



COMUNE DI

BARASSO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT 2010-2014

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

partners

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

DdP 2010 DOCUMENTO DI PIANO

APPROVAZIONE

DdP19.0 POLITICHE, STRATEGIE, AZIONI
PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

EDIZIONE

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

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

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

I PROGETTISTI

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

arch. Roberto Pozzi
Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n° 1017

arch. Maurizio Mazzucchelli
Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n° 1213

Studio Associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI BARASSO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Antonio Andrea Braida
Sindaco

Renato Belli
Assessore urbanistica ed edilizia privata

Maria Chiara Bonetti
Responsabile del Procedimento

Estensori del Piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

Flora Martignon *Architetto*
Alexandra Gatti *Dott.ssa pianificazione*
Marina La Palombara *Architetto*

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

NOTE

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

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

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

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

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 Barasso.

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Parte I	7
FONDAMENTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	
La pianificazione comunale dopo la Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12	8
Il Documento di Piano: esame critico del testo di legge	11
Significato e ruolo del documento di piano	14
Fondamenti conoscitivi	14
Politiche per il governo del territorio	15
Strategie per il governo del territorio	15
Indirizzi per le trasformazioni urbanistiche	16
Note sul processo decisionale nel documento di piano	17
Parte II	19
RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE	
Parte III	21
ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE INVARIANTI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO	
Introduzione	22
Identificazione delle invarianti	23
Identificazione dell'area urbana	25
Identificazione degli ambiti territoriali	26
Parte IV	28
PRINCIPI DI EQUITÀ'. DIRITTI EDIFICATORI. PEREQUAZIONE E PREMIALITÀ'	
Principio di equità assunto dal PGT	29
Determinazione dei diritti edificatori	30
Determinazione dei diritti edificatori. Area non urbana	32
Ambiti territoriali e indici di edificabilità	33
Gli strumenti di perequazione per l'equità del piano	36
Gli strumenti premiali per l'efficacia del piano	38
Parte V	39
POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO	
Obiettivi generali delle politiche territoriali	40
Politiche di governo del territorio	42
Politiche di governo del territorio per la mobilità	43

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Politiche di governo per i servizi	44
Politiche di governo per il settore della residenza	46
Politiche di governo per le attività produttive primarie	48
Politiche di governo per le attività produttive secondarie	49
Politiche di governo per le attività produttive terziarie	50
<hr/>	
Parte VI	51
STRATEGIE E AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO	
<hr/>	
Aspetti generali	52
Strategia A. Sviluppo del sistema insediativo	53
Strategia B. Tutela del paesaggio	55
Strategia C. Tutela dell'ambiente	57
Strategia D. Sviluppo del sistema della mobilità	58
Strategia E. Sviluppo del sistema dei servizi	59
<hr/>	
Parte VII	60
CONTENUTI OPERATIVI:	
AZIONI DI GOVERNO DEL TERRITORIO	
<hr/>	
Strategia A. Sviluppo del sistema insediativo	63
Strategia B. Tutela del paesaggio	66
Strategia C. Tutela dell'ambiente	69
Strategia D. Sviluppo del sistema della mobilità	71
Strategia E. Sviluppo del sistema dei servizi	73
<hr/>	
Parte VIII	76
CONTENUTI OPERATIVI:	
PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI	
<hr/>	
Strumenti di premialità demandati al Piano delle Regole	77
La tutela del paesaggio nel Piano delle Regole	79
La tutela del paesaggio nel Piano delle Regole: rete ecologica	85
Criteri e indicazioni per la redazione del Piano dei Servizi	87
<hr/>	
Parte IX	93
AREE DI TRASFORMAZIONE	
<hr/>	
Aree di trasformazione	94

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Parte X
VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA’
DIMENSIONALE DEL PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO

Stima delle potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio

99

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

100

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE I

**FONDAMENTI DEL
DOCUMENTO DI PIANO**

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

DOCUMENTO DI PIANO

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

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

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

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

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

PIANO DEI SERVIZI

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IL DOCUMENTO DI PIANO: ESAME CRITICO DEL TESTO DI LEGGE

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

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

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

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

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

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

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

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

- 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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

SIGNIFICATO E RUOLO DEL DOCUMENTO DI PIANO

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

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

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

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

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

FONDAMENTI CONOSCITIVI

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

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

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

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

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

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

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

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

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

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

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

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

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

STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

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

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

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

INDIRIZZI PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

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

Nella nozione di *area di trasformazione* potranno rientrare

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

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

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

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

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

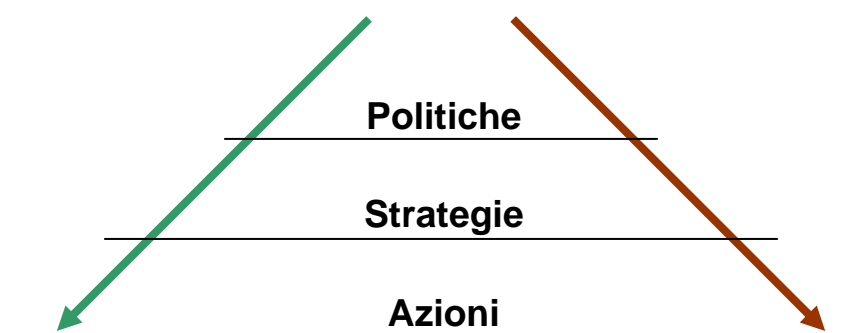
I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

NOTE SUL PROCESSO DECISIONALE NEL DOCUMENTO DI PIANO

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



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

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

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

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

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

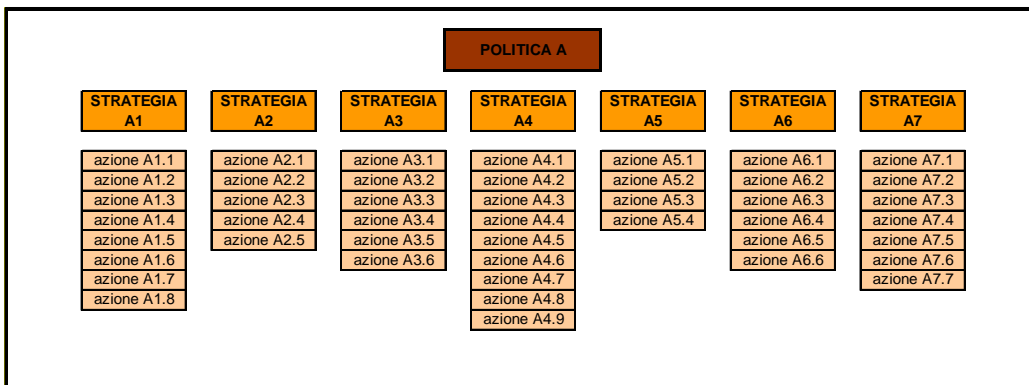
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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



Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE II

RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

- vige il Piano Territoriale Regionale (PTR),
- vige il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese (PTCP) in conformità alla L.r. 12/05,
- 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,
- vige il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Campo dei Fiori.

I contenuti salienti del PTCP della Provincia di Varese e del PTC del Parco regionale del Campo dei Fiori sono sintetizzati nel documento "DdP 3.0 Inquadramento urbanistico territoriale. PTCP" al quale si rimanda.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE III

ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE

INVARIANTI

PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

INTRODUZIONE

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

- DdP 3.0 Inquadramento urbanistico territoriale. PTCP
- DdP 4.0 Inquadramento urbanistico territoriale. Piani comunali
- DdP 5.0 Infrastrutture territoriali. Inquadramento
- DdP 6a.0 Elementi strutturali del paesaggio: area vasta
- DdP 6b.0 Elementi strutturali del paesaggio: area vasta.
Rete ecologica provinciale
- DdP 6c.0 Sistema dei Parchi
- DdP 7.0 Rete stradale comunale.
Criticità e potenzialità del sistema infrastrutturale
- DdP 8.0 Vincoli di tutela
- DdP 9a.0 Catasto 1730 ca.
- DdP 9b.0 Catasto 1860 ca.
- DdP 9c.0 Analisi delle soglie storiche (1720-2009)
- DdP 10a.0 Evoluzione storica dell'uso dei suoli
- DdP 10b.0 Uso dei suoli. Stato attuale
- DdP 11a.0 Struttura generale del paesaggio
- DdP 11b.0 Struttura generale del paesaggio urbano
- DdP 11c.0 Sistemi insediativi e tipi edilizi
- DdP 12.0 Elementi strutturali della percezione del paesaggio
- DdP 13.0 Assetto funzionale del territorio
- DdP 14.0 Assetto generale dei servizi
- DdP 15.0 Elementi conoscitivi della struttura socio-economica
- DdP 16.0 Stato del territorio

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

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

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IDENTIFICAZIONE DELLE INVARIANTI

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

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

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

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

Verde territoriale, elementi di penetrazione del verde.

Il versante del massiccio del Campo dei Fiori ed alcune fasce verdi che compenetrano il territorio urbanizzato costituiscono un fondamentale patrimonio ambientale, dal quale dipendono in gran parte i valori del paesaggio di Barasso.

Reticolo idrico.

I corsi d'acqua esistenti, discendenti dal massiccio del Campo dei Fiori, rappresentano la struttura portante dell'ecosistema; lungo i corsi d'acqua e le fasce verdi i valori ambientali compenetrano il territorio edificato.

Qualità degli insediamenti.

Le zone residenziali edificate con ville e villini, costituiscono i principali elementi del paesaggio urbano, da considerare con attenzione quali elementi di elevata qualità che caratterizzano fortemente il territorio di Barasso.

Parchi urbani.

Il territorio comunale di Barasso si caratterizza per la presenza di parchi urbani, ancorché privati, di notevole importanza paesaggistica e ambientale; tali parchi corrispondono inoltre a presenze monumentali che caratterizzano il territorio.

Valori storici.

Il centro storico principale e i nuclei minori presentano attualmente un discreto stato di conservazione e d'uso; essi rappresentano uno dei valori principali che identificano Barasso rispetto al territorio circostante.

Vedute.

Le caratteristiche di versante della gran parte del territorio comunale di Barasso sono tali da determinare una particolare importanza delle vedute che si godono verso il lago di Varese e da questo verso il massiccio del Campo dei Fiori

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Vedute storiche.

Per effetto dell'altimetria del territorio e della conservazione in stato di naturalità di alcuni suoli in prossimità dei nuclei storici, in alcuni tratti del margine di tali nuclei si conservano ancor oggi gli originari rapporti tra i sistemi insediativi antichi e il territorio naturale.

