta              Ri: Ricettiva              Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentiali              Ag: Agricola</p>
4	<p><b>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</b></p> <p><i>Controviale e parcheggi per autoveicoli</i></p> <p>La sede stradale di via delle industrie dovrà essere riqualficata al fine di migliorare la sicurezza della circolazione.</p> <p>A sud della carreggiata di via delle industrie dovrà essere realizzato un controviale con doppio filare arboreo, mediante il quale distribuire le aree a parcheggio e i nuovi insediamenti.</p> <p>I parcheggi dovranno essere estesi per una superficie non</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**DdP**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

5	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p>inferiore alla “Superficie territoriale a verde e servizi” di cui al precedente punto 3, dedotta la superficie occupata dal controviale.</p> <p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell’insediamento</i></p> <p>Non si stabiliscono specifiche morfotipologiche per gli edifici. Le fasce dell’area di trasformazione a confine con il territorio in stato di sostanziale naturalità dovranno essere sistemate con adeguata dotazione arborea, finalizzata alla mitigazione delle visuali.</p>
---	--	--

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

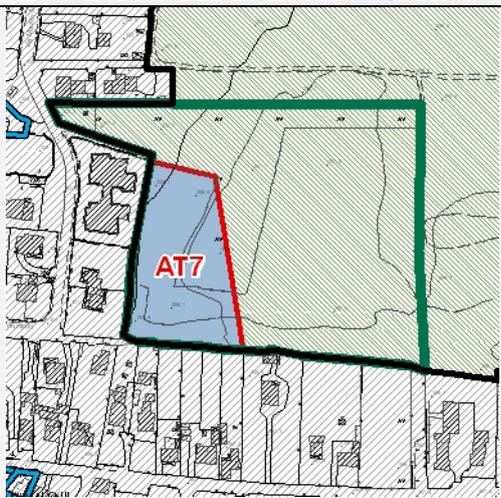
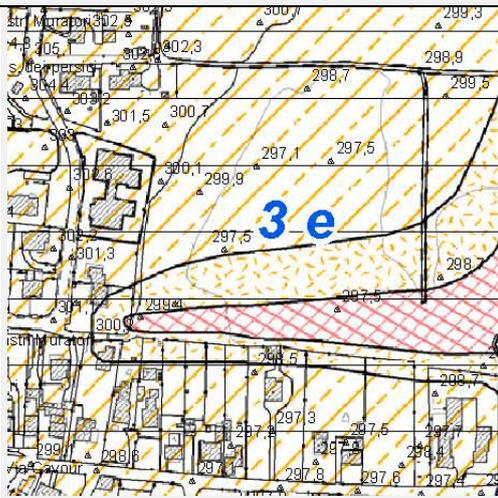
Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

Area di trasformazione AT7: Gornate est	
 	
1	<p><b>Obiettivi della trasformazione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- acquisizione al demanio comunale di una ingente area da destinarsi a nuovi servizi per i fabbisogni che si potranno determinare a lungo termine,</li> <li>- realizzazione di un insediamento residenziale di elevata qualità e modesta entità dimensionale.</li> </ul>
2	<p><b>Dati quantitativi di base</b></p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 7.200</p> <p>Esternamente al comparto, entro un perimetro specificamente rappresentato sul documento DdP 21a.0, è identificata la <i>superficie territoriale a verde e servizi</i>; tale area, parte del territorio in stato di naturalità, è priva di diritti edificatori.</p> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Slp per residenza 100%</li> </ul>
3	<p><b>Destinazioni d'uso</b></p> <p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)              As: Artigianale di servizio              Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)              Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)              Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)              Pe: Pubblici esercizi              Ld: Logistica e deposito di materiali              Ds: Direzionale e terziaria specializzata              Dm: Direzionale e terziaria minuta              Ri: Ricettiva              Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentiali</p>
4	<p><b>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</b></p> <p><i>Viabilità principale di collegamento</i></p> <p>La viabilità di collegamento dovrà essere localizzata lungo entrambi i varchi di collegamento tra l'area e la viabilità esistente, mediante strade di calibro massimo possibile nel rispetto delle dimensioni geometriche di detti varchi.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto  
 Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere  
 Roberto Pozzi  
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

5	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Area di cessione in proprietà pubblica</i> L'intera superficie a verde e servizi indicata nel precedente punto 3 dovrà essere ceduta alla proprietà comunale. Tale area dovrà essere accessibile da entrambi i varchi esistenti per il collegamento dell'area di trasformazione con la viabilità esistente.</p> <p><i>Fascia verde di interposizione</i> Lungo il confine sud dell'area di trasformazione e dell'area di cui al precedente paragrafo, dovrà essere realizzata una fascia di interposizione a verde, con copertura arborea costituita da almeno 5 esemplari ogni 100 mq di superficie. La sistemazione a verde dovrà essere tale da valorizzare i caratteri paesaggistici e ambientali della roggia esistente.</p> <p><i>Parcheggi pubblici</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni unità immobiliare residenziale: 1 posto auto</p> <p><i>Caratteri morfologici e tipologici dell'insediamento</i> Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi isolati (ville); l'impianto planivolumetrico potrà svilupparsi secondo un'impostazione organica, secondo linguaggi architettonici e caratterizzazioni dello spazio pubblico contemporanee. E' obbligatorio il conseguimento della classe energetica A.</p>
---	--	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