Vocazione residenziale.

La vocazione principale del territorio comunale di Barasso è certamente residenziale, per ragioni attinenti la qualità territoriale, le vedute, la vivibilità; tale vocazione residenziale è sottolineata dalla generale qualità edilizia che ha caratterizzato la gran parte delle fasi di sviluppo del comune.

Vocazione produttiva.

La parte meridionale del territorio comunale di Barasso, quasi pianeggiante, è caratterizzata dalla presenza di siti industriali storici e recenti, fondamentali per l'identità e l'economia locale, testimonianza di vitalità imprenditoriale che differenzia Barasso dai comuni contermini.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

IDENTIFICAZIONE DELL'AREA URBANA

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

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

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

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

La perimetrazione dei suoli effettuata nel rispetto delle condizioni sopra espresse, rappresentata sul documento "DdP 18a.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 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.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI.

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

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

- Ambito territoriale T1: sistema edificato storico,
- Ambito territoriale T2: sistema edificato di rilevanza paesaggistica,
- Ambito territoriale T3: sistema edificato per le attività economiche,
- Ambito territoriale T4: del territorio naturale.

definiti come segue, riconosciuto che

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

AMBITO TERRITORIALE T1: SISTEMA EDIFICATO STORICO

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 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di origine nobile o rurale, che determinano una organizzazione spaziale tale da consentire la netta distinzione tra spazio aperto pubblico e spazio aperto privato.

AMBITO TERRITORIALE T2: SISTEMA EDIFICATO DI RILEVANZA PAESAGGISTICA

Parte del territorio coincidente con parte del tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente, con densità medio bassa, principalmente nelle zone di versante di maggior pregio vedutistico, caratterizzate da elevata omogeneità dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici.

Nell'*Ambito Territoriale T2* persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi isolati (ville e villini), di norma ben dotati di superfici pertinenziali, con sistemazione a verde di queste ultime di pregevole qualità.

AMBITO TERRITORIALE T3: SISTEMA EDIFICATO PER LE ATTIVITÀ ECONOMICHE

Aree con densità edilizia elevata, con presenza sporadica di lotti liberi, caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente destinati ad attività produttive, sia industriali, che artigianali, che commerciali – terziarie, con eccezionale presenza di edifici residenziali (guardanie, residenze titolari, e simili), con elevato grado di compromissione del paesaggio e con livelli qualitativi dell'architettura di scarsa levatura.

Nell'*Ambito Territoriale T3* gli edifici esistenti appartengono a tipi edilizi specifici per le attività produttive, con sporadica presenza di altri tipi edilizi; non si registrano rapporti morfologici di particolare significato.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

AMBITO TERRITORIALE T4: DEL TERRITORIO NATURALE

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

L'*Ambito Territoriale T4* si caratterizza per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate, nonché per la presenza del reticolo idrico, fondamentale per la definizione della morfologia del paesaggio di versante.

Compete al Piano delle Regole l'identificazione e la specifica delle seguenti aree nelle quali è ripartito l'ambito territoriale T4:

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

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 21a.0 Azioni di governo del territorio" sono individuati i seguenti elementi avulsi dalla condizione d'ambito:

- aree speciali e di riqualificazione urbana,
- aree per attività produttive,
- aree del campo da golf e pertinenze,
- aree per attività non agricole nel territorio naturale,
- aree per impianti tecnologici,
- aree per cimiteri e aree di rispetto.

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PRINCIPIO DI EQUITÀ ASSUNTO DAL PGT.

Considerato che:

- il territorio comunale è stato governato mediante PRG il cui regime normativo è risultato stazionario per lungo tempo, che hanno dato luogo a fasi di sviluppo chiaramente identificabili per via degli effetti morfologici e tipologici indotti,
- gli indici di edificabilità applicati per effetto dei PRG configurano una sorta di *aspettativa edificatoria* da considerarsi legittima stante il carattere consolidato dell'area urbana,
- è necessario contemperare le esigenze di tutela del territorio espresse dalle strategie di governo con le aspettative di carattere edificatorio generate dall'ultimo Piano Regolatore Generale, anche laddove conflittuali con le peculiarità territoriali che necessitano di ferme azioni di tutela,

noti i principi politici enunciati nel documento “DdP 2.0 Principi politici di governo: equità ed efficacia del piano”, assume il

modello di equità secondo condizione di diritto

quale base di attribuzione dei diritti edificatori del Piano di Governo del Territorio, tuttavia introducendo le dovute limitazioni rese necessarie dalle azioni di tutela dei caratteri del paesaggio intraprese dal PGT.

A partire dagli ambiti territoriali identificati nella precedente Parte III, in questa sezione si procede alla determinazione dei diritti edificatori secondo il principio di equità sopra richiamato.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

DETERMINAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

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

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

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

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

AMBITO TERRITORIALE T1

Si applica il *procedimento deduttivo-sintetico*.

Considerato che

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

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

AMBITO TERRITORIALE T2

Si applica il *procedimento deduttivo-analitico*.

Considerato che:

- nell'*ambito Territoriale T2* persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini) dotati di superfici pertinenziali talvolta di significativa entità,
- la gran parte dell'ambito territoriale è stato edificato in regime urbanistico pressoché costante,
- una consistente parte dell'ambito territoriale è il risultato di singoli interventi edilizi, ovverosia di singole costruzioni di ville o villini,
- i brani territoriali di cui al precedente alinea risultano i più rappresentativi della condizione paesaggistica prevalente dell'ambito,
- si registra una presenza pressoché esclusiva di aree fondiarie, eccezion fatta solamente per le aree destinate alla mobilità,
- secondo stime su singole aree fondiarie, si registra un'incidenza di superfici costruite rispetto alla superficie fondiaria dell'ordine di 0,25 mq/mq (insieme delle superfici edificate, dunque comprendente anche superfici non ascrivibili alla corrente nozione di "superficie lorda di pavimento"),

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- secondo stime a campione e riscontri a vista è possibile ritenere che l'incidenza delle superfici "non fondiarie" (di norma aree per la mobilità) sia dell'ordine del 10% della superficie dell'ambito territoriale,
- tenuto conto delle consuete definizioni del parametro "superficie lorda di pavimento", nota la tipologia edilizia corrente nelle aree campione considerate, si ritiene che l'incidenza delle effettive superfici lorde di pavimento sul totale delle superfici edificate sia stimabile nell'ordine del 25%

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

$$DE = 0,25 \text{ mq/mq} - 35\% = 0,163 \rightarrow \text{arr. } 0,16 \text{ mq/mq}$$

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

AMBITO TERRITORIALE T3

Si applica il *procedimento deduttivo-analitico*.

Considerato che:

- nell'*ambito Territoriale T3* persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi specifici per l'industria, dotati di superfici pertinenziali talvolta di significativa entità,
- la gran parte dell'ambito territoriale è stato edificato in varie fasi della storia urbanistica del comune,
- una consistente parte dell'ambito territoriale è il risultato di singoli interventi edilizi, ovverosia di singole costruzioni di capannoni,
- si registra una presenza pressoché esclusiva di aree fondiarie, eccezion fatta solamente per le aree destinate alla mobilità,
- secondo stime su singole aree fondiarie, si registra un'incidenza di superfici costruite rispetto alla superficie fondiaria dell'ordine di 0,60 mq/mq (insieme delle superfici edificate, dunque comprendente anche superfici non ascrivibili alla corrente nozione di "superficie lorda di pavimento"),
- secondo stime a campione e riscontri a vista è possibile ritenere che l'incidenza delle superfici "non fondiarie" (di norma aree per la mobilità) sia dell'ordine del 10% della superficie dell'ambito territoriale,
- tenuto conto delle consuete definizioni del parametro "superficie lorda di pavimento", nota la tipologia edilizia corrente nelle aree campione considerate, si ritiene che l'incidenza delle effettive superfici lorde di pavimento sul totale delle superfici edificate sia stimabile nell'ordine del 10%

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

$$DE = 0,60 \text{ mq/mq} - 20\% = 0,48 \rightarrow \text{arr. } 0,50 \text{ mq/mq}$$

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.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

DETERMINAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI: AREA NON URBANA

L'area non urbana corrisponde all'*Ambito territoriale T4: del territorio naturale*. Il diritto edificatorio è definito dal comma 3 dell'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 nella seguente misura:

DE = 0,06 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.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

AMBITI TERRITORIALI E INDICI DI EDIFICABILITA'

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

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

AMBITO TERRITORIALE T1

Considerato che

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

$$I_f = S_{lp} \text{ esistente} / S_t \text{ esistente}$$

da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, inteso che:

- per *S_{lp} esistente* si considera la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, indipendentemente dall'uso, comprese le superfici degli spazi aperti ma coperti, escluse le superfici impropriamente aggiunte in epoca recente che hanno determinato la distorsione dei caratteri strutturali del nucleo storico,
- per *S_t esistente* si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali.

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

AMBITO TERRITORIALE T2

Considerato che:

- il *diritto edificatorio DE* è stato determinato su base territoriale,
- dalle calcolazioni effettuate l'incidenza delle superfici non fondiarie sul totale della superficie territoriale risulta pari al 20%,
- 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 morfotipologici nella costruzione del paesaggio urbano che il piano intende perseguire,
- il Piano delle Regole deve determinare il raggiungimento dell'obiettivo di conformare il tessuto edilizio e che tale conformazione deve avvenire su base fondiaria, stante che il reticolo degli spazi pubblici risulta sostanzialmente completo,

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

$$I_f = DE + 20\% = 0,16 + 0,032 = 0,192 \text{ mq/mq} \rightarrow \text{arr. } 0,20 \text{ mq/mq}$$

AMBITO TERRITORIALE T3

Considerato che:

- il *diritto edificatorio DE* è stato determinato su base territoriale,
- dalle calcolazioni effettuate l'incidenza delle superfici non fondiarie sul totale della superficie territoriale risulta pari al 20%,
- 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 in grado di raggiungere gli obiettivi funzionali e di sviluppo delle attività produttive,
- 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:

$$I_f = DE + 20\% = 0,50 + 0,10 = 0,60 \text{ mq/mq}$$

AMBITO TERRITORIALE T4

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

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

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

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

pari a

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

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

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

GLI STRUMENTI DI PEREQUAZIONE PER L'EQUITÀ DEL PIANO

Sulla base degli elementi di conoscenza del territorio derivati dal corredo d'analisi del Documento di Piano, e noti i contenuti d'ordine teorico e metodologico espressi nel documento "DdP 2.0 Principi politici di governo: equità ed efficacia del piano", al fine di garantire equità nel governo dei diritti edificatori e di efficacia nell'attuazione del PGT, il Documento di Piano dispone l'applicazione di un modello perequativo e compensativo, posto che:

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

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

Considerato che:

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

GLI STRUMENTI PREMIALI PER L'EFFICACIA DEL PIANO

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

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

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

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

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE V

POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

OBIETTIVI GENERALI DELLE POLITICHE TERRITORIALI

Con riferimento ai documenti di analisi di corredo del DdP 2010, ed in particolare ai documenti

- DdP 16.0 “Stato del Territorio”,
- DdP 17.0 “Invarianti per il governo del territorio”,

possono essere delineati alcuni spunti, alcune intuizioni sulla cui base esprimere le considerazioni fondative delle politiche territoriali.

Dall’esame del territorio fin qui effettuato pare possibile trarre le seguenti considerazioni orientative:

- emergono nitidamente alcuni valori del paesaggio naturale che dipendono dalla potenziale qualità dei fattori biotici, in particolare riferibili al sistema del versante, alle aree comprese nel Parco Regionale del Campo dei Fiori e alle aree in genere con copertura forestale;
- il paesaggio urbano si caratterizza per l’esistenza di evidenti stratificazioni che hanno prodotto discontinuità nel tessuto edificato, la cui organizzazione è in parte dipendente dalle dinamiche insediative spontanee e in parte da processi di pianificazione attuativa;
- le successive stratificazioni, procedendo dal passato alle epoche recenti, evidenziano una sensibile variabilità della condizione di omogeneità tipologica, dipendente in larga misura dai diversi “cicli” urbanistici che si sono susseguiti nel tempo.

I fenomeni riscontrati consentono di esprimere i seguenti fondamenti delle politiche territoriali:

- **occorre innanzitutto dar corpo ad azioni volte alla tutela del patrimonio naturale del territorio, poiché da ciò dipende in gran parte la qualità generale offerta dal piano ai cittadini, vero ed insostituibile fondamento dell’interesse generale;**
- **è necessario invertire la tendenza alla dispersione edilizia e all’impoverimento tipologico quali pure espressioni dell’adattamento della città a logiche puramente fondiarie ed immobiliari;**
- **occorre concentrare la massima attenzione possibile affinché le potenzialità in ambito urbano possano costituire delle occasioni di completamento del tessuto edilizio;**
- **occorre tutelare le concatenazioni di aree a verde che penetrano nel territorio urbano, al fine di conservare i valori ecologici del tessuto edificato,**
- **occorre stabilire sinergie tra il processo di completamento del tessuto edilizio e il miglioramento della funzionalità urbana, anche con il fine di conseguire maggior sicurezza negli spostamenti lungo la rete stradale comunale.**

Assumere tali presupposti a fondamento delle politiche di governo significa per conseguenza mettere in atto azioni significative sotto il profilo insediativo, della tutela, delle infrastrutture che nell’insieme possano determinare le seguenti condizioni di fondo:

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- **contenimento dello sviluppo insediativo a quanto necessario per sostenere il trend demografico prevedibile nel corso del prossimo decennio, imputabile principalmente alle dinamiche endogene (saldo naturale e fenomeni migratori da e per comuni della medesima area geografica), e quindi limitazione del consumo di suolo vergine del quale sono state riconosciute le valenze paesistiche;**
- **massima azione di tutela del territorio per tutte le aree in stato di naturalità rilevanti sotto il profilo ecologico.**

I presupposti di politica territoriale poc'anzi enunciati, perché possano dar luogo a conseguenti strategie e azioni di governo, sono declinati per settori nella trattazione oggetto dei seguenti paragrafi.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

POLITICHE DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Analizzati gli elementi salienti emersi dall'analisi del territorio, nel rispetto delle invariante riscontrate ed assunte alla base delle scelte di governo, note le criticità da affrontare e le potenzialità da esprimere mediante il piano, si illustrano di seguito le politiche di governo da cui derivare le scelte strategiche del Documento di Piano.

Le politiche di governo del territorio, per schematicità ed in ossequio ai disposti di legge, sono strutturate per temi:

- politiche di governo per la mobilità,
- politiche di governo per i servizi,
- politiche di governo per il settore della residenza,
- politiche di governo per le attività produttive primarie,
- politiche di governo per le attività produttive secondarie,
- politiche di governo per le attività produttive terziarie.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

POLITICHE DI GOVERNO PER LA MOBILITÀ

Per la definizione delle politiche di governo per la mobilità si rende opportuno distinguere fin dal principio due differenti ordini di problematiche, sia in funzione di quanto emerso in sede di analisi del territorio, sia in funzione del grado di competenza in merito dei diversi enti territoriali:

- problematiche di ordine territoriale, o generale, risolvibili con interventi infrastrutturali di competenza regionale e provinciale,
- problematiche di ordine comunale, relative alla circolazione interna al paese, alla commistione d'uso delle strade di attraversamento, alla condizione della circolazione pedonale e a talune criticità puntuali.

In merito al primo ordine di problematiche, per forza di legge il PGT di Barasso dovrebbe recepire le previsioni infrastrutturali di competenza regionale e provinciale, tuttavia si fa presente che l'area non è interessata da alcuna previsione di competenza sovralocale.

Per quanto attiene al secondo ordine di problematiche, ovverosia quelle inerenti la circolazione interna nel territorio urbanizzato, si riscontrano i seguenti aspetti cardinali:

- la rete stradale sviluppatasi nelle zone periferiche e pericentrali presenta caratteristiche principalmente residenziali, talvolta con deficit dimensionali,
- la viabilità delle aree con maggiore concentrazione di attività produttive è disimpegnata dalla viabilità di collegamento con la frazione Oltrona in Comune di Gavirate,
- il grado di gerarchizzazione della rete risulta parziale e dipendente dalla diversa funzione svolta dalla rete stradale statale rispetto a quella comunale, tuttavia si denota l'assenza di un vero e proprio sistema a rete secondario rispetto alla viabilità principale.

Ne consegue che le politiche del DdP 2010 per la mobilità debbano essere improntate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- **definire possibili interventi puntuali sulla viabilità locale per migliorare i collegamenti interni, sotto il profilo della funzionalità e della qualità dello spazio urbano,**
- **compiere qualsivoglia scelta di integrazione o modificazione della rete stradale secondo il principio di organizzazione gerarchica,**
- **valorizzare la rete esistente mediante interventi mirati di riqualificazione e miglioramento dei calibri ove insufficienti, ferma restando la reale fattibilità degli interventi,**

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

POLITICHE DI GOVERNO PER I SERVIZI

Il governo del territorio presuppone la definizione di politiche di sviluppo del settore dei servizi capaci di ottimizzare e coniugare le diverse risorse presenti sul territorio e generate dalla pianificazione.

Pur avendo riconosciuto che lo stato dei servizi esistente risulta sostanzialmente rispondente al fabbisogno alla data in cui si scrive, fatta salva la dotazione di attrezzature sportive, e che permangono riserve sufficienti per soddisfare una ulteriore modesta crescita urbana, occorre notare che l'assortimento e la localizzazione dei servizi richieda mirati interventi finalizzati al conseguimento di una migliore caratterizzazione dell'offerta.

Esistono infatti alcune porzioni del territorio urbanizzato nelle quali si nota una significativa dotazione di servizi di base, pur a fronte di frange più periferiche nelle quali la dotazione risulta al contrario più debole; si sottolinea inoltre che non si riscontrano significative connessioni strutturate tra le aree urbane e il verde territoriale, con conseguente indebolimento dell'effettiva competitività dell'offerta ai cittadini.

Il Piano di Governo del Territorio dovrà dunque determinare innanzitutto le condizioni perché la dotazione di servizi esistenti possa evolvere in un vero e proprio sistema, mediante nuove e mirate localizzazioni privilegiando le connessioni (percorsi, spine verdi, spazi pubblici con arredo urbano qualificato, etc.) che consentono di costruire una relazione tra nuclei urbani e verde territoriale.

Affinché il sistema trovi compimento è altresì necessario che vengano indotte sinergie tra l'attuazione di interventi di completamento e trasformazione urbana e l'attuazione delle previsioni di nuovi servizi, così da generare un effetto di traino capace di abbattere i costi per la collettività, in applicazione del generale principio di diffusione dell'interesse generale.

Ne consegue che le politiche del DdP 2010 per i servizi debbano essere improntate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- **Massimizzazione del concetto di interesse generale. Il Piano di Governo del Territorio per Barasso deve assumere alla propria base il concetto di interesse generale nella sua massima estensione, così da fondare la propria azione sul seguente presupposto: “Qualsiasi azione si compia sul territorio, di qualsiasi entità e natura, reca in sé una quota di interesse esclusivamente privato e una quota di interesse generale. Appartengono alla sfera dell'interesse generale:**
 - la qualità del territorio,
 - la polifunzionalità del territorio e quindi l'offerta di opportunità diversificate per i cittadini,
 - l'ottimizzazione delle urbanizzazioni del territorio.
- **Sviluppo equilibrato dei servizi rispetto alla capacità d'investimento del Comune. Il Piano di Governo del Territorio deve individuare un insieme di previsioni di completamento del sistema dei servizi esistenti costituito da scelte prioritarie e da scelte destinate all'attuazione nel medio-lungo periodo. La selezione delle aree destinate all'attuazione di servizi prioritari dovrà garantire una concreta fattibilità, pertanto i costi da sostenere e le modalità di attuazione di tali previsioni dovranno risultare coerenti con la reale capacità di investimento del Comune.**

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- **Ricorso alla programmazione integrata.** L'attuazione dei servizi previsti dal piano dovrà avvenire anche con il concorso della programmazione integrata. Il Documento di Piano stabilisce i canoni di relazione tra le previsioni insediative nelle aree di trasformazione e le previsioni del Piano dei Servizi. Il Piano dei Servizi dovrà dettare le regole affinché siano localizzate ulteriori aree per servizi all'interno delle aree di trasformazione, con l'obiettivo di garantire la corretta urbanizzazione di queste ultime e di costituire un bacino di riserva di aree per servizi a vantaggio dell'intera collettività e a garanzia dei futuri sviluppi del sistema insediativo.
- **Principio di iniziativa privata.** Le previsioni del Piano dei Servizi dovranno essere potenzialmente realizzabili e gestibili anche da parte di soggetti privati in forza di specifici atti convenzionali, nel rispetto delle procedure di cui all'art. 9 comma 12 della "Legge per il Governo del Territorio".
- **Innalzamento del valore ecologico del verde urbano.** Il Piano di Governo del Territorio, mediante la valorizzazione delle aree a verde esistenti e la previsione di nuove localizzazioni dovrà determinare l'elevazione del valore ecologico del verde garantendone al tempo stesso la fruibilità.
- **Miglioramento del sistema connettivo.** Il Piano di Governo del Territorio e gli strumenti di pianificazione attuativa o programmazione integrata dovranno perseguire interventi di valorizzazione della rete di percorsi pedonali, anche mediante la localizzazione di micro aree per servizi volte principalmente all'aggregazione delle persone.