**PARTE IX**

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

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

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

La verifica dimensionale viene effettuata distintamente per i seguenti settori:

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

AREE LIBERE

Aree Libere	Superficie Totale	Ambito T1	Ambito T2	Ambito T3	Ambito T4	Ambito T5	Slp edificabile
indice di edificabilità Ifmax		esistente	0,27	0,00	0,58	0,00	
1	4265		1152				1152
2	3292		889				889
3	1759		475				475
4	3624		979				979
5	4165		1125				1125
6	3197		863				863
7	23568		6363				6363
8	12648		3415				3415
9	22852		6170				6170
10	4906		1325				1325
11	1346		363				363
12	1019		275				275
13	2815		760				760
14	3545		957				957
15	2364		638				638
16	2314		625				625
17	5612		1515				1515
18	2755			0			0
19	3107		839				839
20	9636		2602				2602
21	6617		1787				1787
22	2172		587				587
23	10980				6369		6369
24	5147				2985		2985
25	1983		535				535
26	2907		785				785
27	3040		821				821
<b>Totale slp</b>	<b>151.637,10</b>	<b>0,00</b>	<b>35844</b>	<b>0</b>	<b>9354</b>	<b>0,00</b>	<b>45197</b>
rapporto medio Slp/ab.		50,00	70,00	60,00	0,00	0,00	
stima abitanti		0,00	512	0	0	0,00	512

AREE DISMESSE O POTENZIALMENTE IN DISMISSIONE

Aree di riqualificazione	Superficie Totale	Ambito T1	Ambito T2	Ambito T3	Ambito T4	Ambito T5	Slp edificabile
indice di edificabilità Ifmax		esistente	0,27	0,00	0,58	0,00	
1	1701		459			0	459
2	2391		645				645
3	1829		494				494
4	1392		376				376
5	1532		414				414
6	2682		724				724
<b>Totale</b>	<b>11.526</b>	<b>0,00</b>	<b>3112</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3112</b>
rapporto medio Slp/ab.		50,00	70,00	60,00	80,00	90,00	
stima abitanti		0,00	44	0	0,00	0,00	44

AREE DI TRASFORMAZIONE

Aree	Superficie	Ifmax	RESIDENZA		ATT. SECONDARIE		ATT. TERZIARIE		ALTRE DESTINAZ.	
			aliquota	Slp	aliquota	Slp	aliquota	Slp	aliquota	Slp
AT1	23378,13	0,27	60,0%	3.787	20,0%	1.262	20,0%	1.262	0,0%	0
AT2	14716,81	0,27	90,0%	3.576	0,0%	0	10,0%	397	0,0%	0
AT3	25792,10	-	30,0%	5.100	0,0%	0	70,0%	11.900	0,0%	0
AT4	5393,89	0,27	70,0%	1.019	15,0%	218	15,0%	218	0,0%	0
AT5-1	23000,76	0,58	0,0%	0	50,0%	6.670	50,0%	6.670	0,0%	0
AT5-2	35744,19	0,58	0,0%	0	50,0%	10.366	50,0%	10.366	0,0%	0
AT6	10675,60	0,58	0,0%	0	50,0%	3.096	50,0%	3.096	0,0%	0
AT7	7227,02	0,27	100,0%	1.951	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
<b>TOTALE</b>	<b>145929</b>			<b>15.434</b>		<b>21.613</b>		<b>33.910</b>		<b>0</b>
rapporto medio Slp/ab.				70						
stima abitanti				220						

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

## RESIDENZA

Assunti i dati risultanti dalle tabelle precedenti, posto che

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

<u>Abitanti massimi (aree libere)</u>	ab. 512
<u>Abitanti massimi (aree dismesse o potenzialmente in dismissione)</u>	ab. 44
<u>Abitanti massimi (aree di trasformazione)</u>	ab. 220
<u>Abitanti massimi (totale)</u>	ab. 776

Noto che:

- la popolazione insediata alla data di redazione del DdP 2011 ammonta a circa 2.200 unità,
- che il target di sviluppo della popolazione è stato fissato in ulteriori 220 unità in sede di enunciazione delle politiche di settore,
- che le previsioni di massima capacità insediativa stimata costituiscono il limite teorico di capacità del piano,
- che la popolazione attesa sulla base delle valutazioni del trend di sviluppo risulta in linea con il potenziale insediativo del piano, considerato che tale incremento potrà prodursi in regime di concorrenza tra diverse aree edificabili,
- che in ogni caso tale capacità insediativa risulta derivante dalle previsioni dell'ultimo PRG rimaste inattuato,

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

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

## SETTORE PRODUTTIVO SECONDARIO-TERZIARIO

Assunti i dati risultanti dalle tabelle precedenti, posto che

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

<u>Slp massima (area urbana)</u>	mq 9.354
<u>Slp massima (aree di trasformazione)</u>	mq 55.523
<u>Slp massima (totale)</u>	mq 64.867

Noto che:

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

- il Documento di piano ha enunciato l'obiettivo di favorire lo sviluppo di attività economiche che possano rafforzare e rilanciare l'economia locale, indipendentemente dall'appartenenza ai settori secondario o terziario, **si conclude che le potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio risultano coerenti rispetto alle politiche di governo enunciate.**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

DOCUMENTO DI PIANO

**Ddp**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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