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

POLITICHE DI GOVERNO PER IL SETTORE DELLA RESIDENZA

Le politiche del DdP 2010 per il settore della residenza sono improntate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- **Arresto della crescita urbana incondizionata, e quindi contenimento del consumo di suolo vergine del quale sono state riconosciute le valenze paesistiche, a meno di ponderate quote necessarie per lo sviluppo.**
- **Stabilizzare la popolazione insediata su un'entità commisurabile al trend di crescita medio registratosi nel decennio precedente, i cui dati indicano una sostanziale tendenza alla stabilità.**
- **Stabilizzare l'offerta di servizi del Comune di Barasso su un target di popolazione compatibile con la crescita attesa, coordinando le previsioni di nuovi insediamenti con nuove previsioni di servizi, affinché sia garantita un'adeguata utenza per i servizi da realizzare nei prossimi anni a fronte dell'incremento della popolazione.**
- **Determinare le condizioni per il soddisfacimento della domanda endogena di nuove abitazioni, destinata a prevalere nel tempo sulla domanda esogena.**

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 governare un trend demografico così stimato:

<u>abitanti attuali:</u>	circa 1.750
<u>incremento di popolazione atteso nel decennio (+5%)</u>	circa 80-100
<u>totale popolazione stimata anno 2018</u>	circa 1.830 - 1850

ritenuto che tale target risulti congruo per garantire la corretta risposta alle seguenti esigenze:

- **dare risposta ad una quota marginale del fabbisogno di origine esogena, che ancora continuerà per effetto di fenomeni non riconducibili alla sola scala comunale, del quale è tuttavia attesa una futura contrazione,**
- **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.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

La 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.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

POLITICHE DI GOVERNO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE PRIMARIE

Le politiche del DdP 2010 per il settore produttivo primario sono improntate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- **non determinare sensibili riduzioni della superficie dei suoli effettivamente o potenzialmente destinati all'agricoltura aventi sostanziali caratteri di continuità, limitando il processo di urbanizzazione alle sole aree comprese in ambito urbano o marginali rispetto al sistema agrario;**
- **istituzione di strumenti di tutela differenziata volti alla salvaguardia dei valori naturali presenti;**
- **innalzamento del ruolo dell'agricoltura per la tutela del paesaggio naturale, garantendone la permanenza e lo sviluppo entro canoni di rispetto dei valori estetico-percettivi del luogo;**
- **orientamento verso forme di fruizione consapevole del territorio naturale, mediante l'insediamento di funzioni per la micro-ricettività e per il tempo libero;**
- **orientamento dell'azione del piano verso la tutela e la valorizzazione delle formazioni boscate esistenti, favorendo l'impianto di essenze storicamente presenti nella zona e oggi pressoché scomparse, anche con il fine di ricostruire il paesaggio storico;**
- **istituzione di specifici canoni di riferimento per la conduzione dei suoli, affinché siano salvaguardati i sistemi drenanti superficiali quali fondamentali elementi di presidio idrogeologico.**

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

POLITICHE DI GOVERNO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE SECONDARIE

Le politiche del DdP 2010 per il settore produttivo secondario sono improntate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- **confermare gli ambiti produttivi esistenti nel territorio comunale e previsti dall'ultimo PRG, garantendo standard di ammodernamento, sviluppo e miglioramento ambientale;**
- **prevedere moderate quote di sviluppo delle aree per insediamenti produttivi, a condizione che al consumo di suolo corrisponda l'insediamento di attività di pregio, significativamente incidenti sul prodotto interno locale e sull'occupazione.**
- **favorire lo sviluppo e la specializzazione delle attività esistenti, quali espressione di una rinnovata economia locale in grado di mantenere elevata la quota di addetti presente nel territorio,**

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

POLITICHE DI GOVERNO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE TERZIARIE

Le politiche del DdP 2010 per in settore produttivo terziario sono improntate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- **favorire la conservazione e lo sviluppo degli esercizi commerciali di vicinato esistenti, mediante una adeguata disciplina delle destinazioni d'uso ammesse, equiparando agli esercizi commerciali veri e propri i pubblici esercizi e le attività artigianali di servizio;**
- **non consentire l'insediamento di nuove grandi e medie strutture di vendita, tenuto conto della presenza, già sufficiente, di strutture commerciali di grandi dimensioni nei comuni dell'intorno.**
- **favorire il miglioramento della qualità degli spazi pubblici, in quanto condizione per generare ricadute sul sistema commerciale (aumento della popolazione insediata nelle zone centrali, miglioramento della fruibilità, miglioramento della pedonalità);**
- **favorire, mediante adeguati meccanismi di incentivazione, lo sviluppo di un sistema di ricettività diffusa, fondato su microattività compatibili con i caratteri dello spazio residenziale e su strette relazioni con il sistema della naturalità;**
- **favorire, mediante adeguati meccanismi di incentivazione, la presenza degli esercizi di vicinato nelle aree nelle quali si ritiene che il commercio debba essere diffuso;**
- **consentire in ogni ambito urbano la presenza di funzioni terziarie che sotto il profilo tipologico e morfologico, nonché per quanto attiene ai pesi indotti sul sistema urbano, risultino analoghe alla residenza e quindi con essa compatibili,**
- **consentire la presenza di attività terziarie connaturate alle attività industriali, artigianali o di deposito nelle zone specificamente destinate all'esercizio di attività produttive in genere.**

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE VI

STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

ASPETTI GENERALI

Stabiliti gli orientamenti del piano mediante l'enunciazione delle politiche per il governo del territorio, il processo decisionale evolve con la definizione delle *Strategie per il Governo del Territorio*, ovvero 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:

- **Strategia A. Sviluppo del sistema insediativo**
- **Strategia B. Tutela del paesaggio**
- **Strategia C. Tutela dell'ambiente**
- **Strategia D. Sviluppo del sistema della mobilità**
- **Strategia E. Sviluppo del sistema dei servizi**

Per schematicità di trattazione, ciascuna strategia sarà di seguito sviluppata secondo la seguente articolazione:

- *referimento alle politiche generali*, corrispondente all'indicazione dei riferimenti agli enunciati espressi per le politiche di settore,
- *obiettivi strategici*, ovvero la declinazione delle finalità che l'azione strategica intende perseguire nel governo del territorio,
- *elementi conoscitivi di base*, corrispondente alla indicazione delle tematiche territoriali la cui conoscenza risulta fondamentale per la corretta implementazione delle strategie di governo del territorio.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Strategia A

SVILUPPO DEL SISTEMA INSEDIATIVO

<i>Riferimento alle politiche generali</i>	<ul style="list-style-type: none"> - politiche per la residenza, - politiche per le attività produttive primarie, - politiche per le attività produttive secondarie, - politiche per le attività produttive terziarie.
<i>Obiettivi strategici</i>	<ul style="list-style-type: none"> - consentire un moderato sviluppo dell'area urbana, mediante previsioni a carattere insediativo su aree interne o di margine sostanzialmente urbanizzate o urbanizzabili con modesti interventi infrastrutturali, - applicare indici di edificabilità e parametri urbanistici tali da impedire l'aberrazione degli equilibri tipologici che caratterizzano l'area urbana, - escludere la trasformazione di suoli caratterizzati da naturalità elevata o significativa, - escludere la trasformazione di suoli di fondamentale importanza per la tutela delle peculiarità paesaggistiche del territorio, in particolare sotto il profilo vedutistico, - individuare le aree urbane inedificate idonee per consentire equilibrati sviluppi del sistema insediativo, - favorire il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane, - sostenere l'economia locale, orientando le trasformazioni verso standard di flessibilità funzionale, favorendo la specializzazione di attività di dimensione medio-piccola, - innescare un processo di costruzione di una micro-economia locale fondata sui servizi turistici, in particolare favorendo la diffusione di microattività ricettive e di somministrazione bevande ed alimenti.
<i>Elementi conoscitivi di base</i>	<ul style="list-style-type: none"> - riconoscere le peculiarità vedutistiche del territorio comunale, in particolare per quanto attiene alle vedute da spazio pubblico, - riconoscere e classificare la rete di percorsi pedonali, ciclabili ed escursionistici, - riconoscere le criticità del sistema territoriale, - riconoscere i caratteri strutturali del sistema insediativo e delle diverse componenti specializzate, - valutare i caratteri morfologici e tipologici del sistema insediativo residenziale e produttivo, - riconoscere i caratteri di polifunzionalità e di specializzazione funzionale delle diverse parti del territorio, - riconoscere le potenzialità residuali delle aree non edificate all'interno del territorio urbanizzato, - riconoscere i caratteri dell'economia locale, relativamente alle tipologie di azienda e di prodotto,

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

	- valutare le potenzialità di trasformazione dei tessuti edificati storici.
--	---

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Strategia B

TUTELA DEL PAESAGGIO

<i>Riferimento alle politiche generali</i>	<ul style="list-style-type: none"> - politiche per la residenza, - politiche per i servizi, - politiche per la mobilità - politiche per le attività produttive primarie, - politiche per le attività produttive secondarie, - politiche per le attività produttive terziarie.
<i>Obiettivi strategici</i>	<ul style="list-style-type: none"> - riconoscere le peculiarità paesaggistiche, in particolare vedutistiche, del territorio, - esercitare una generale azione di tutela dei valori del territorio naturale, riconoscendone l'elevato valore in termini di "capitale" della collettività, favorendone nel contempo la fruizione escursionistica, - conservare e rafforzare la rete ecologica, mediante la completa tutela della fascia montana, della gran parte del versante a lago e di tutti gli interstizi vallivi che compenetrano in tessuto edificato, - esercitare una modulata azione di tutela dei valori storici, con il fine principale di conservare i valori monumentali e artistici esistenti e di consentire il rilancio delle potenzialità insediative degli edifici in genere del nucleo storico, conservandone i caratteri tipologici e morfologici, - esercitare un'azione di tutela volta alla salvaguardia degli edifici emergenti sotto il profilo morfotipologico esistenti nel tessuto edificato, in particolare per quanto attiene al rapporto con la morfologia del paesaggio e con il sistema delle vedute, - valorizzare gli spazi pubblici, mediante riqualificazione dei caratteri d'arredo e mediante sviluppo di nuove attività in grado di elevare il grado di urbanità, - valorizzare il paesaggio urbano contemporaneo, tutelando gli equilibri morfologici e tipologici esistenti, escludendo l'edificazione di tipi edilizi abnormi, conservando quanto più possibile le vedute.
<i>Elementi conoscitivi di base</i>	<ul style="list-style-type: none"> - riconoscere i caratteri strutturali del paesaggio alla scala territoriale, - riconoscere i caratteri strutturali del paesaggio alla scala locale, - riconoscere le principali vedute da spazi pubblici, - riconoscere gli elementi salienti del paesaggio naturale, - riconoscere gli elementi salienti del paesaggio urbano, - individuare e interpretare i segni del paesaggio storico ancora leggibili, - definire gli elementi di eccellenza del paesaggio, da

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

	<p>assoggettare a disciplina specifica,</p> <ul style="list-style-type: none">- individuare i fattori di debolezza e degrado del paesaggio,- riconoscere i caratteri morfotipologici del paesaggio urbano,- riconoscere i caratteri morfotipologici del paesaggio storico.
--	--

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Strategia C

TUTELA DELL'AMBIENTE

<i>Riferimento alle politiche generali</i>	<ul style="list-style-type: none"> - politiche per la residenza, - politiche per i servizi, - politiche per la mobilità - politiche per le attività produttive primarie, - politiche per le attività produttive secondarie, - politiche per le attività produttive terziarie.
<i>Obiettivi strategici</i>	<ul style="list-style-type: none"> - conseguire, per quanto di potestà del PGT, il contenimento dei consumi energetici degli edifici di nuova costruzione o modificati per effetto dell'applicazione delle previsioni del piano, - conseguire, per quanto di potestà del PGT, il contenimento dei consumi idrici degli edifici di nuova costruzione o modificati per effetto dell'applicazione delle previsioni del piano, - avviare una politica di migliore impiego delle risorse idriche, favorendo l'impiego di acque di minor pregio per fini diversi da quelli sanitari e alimentari, - compensare gli effetti negativi dell'urbanizzazione e dell'infrastrutturazione del territorio mediante interventi di riqualificazione e miglioramento della naturalità, in particolare per il consolidamento della rete ecologica.
<i>Elementi conoscitivi di base</i>	<ul style="list-style-type: none"> - definire le potenzialità insediative del piano, - definire la rete ecologica comunale, - riconoscere i luoghi necessitanti di interventi di miglioramento e di compensazione ambientale.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Strategia D**SVILUPPO DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ**

<i>Riferimento alle politiche generali</i>	<ul style="list-style-type: none"> - politiche per la residenza, - politiche per i servizi, - politiche per la mobilità, - politiche per le attività produttive secondarie, - politiche per le attività produttive terziarie.
<i>Obiettivi strategici</i>	<ul style="list-style-type: none"> - migliorare i collegamenti interni tra le aree a monte e le aree a valle della ferrovia, - razionalizzare la rete stradale urbana, mediante interventi mirati di correzione e di miglioramento funzionale, coerenti con la reale capacità di investimento del comune e con la sostenibilità economica generale delle scelte del piano, - avviare la costruzione di una rete pedonale comunale, con il fine principale di mettere in relazione l'area urbana e il territorio in stato di naturalità, interconnessa con la rete escursionistica provinciale, - migliorare la rete di percorsi escursionistici esistenti, con il fine di connettere il "sentiero 10" nel Parco Campo dei Fiori con la rete a valle dell'area urbana, attraverso le connessioni ecologiche presenti nel contesto urbanizzato.
<i>Elementi conoscitivi di base</i>	<ul style="list-style-type: none"> - classificazione della rete stradale sovracomunale, - classificazione della rete stradale comunale, - individuazione delle criticità dei nodi del sistema infrastrutturale, - individuazione dei luoghi urbani con potenzialità di polo e di nodo della rete pedonale, - individuazione della sentieristica in genere.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Strategia E

SVILUPPO DEL SISTEMA DEI SERVIZI

<i>Riferimento alle politiche generali</i>	<ul style="list-style-type: none">- politiche per la residenza,- politiche per i servizi,- politiche per la mobilità
<i>Obiettivi strategici</i>	<ul style="list-style-type: none">- conferma della struttura del sistema dei servizi esistente in quanto sostanzialmente soddisfacente e funzionale per il fabbisogno locale,- miglioramento della connessione dei servizi esistenti mediante spazi pubblici di qualità e mediante una rete di percorsi pedonali,- elevazione delle potenzialità di fruizione delle aree in stato di naturalità mediante miglioramento delle connessioni con l'area urbana,- previsione di nuovi servizi ad integrazione e completamento della dotazione esistente, coerentemente con i riscontri del reale fabbisogno e con la sostenibilità economica generale delle scelte del piano,- valorizzare i servizi di rilevanza sovracomunale presenti sul territorio.
<i>Elementi conoscitivi di base</i>	<ul style="list-style-type: none">- individuazione e classificazione dei servizi esistenti,- valutazione delle criticità e delle potenzialità dei servizi esistenti,- determinazione del fabbisogno di servizi commisurato alla popolazione insediata e alle previsioni del piano,- valutazione della disponibilità di servizi alla scala dell'area vasta potenzialmente fruibili per la popolazione locale,- valutazione delle correlazioni tra servizi esistenti e gli elementi strutturali del territorio che ne determinano l'urbanità,- classificazione della rete stradale sovracomunale,- classificazione della rete stradale comunale,- individuazione dei luoghi urbani con potenzialità di polo e di nodo della rete pedonale,- individuazione della sentieristica in genere.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE VII

CONTENUTI OPERATIVI: AZIONI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Il programma di governo del territorio, enunciato mediante le politiche generali e di settore, declinato mediante le strategie illustrate nella precedente parte, si attua mediante un insieme di azioni, inerenti ciascun aspetto saliente del territorio.

Le azioni illustrate nella presente parte 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 strategici e politici.

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

Strategia A. Sviluppo del sistema insediativo

Azione 1A	Contenimento dello sviluppo dell'area urbana
Azione 2A	Competitività dei centri storici
Azione 3A	Recupero delle superfici edificate esistenti
Azione 4A	Sviluppo e specializzazione del sistema economico
Azione 5A	Sviluppo di nuove economie specializzate
Azione 6A	Semplificazione dei processi insediativi per attività economiche

Strategia B. Tutela del paesaggio

Azione 1B	Rete ecologica: tutela della fascia montana
Azione 2B	Rete ecologica: tutela dei sistemi vallivi e degli interstizi verdi
Azione 3B	Rete ecologica: tutela dei versanti ineditati
Azione 4B	Tutela dei valori monumentali e storici
Azione 5B	Tutela dei tipi edilizi emergenti
Azione 6B	Valorizzazione degli spazi pubblici
Azione 7B	Tutela dei caratteri del paesaggio urbano contemporaneo

Strategia C. Tutela dell'ambiente

Azione 1C	Contenimento dei consumi energetici
Azione 2C	Contenimento dei consumi idrici
Azione 3C	Compensazione ambientale delle trasformazioni urbane

Strategia D. Sviluppo del sistema della mobilità

Azione 1D	Conferma e razionalizzazione della rete stradale urbana
Azione 2D	Miglioramento delle connessioni interne
Azione 3D	Costruzione della rete pedonale
Azione 4D	Rafforzamento della rete escursionistica

Strategia E. Sviluppo del sistema dei servizi

Azione 1E	Conferma della struttura del sistema dei servizi
Azione 2E	Miglioramento dell'accessibilità delle aree centrali
Azione 3E	Miglioramento della connessione tra i servizi esistenti
Azione 4E	Connessione dell'area urbana con le aree naturali

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Azione 5E Valorizzazione dell'ex colonia
Azione 6E Completamento della dotazione di servizi

Ciascuna azione sarà di seguito sviluppata secondo la seguente articolazione:

- *obiettivi*, allo scopo di rendere evidenti i riferimenti alle strategie e quindi alle politiche,
- *azioni demandate al Piano dei Servizi*, al fine di prefigurare i contenuti e la forma del Piano dei Servizi necessari affinché la strategia possa tradursi in esiti attuativi concreti,
- *azioni demandate al Piano delle Regole*, al fine di prefigurare i contenuti e la forma del Piano delle Regole necessari affinché la strategia possa tradursi in esiti attuativi concreti,
- *azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata*, corrispondenti alle configurazioni di base da attribuire agli strumenti negoziali o attuativi affinché siano correttamente orientate le scelte inerenti le aree di trasformazione e siano stabilite le correlazioni tra questi strumenti e l'impianto generale del PGT in materia di servizi, sistema insediativo, qualità del paesaggio.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

STRATEGIA A

SVILUPPO DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Azione 1A	Contenimento dello sviluppo dell'area urbana
<i>Obiettivi</i>	Contenere lo sviluppo del sistema insediativo entro i limiti necessari per consentire il soddisfacimento del fabbisogno locale, riconosciuta la vocazione edificatoria di taluni siti aventi condizioni urbanistica e paesaggistica inequivocabilmente simili a quella delle parti già edificate dell'area urbana.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- nessuna.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- definizione dell'area urbana quale insieme di porzioni territoriali urbanizzate o sostanzialmente urbanizzabili, da destinare a completamenti del sistema insediativo tali da non incidere sul sistema delle urbanizzazioni esistenti, - individuazione di aree speciali, necessarie per lo sviluppo di nuovi insediamenti e per il miglioramento locale delle condizioni urbanizzative.
<i>Azioni della Pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- individuazione di aree di trasformazione finalizzate al raggiungimento di specifici obiettivi di miglioramento della dotazione di servizi e della qualità urbana.
Azione 2A	Competitività dei centri storici
<i>Obiettivi</i>	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. Consentire l'insediamento di popolazione non stanziale correlata al potenziale turistico della zona.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- valorizzazione degli spazi pubblici mediante interventi di arredo urbano aventi caratteristiche tali da favorire l'aggregazione.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- istituzione di una specifica disciplina finalizzata a consentire interventi di riuso degli edifici storici anche su singole unità immobiliari, - graduare la normativa per il recupero dei centri storici in funzione della presenza e della concentrazione dei valori storici, - consentire, in presenza di valori riconducibili esclusivamente alla morfologia e alla tipologia edilizia, il recupero anche mediante demolizione e ricostruzione, - favorire la realizzazione di posti auto pertinenziali, in particolare in spazi interrati,

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- esercitare massima tutela sugli edifici portatori di valori monumentali o artistici,
- consentire l'insediamento di qualsivoglia destinazione d'uso propriamente urbana, ferma restando la compatibilità ambientale.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata

- migliorare la qualità urbana delle aree centrali mediante realizzazione di nuovi spazi pubblici con finalità di aggregazione e mediante il miglioramento della dotazione di aree a parcheggio.

Azione 3A **Recupero delle superfici edificate esistenti**

Obiettivi

Favorire il completo uso degli edifici esistenti, mediante il recupero e la riqualificazione delle superfici costruite originariamente prive dei caratteri di agibilità, così da soddisfare parte della domanda interna relativa all'adeguamento e all'ampliamento delle superfici esistenti.

Azioni demandate al Piano dei Servizi

- nessuna.

Azioni demandate al Piano delle Regole

- istituzione di una specifica disciplina finalizzata a consentire interventi di riuso di tutte le superfici esistenti che, mediante interventi compatibili con il PGT, possono conseguire i requisiti di agibilità e permanenza di persone.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata

- nessuna.

Azione 4A **Sviluppo e specializzazione del sistema economico**

Obiettivi

Consentire lo sviluppo del sistema economico locale, a partire dalle caratteristiche delle attività esistenti, in particolare del settore secondario e terziario. Diversificazione delle destinazioni d'uso specifiche delle aree destinate ad attività economiche al fine di generare sinergie e vivacità nelle dinamiche di impianto e sviluppo di nuove attività

Azioni demandate al Piano dei Servizi

- migliorare la qualità e la funzionalità degli spazi pubblici delle zone con significativa densità di attività economiche, onde favorire l'accessibilità per addetti e visitatori.
- migliorare la funzionalità delle aree per la viabilità, onde consentire la sosta temporanea dei veicoli pesanti.

Azioni demandate al Piano delle Regole

- confermare gli insediamenti per attività economiche esistenti,
- prevedere nuovi insediamenti per lo sviluppo e la specializzazione dell'economia locale,
- favorire il recupero e l'adeguamento degli insediamenti produttivi esistenti, in particolare se rappresentativi della storia dei sistemi economici locali,
- disciplinare le relazioni tra diverse destinazioni d'uso

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

compresenti in ambito urbano, al fine di attenuare eventuali problematiche ambientali.

- istituzione di strumenti premiali volti a favorire il recupero di edifici esistenti, in particolare orientati al sostegno dell'imprenditoria locale debole.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata

- nessuna.

Azione 5A Sviluppo di nuove economie specializzate

Obiettivi

Fondare una nuova micro-economia locale a partire dalla qualità del paesaggio e dalle potenzialità di fruizione turistica del territorio, mediante sviluppo di iniziative imprenditoriali diffuse in grado di elevare l'offerta di ricettività.

Azioni demandate al Piano dei Servizi

- sviluppo di reti di percorsi qualificati per la fruizione del territorio, strutturati su nodi intermodali (ferrovia, parcheggi, percorsi pedonali).

Azioni demandate al Piano delle Regole

- favorire l'insediamento di attività in grado di promuovere e sviluppare la ricettività turistica del territorio (strutture ricettive, bed&breakfast, agriturismo, pubblici esercizi in genere e attività similari).

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata

- nessuna.

Azione 6A Semplificazione dei processi insediativi per attività economiche

Obiettivi

Semplificare la normativa in capo alle aree per attività economiche specializzate, riducendo il numero dei disposti normativi al minimo possibile e consentendo anche quote di ampliamento straordinarie.

Azioni demandate al Piano dei Servizi

- nessuna.

Azioni demandate al Piano delle Regole

- definizione di normative urbanistiche essenziali per la realizzazione e l'adeguamento degli edifici,
- istituzione di regimi normativi straordinari per la realizzazione di ampliamenti necessari per lo sviluppo economico e tecnologico delle aziende.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata

- nessuna.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

STRATEGIA B

TUTELA DEL PAESAGGIO

Azione 1B	Rete ecologica: tutela della fascia montana
<i>Obiettivi</i>	Costruzione della rete ecologica comunale. Piena tutela delle aree a verde naturale comprese nel Parco del Campo dei Fiori, nonché di tutte le aree a monte del sistema insediativo urbano strettamente relazionate alle aree tutelate dal PTC del parco.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	<ul style="list-style-type: none">- riconoscimento del ruolo del versante quale fondamentale componente del sistema territoriale, per i fini della tutela della qualità e della fruizione del territorio,- valorizzazione della rete escursionistica e miglioramento delle connessioni con l'area urbana.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	<ul style="list-style-type: none">- istituzione di una disciplina coerente con la normativa del PTC del Parco in grado di permettere gli usi del territorio compatibili con gli obiettivi di tutela,- applicazione di oneri di compensazione ambientale alle trasformazioni a carattere insediativo previste dal piano in altre parti del territorio.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	<ul style="list-style-type: none">- applicazione di oneri di compensazione ambientale alle trasformazioni a carattere insediativo previste dal piano in altre parti del territorio.
Azione 2B	Rete ecologica: tutela dei sistemi vallivi e degli interstizi verdi
<i>Obiettivi</i>	Costruzione della rete ecologica comunale. Tutela delle aree a verde naturale interstiziali dell'area urbana, coincidenti in gran parte con il reticolo idrico, con il fine di conservare le connessioni ecologiche tra il sistema del versante montano e il basso versante a lago.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	<ul style="list-style-type: none">- laddove possibile, definizione di una rete di percorsi escursionistici associati al connettivo verde interno all'area urbana.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	<ul style="list-style-type: none">- riconoscimento delle aree verdi interstiziali quali "aree di rilevanza paesaggistica", con esclusione di ogni trasformazione del territorio non coerente con gli obiettivi di tutela,- applicazione di oneri di compensazione ambientale alle trasformazioni a carattere insediativo previste dal piano in altre parti del territorio.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	<ul style="list-style-type: none">- applicazione di oneri di compensazione ambientale alle trasformazioni a carattere insediativo previste dal piano in altre parti del territorio.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Azione 3B	Rete ecologica: tutela dei versanti ineditati
<i>Obiettivi</i>	Costruzione della rete ecologica comunale. Tutela delle aree a verde presenti nell'area urbana e nell'immediato intorno, coincidenti in gran parte con parchi e giardini privati, con il fine di conservare le penetrazioni a verde dell'area urbana.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- nessuna.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- tutela delle aree verdi urbane caratterizzate da elevata qualità ambientale, - tutela delle aree urbane con caratteri di parchi e giardini.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- nessuna.
Azione 4B	Tutela dei valori monumentali e storici
<i>Obiettivi</i>	Esercitare una azione modulata di tutela dei valori storici e monumentali in ragione del riconoscimento di peculiarità tipologiche, morfologiche, architettoniche, artistiche.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- nessuna.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- graduare la normativa per il recupero dei centri storici in funzione della presenza e della concentrazione dei valori storici, - tutelare i caratteri tipologici e morfologici del paesaggio storico in genere, mediante specifica classificazione/normazione degli edifici esistenti, - esercitare massima tutela sugli edifici portatori di valori monumentali o artistici.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- nessuna.
Azione 5B	Tutela dei tipi edilizi emergenti
<i>Obiettivi</i>	Esercitare una azione di tutela dei tipi edilizi isolati emergenti dal contesto (ville, insediamenti storici isolati, tipi edilizi speciali), riconoscendone il significato ed il valore paesaggistico.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- nessuna.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- esercitare un'azione specifica di tutela, anche mediante normazione diretta, finalizzata alla tutela dei tipi edilizi emergenti rispetto alle generali caratteristiche degli ambiti territoriali.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- nessuna.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Azione 6B	Valorizzazione degli spazi pubblici
<i>Obiettivi</i>	Riconoscimento del fondamentale ruolo degli spazi pubblici quali luoghi per la generazione di opportunità per i cittadini e come luoghi privilegiati per l'aggregazione.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	<ul style="list-style-type: none"> - individuazione degli spazi pubblici aventi rango (esistente o potenziale) di luogo di aggregazione, - impiego delle risorse derivanti dalle previsioni del piano aventi carattere insediativo per la riqualificazione degli spazi pubblici.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	<ul style="list-style-type: none"> - istituzione di una disciplina volta a privilegiare destinazioni d'uso plurime (residenza e servizi, residenza e commercio, etc.) in corrispondenza degli spazi pubblici di maggiore rilevanza, - individuazione di aree speciali, la cui attuazione possa contribuire in misura significativa al miglioramento della qualità e della funzionalità dello spazio pubblico.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	<ul style="list-style-type: none"> - correlazione tra l'attuazione delle previsioni del piano nelle aree di trasformazione e possibili interventi di miglioramento dello spazio pubblico.

Azione 7B	Tutela dei caratteri del paesaggio urbano contemporaneo
<i>Obiettivi</i>	Garantire la qualità del paesaggio nelle aree urbane oggetto di insediamento in epoca recente, laddove sussistono aree libere e aree oggetto di possibile trasformazione.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	<ul style="list-style-type: none"> - nessuna.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	<ul style="list-style-type: none"> - istituzione di una specifica disciplina del paesaggio volta alla tutela dei caratteri morfologici e tipologici dominanti nei brani del paesaggio edificato in epoca recente, - istituzione di dispositivi normativi atti a consentire/favorire interventi edilizi esprimenti linguaggi contemporanei di elevata qualità.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	<ul style="list-style-type: none"> - istituzione di indirizzi pre-progettuali per la realizzazione di opere di interesse privato nelle aree di trasformazione individuate dal piano, tali da consentire il miglior rapporto tra le nuove edificazioni e i caratteri del paesaggio, - istituzione di indirizzi pre-progettuali atti a consentire/favorire interventi edilizi esprimenti linguaggi contemporanei di elevata qualità.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

STRATEGIA C

TUTELA DELL'AMBIENTE

Azione 1C	Contenimento dei consumi energetici
<i>Obiettivi</i>	Innesco di pratiche virtuose nella realizzazione di nuovi edifici e nella trasformazione degli edifici esistenti, in grado di contenere i consumi energetici e le emissioni inquinanti.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- nessuna.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- istituzione di strumenti premiali volti a favorire la realizzazione di edifici nel rispetto di criteri stabiliti da uno specifico regolamento comunale in materia di energia e ambiente, quest'ultimo finalizzato alla definizione di requisiti prestazionali e caratteristiche tecniche di maggiore puntualità rispetto alle norme di legge vigenti in materia.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- istituzione di strumenti premiali volti a favorire la realizzazione di edifici nel rispetto di criteri stabiliti da uno specifico regolamento comunale in materia di energia e ambiente, quest'ultimo finalizzato alla definizione di requisiti prestazionali e caratteristiche tecniche di maggiore puntualità rispetto alle norme di legge vigenti in materia.
Azione 2C	Contenimento dei consumi idrici
<i>Obiettivi</i>	Innesco di pratiche virtuose nella realizzazione di nuovi edifici e nella trasformazione degli edifici esistenti, in grado di ridurre i consumi idrici.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- nessuna.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- istituzione di strumenti premiali volti a favorire la realizzazione di edifici nel rispetto di criteri stabiliti da uno specifico regolamento comunale in materia di energia e ambiente, con l'obiettivo primario di realizzare nuovi impianti idrici in grado di recuperare le acque di minore qualità per gli impieghi consentiti dalle norme vigenti e nuovi impianti per il recupero e l'impiego delle acque meteoriche.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- istituzione di strumenti premiali volti a favorire la realizzazione di edifici nel rispetto di criteri stabiliti da uno specifico regolamento comunale in materia di energia e ambiente, con l'obiettivo primario di realizzare nuovi impianti idrici in grado di recuperare le acque di minore qualità per gli impieghi consentiti dalle norme vigenti e nuovi impianti per il recupero e l'impiego delle acque meteoriche.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Azione 3C	Compensazione ambientale delle trasformazioni urbane
<i>Obiettivi</i>	Compensare le trasformazioni urbane ammesse dal piano che determinano consumo di suolo non edificato con interventi di miglioramento – riqualificazione nelle aree in stato di naturalità del territorio.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- riconoscimento del rango di “servizio” agli interventi volti al miglioramento – riqualificazione delle aree in stato di naturalità del territorio.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- istituzione di oneri di compensazione ambientale (in quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria) da impiegarsi per interventi di miglioramento – riqualificazione nelle aree in stato di naturalità del territorio, in particolare per il rafforzamento della rete ecologica comunale.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- applicazione degli oneri di compensazione ambientale (istituiti dal Piano delle Regole) generati dalle aree di trasformazione previste dal piano per interventi di miglioramento – riqualificazione nelle aree in stato di naturalità del territorio, in particolare per il rafforzamento della rete ecologica comunale.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRATEGIA D

SVILUPPO DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Azione 1D <i>Obiettivi</i>	Conferma e razionalizzazione della rete stradale urbana Elevare il grado di gerarchizzazione della rete stradale e risolvere le problematiche puntuali esistenti, purtuttavia senza previsioni di sviluppo della rete determinanti costi non sostenibili nell'economia del piano o effetti sul paesaggio ritenuti non compatibili.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- nessuna.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- individuazione delle criticità della rete stradale comunale e definizione di massima delle aree necessarie per la realizzazione di opere di completamento – miglioramento, - previsione di nuovi tronchi stradali di carattere prettamente locale, per il miglioramento della circolazione in aree problematiche.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- indicazioni pre-progettuali per la realizzazione di nuovi tronchi stradali di carattere prettamente locale, per il miglioramento della circolazione in corrispondenza delle aree di trasformazione previste dal piano.
Azione 2D <i>Obiettivi</i>	Miglioramento delle connessioni interne Miglioramento dei collegamenti delle aree a monte e delle aree a valle della ferrovia, in particolare per l'ottimizzazione delle percorrenze interessate dalla presenza di veicoli pesanti.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- nessuna.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- nessuna.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- indicazione delle opere di miglioramento delle connessioni stradali, da realizzarsi anche mediante strumenti di programmazione integrata.
Azione 3D <i>Obiettivi</i>	Costruzione della rete pedonale Avvio della costruzione di una rete di percorsi pedonali, finalizzata al collegamento dei poli di servizio e dei luoghi urbani di maggiore rilevanza, nonché al miglioramento della fruibilità delle aree naturali.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- previsione della rete dei percorsi pedonali, - definizione di modalità di attuazione e di impiego dei proventi derivanti dall'attuazione delle previsioni di piano di interesse privato.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Azioni demandate al Piano delle Regole - nessuna.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - realizzazione di tronchi di percorsi pedonali (o corresponsione in numerario) per effetto dell'attuazione di previsioni mediante strumenti di programmazione integrata.

Azione 4D Rafforzamento della rete escursionistica

Obiettivi

Rafforzamento della rete escursionistica del territorio comunale con il primario obiettivo di connettere le aree protette del Parco Campo dei Fiori, percorse dal "sentiero 10" della rete escursionistica provinciale, con le aree urbane e con il sistema delle aree del basso versante, di raccordo con la fascia spondale del Lago di Varese.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - definizione della rete dei percorsi escursionistici.

Azioni demandate al Piano delle Regole - nessuna.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - realizzazione e miglioramento di tronchi di percorsi escursionistici (o corresponsione in numerario) per effetto dell'attuazione di previsioni mediante strumenti di programmazione integrata, anche utilizzando del corresponsioni derivanti da compensazione ambientale.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

STRATEGIA E

SVILUPPO DEL SISTEMA DEI SERVIZI

Azione 1E	Conferma della struttura del sistema dei servizi
<i>Obiettivi</i>	Conferma e rafforzamento della attuale struttura dei servizi esistenti in quanto soddisfacente i fabbisogni di base della popolazione insediata.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- individuazione delle aree per servizi esistenti e specifica normazione integrativa dei disposti urbanistici e paesaggistici del Piano delle Regole.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- nessuna.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- nessuna.
Azione 2E	Miglioramento dell'accessibilità delle aree centrali
<i>Obiettivi</i>	Incremento della dotazione di parcheggi e di spazi pubblici per il miglioramento delle condizioni di accessibilità delle aree centrali.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- individuazione degli spazi pubblici centrali rilevanti al fine del miglioramento delle condizioni di frequentabilità.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- nessuna.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- individuazione di luoghi centrali da riqualificare e infrastrutturale mediante procedimenti di programmazione integrata.
Azione 3E	Miglioramento della connessione tra i servizi esistenti
<i>Obiettivi</i>	Realizzazione di una rete di percorsi pedonali e di un sistema di spazi pubblici di qualità per il collegamento dei principali poli di servizi esistenti o previsti.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- individuazione degli spazi pubblici da riqualificare per migliorare la connessione dei servizi esistenti, - previsione di una rete di percorsi pedonali, tra l'altro per il collegamento dei principali servizi esistenti o previsti, - istituzione di una specifica disciplina per l'attuazione delle previsioni in materia di riqualificazione dello spazio pubblico e di realizzazione della rete pedonale.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- nessuna.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- realizzazione di tronchi di percorsi pedonali (o corresponsione in numerario) per effetto dell'attuazione di previsioni mediante strumenti di programmazione

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

integrata.

Azione 4E	Connessione dell'area urbana con le aree naturali
<i>Obiettivi</i>	Realizzazione di una rete di percorsi pedonali per il collegamento dell'area urbana con le aree naturali, così da consentire alle aree naturali stesse di svolgere un ruolo di servizio per i cittadini.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	<ul style="list-style-type: none">- previsione di una rete di percorsi pedonali, tra l'altro per il collegamento dell'area urbana con le aree in stato di naturalità,- individuazione di una rete di percorsi per l'accessibilità del territorio naturale, riconoscendo in primo luogo i percorsi esistenti e i tracciati storici.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	<ul style="list-style-type: none">- istituzione di una disciplina di tutela del territorio naturale, con riferimento anche agli aspetti vedutistici.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	<ul style="list-style-type: none">- realizzazione di tronchi di percorsi di connessione con il territorio naturale (o corresponsione in numerario) per effetto dell'attuazione di previsioni mediante strumenti di programmazione integrata.

Azione 5E	Valorizzazione dell'ex colonia
<i>Obiettivi</i>	Valorizzare l'edificio dell'ex colonia e relative aree pertinenziali mediante formazione di un polo qualificato di servizi e di destinazioni d'uso di supporto per la fruizione ludica, per il tempo libero, per lo sport e l'intrattenimento.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	<ul style="list-style-type: none">- conferma della localizzazione esistente- istituzione di una specifica disciplina finalizzata all'integrazione tra funzioni di servizio e attività economiche di supporto, con il fine di costituire un centro di riferimento per la fruizione del territorio.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	<ul style="list-style-type: none">- istituzione di una disciplina paesaggistica per la tutela del territorio naturale circostante.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	<ul style="list-style-type: none">- nessuna.

Azione 6E	Completamento della dotazione di servizi
<i>Obiettivi</i>	Completare il sistema dei servizi esistenti per il soddisfacimento della domanda derivante dalla popolazione insediabile per effetto delle previsioni del piano.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	<ul style="list-style-type: none">- disciplinare i criteri di perequazione volti a limitare i differenziali di rendita fondiaria a carico delle aree oggetto di previsione del Piano dei Servizi,- individuare nuovi servizi per il soddisfacimento di esigenze locali, in particolare per quanto attiene alle aree

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

- a parcheggio,
- valutare la congruità e la sostenibilità economica delle previsioni di nuovi servizi,
- Azioni demandate al Piano delle Regole* - nessuna.
- Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata* - conseguire la realizzazione di un nuovo plesso sportivo integrato, dotato di altre funzioni di supporto, avente rilevanza di livello sovra locale.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE VIII
CONTENUTI OPERATIVI:
PIANO DELLE REGOLE
PIANO DEI SERVIZI

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRUMENTI DI PREMIALITA' DEMANDATI AL PIANO DELLE REGOLE

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

Premialità funzionale	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro territoriale si riscontra che il mercato immobiliare, nel caso specifico del Comune, tende a diversificare i valori immobiliari in funzione delle diverse destinazioni d'uso.
<i>Obiettivi</i>	Elevare l'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, in particolare ricettive, commerciali e direzionali, mediante fattori di riequilibrio delle potenzialità edificatorie, e quindi dei valori immobiliari corrispondenti a ciascuna specifica destinazione d'uso, fermo restando che ciò determini trasformazioni compatibili con i caratteri del paesaggio.

Premialità urbanizzativa	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro territoriale si riscontra che la realizzazione di interventi di edificazione nel quadro di ambiti aventi le seguenti caratteristiche: - ambiti scarsamente urbanizzati o non urbanizzati necessitanti di opere di urbanizzazione di completamento, affinché sia assicurato un corretto standard di funzionalità urbana, determina maggiore onerosità degli investimenti.
<i>Obiettivi</i>	Riequilibrare l'onerosità degli investimenti immobiliari al variare del livello di urbanizzazione al fine di evitare il conseguente impoverimento qualitativo degli esiti architettonici e paesaggistici degli interventi.
<i>Azioni</i>	Favorire il raggiungimento di migliori standard qualitativi degli ambiti del territorio attualmente privi o sottodotati di opere di urbanizzazione mediante fattori di riequilibrio delle potenzialità edificatorie, e quindi dei valori immobiliari corrispondenti, fermo restando che ciò determini trasformazioni compatibili con i caratteri del paesaggio,

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

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

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

Premialità per il risparmio idrico	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro ambientale e infrastrutturale del territorio, dalle politiche di governo assunte dal Documento di Piano, si riscontra l'esigenza di coniugare l'azione insediativa del piano con adeguati interventi finalizzati al risparmio idrico, così da ottimizzare le risorse disponibili e gli investimenti.
<i>Obiettivi</i>	Agevolare la realizzazione di reti idriche duali, siano esse

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Azioni

considerabili urbanizzazioni primarie che reti primarie, finalizzate all'utilizzazione di acque di qualità inferiore agli standard idropotabili per gli usi ammessi dalle normative vigenti (irrigazione, usi idrosanitari ammessi, etc.).

Agevolare la realizzazione di impianti privati ad uso residenziale o diverso, dotati di sistemi di recupero e riciclo delle acque per gli usi ammessi dalle normative vigenti (irrigazione, usi idrosanitari ammessi, etc.).

Favorire la realizzazione di reti acquedottistiche duali pubbliche e private e la realizzazione di impianti di recupero e riciclo delle acque.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

LA TUTELA DEL PAESAGGIO NEL PIANO DELLE REGOLE: DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DISPOSIZIONI PUNTUALI

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

- gli strumenti compensativi,
- la disciplina generale degli ambiti territoriali,
- la disciplina puntuale degli elementi paesaggisticamente emergenti.

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 di carattere compensativo, ai quali si è già fatto cenno; nello specifico trattasi di strumenti normativi per il conseguimento della "compensazione ambientale"

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 in larga misura da suoli di proprietà privata.

DISCIPLINA GENERALE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Per ciascuno degli *ambiti territoriali* nei quali è ripartito il territorio comunale, il Piano delle Regole esercita una generale azione di tutela sulla base dei seguenti indirizzi.

Ambito territoriale T1: sistema edificato storico.

Obiettivi di tutela:

- garantire il riuso della totalità degli edifici esistenti, siano essi di origine residenziale o rurale, storica o recente, anche mediante trasformazioni fisiche specificamente normate;
- garantire la possibilità di insediamento di ogni attività propria dei nuclei centrali e di ogni altra attività compatibile con i caratteri storici e architettonici;

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Elementi sensibili:

- tutti gli elementi costituenti il tessuto edilizio storico e gli spazi aperti, riconosciuto per ciascuno di questi il gradiente di sensibilità in ragione delle peculiarità storiche, monumentali, artistiche puntualmente riscontrate.

Azioni:

- azione normativa puntuale per ciascun edificio in ragione della classificazione della specifica sensibilità paesaggistica e di ogni elemento tipologico o morfologico che ne determina il valore storico, monumentale o artistico.

Ambito territoriale T2: del sistema edificato di rilevanza paesaggistica

Obiettivi di tutela:

- conservare l'assetto tipologico esistente e dunque vietare l'edificazione di tipi edilizi difforni da quelli denominati ville e villini,
- conservare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali, la cui percezione risulta fondamentale per la definizione dei caratteri del paesaggio urbano,
- non alterare le visuali da spazi pubblici che risultano esistenti antecedentemente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT,
- non alterare, di norma, le visuali da spazi privati che risultano esistenti antecedentemente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT.

Elementi sensibili:

- assetto tipologico;
- morfologia dell'edificato;
- morfologia degli spazi aperti;
- visuali e vedute.

Azioni:

- conservare l'assetto tipologico così come risulta consolidato;
- impedire l'alterazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti;
- conservare tendenzialmente il rapporto morfologico di norma esistente tra diversi edifici;
- tutelare i caratteri edilizi ed architettonici ricorrenti;
- conservare il tipico rapporto che intercorre tra spazio pubblico aperto e spazio privato aperto;
- qualificare gli spazi aperti privati;
- non determinare riduzioni di superfici a verde a meno di quanto strettamente necessario per l'utilizzazione dei diritti edificatori;
- non determinare interferenze tra costruzioni e vedute del panorama a lago dallo spazio pubblico;
- minimizzare le interferenze tra costruzioni e vedute del panorama a lago dagli spazi pertinenziali di proprietà di terzi.

Ambito territoriale T3: sistema edificato per le attività economiche

Obiettivi di tutela:

- garantire che il completamento dell'edificazione relativamente alle aree ancora libere avvenga con densità proporzionata alle effettive esigenze produttive;
- confermare lo stato di monofunzionalità dell'ambito per la gestione e allo sviluppo delle attività economiche;
- indicare i livelli minimi di attenzione ai fini del corretto inserimento paesaggistico degli edifici
- garantire la bonifica di stati di inquinamento dei suoli pregressi, imputabili ad attività produttive già esistenti in sito.

Elementi sensibili:

- morfologia degli spazi aperti;

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- tutela speciale del suolo e del sottosuolo.

Azioni:

- orientare gli esiti progettuali ai fini del corretto inserimento paesaggistico,
- tutelare il suolo e il sottosuolo da ogni possibile inquinamento.

Ambito territoriale T4: del territorio naturale

Obiettivi di tutela:

- limitare le nuove edificazioni e la realizzazione di opere di urbanizzazione ai soli scopi agricoli, di presidio del territorio, di utilizzazione per interesse generale;
- consentire il mantenimento degli edifici esistenti, indipendentemente dalla destinazione d'uso, anche per la fruizione amatoriale del territorio rurale, ferma restando l'esigenza prioritaria della tutela del territorio naturale;
- disciplinare l'edificabilità per scopi agricoli in genere in applicazione degli artt. da 59 a 62 della LGT, con il fine di non generare negatività sul paesaggio.

Elementi sensibili:

- morfologia del paesaggio rurale;
- elementi del paesaggio naturale storico;
- tutela biologica;
- nuove costruzioni per l'esercizio dell'attività agricola;
- edifici esistenti per l'esercizio dell'attività agricola;
- edifici esistenti non connessi all'attività agricola.

Azioni:

- mantenere ed impiantare preferibilmente colture tipiche della zona, secondo criteri colturali tali da non determinare alterazioni dell'idrografia superficiale e la scomparsa delle specie erbacee, arbustive e arboree tipiche della zona;
- mantenere il patrimonio boscato, ed in particolare i fronti boscati che si stagliano sulle radure, ferma restando l'autorizzazione da parte degli enti forestali competenti eventualmente necessaria per l'esecuzione del taglio di alberi;
- conservare integralmente la conformazione geomorfologica dei suoli agricoli eccezion fatta per le piccole variazioni necessarie all'ordinaria pratica colturale;
- consentire la conduzione produttiva dei boschi onde assicurarne la corretta manutenzione;
- aumentare la superficie territoriale coperta a bosco a condizione che ciò non determini detrimento delle aree agricole;
- vietare le pratiche agricole che necessitano di modifiche permanenti dell'umidità e delle caratteristiche chimico-fisiche del terreno;
- vietare la costruzione di nuove recinzioni, al fine di consentire il libero transito agli animali;
- garantire la correlazione dei tipi edilizi di nuova costruzione con quelli di origine rurale;
- non determinare incrementi della diversità tipologica rispetto alla struttura del paesaggio agrario;
- impiegare, ove ciò non contrasti con i caratteri degli edifici esistenti, materiali e manufatti integrabili con il paesaggio agrario.

DISCIPLINA PUNTUALE DEGLI ELEMENTI PAESAGGISTICAMENTE EMERGENTI

Ad integrazione della disciplina impressa agli *ambiti territoriali* nei quali è ripartito il territorio comunale, il Piano delle Regole deve individuare e tutelare gli elementi territoriali emergenti rispetto alle condizioni d'omogeneità d'ambito.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Aree del Parco Regionale del Campo dei Fiori

Obiettivi di tutela:

Garantire la piena e generale tutela di ogni elemento rilevante in applicazione dei disposti del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Elementi sensibili:

Intero territorio compreso nel Parco Regionale del Campo dei Fiori.

Azioni:

Applicazione della disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Reticolo idrico e interstizi verdi

Obiettivi di tutela:

Preservare le connessioni verdi che innervano il tessuto edificato, corrispondenti al reticolo idrico e a ciascun brano di territorio morfologicamente definibile quale “valle incisa”.

Elementi sensibili:

- corpi idrici;
- elementi naturali;
- verde privato pertinenziale.

Azioni:

- garantire la sicurezza idraulica;
- conservare la naturalità esistente;
- innalzare il grado di naturalità laddove questo risulta compromesso;
- consentire il godimento privato del verde pertinenziale in diretta relazione con gli interstizi verdi, elevandone il valore ai fini della tutela e della diffusione dei valori ecologici.

Percorsi e visuali

Obiettivi di tutela:

Preservare i percorsi esistenti nel territorio naturale in termini di conservazione fisica, garanzia di fruibilità e mantenimento delle visuali esistenti da e verso il territorio naturale aperto.

Elementi sensibili:

- percorsi;
- visuali.

Azioni:

- conservare la rete esistente;
- garantire la permanenza delle coerenze con i canoni del paesaggio storico;
- conservare e migliorare le visuali esistenti che strutturano la percezione del paesaggio;
- garantire la permanenza delle coerenze con i canoni del paesaggio storico.

Elementi rilevanti

Obiettivi di tutela:

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

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

Elementi sensibili:

- tutti gli elementi notevoli individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale,

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- 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.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

La tutela del territorio in stato di naturalità si esplica in particolare mediante la costruzione della *rete ecologica comunale*, a partire dalla definizione a grande scala della *rete ecologica provinciale* del Piano territoriale di Coordinamento Provinciale. 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.

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, la fondamentale connessione dell'area montana con la fascia a lago (nonostante le discontinuità indotte dalle infrastrutture esistenti) e la permeazione di valori ambientali nel tessuto edificato.

La *rete ecologica*, coerentemente con i disposti del PTCP della Provincia di Varese, è ripartita nelle seguenti categorie di aree:

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

Si definiscono *core areas di primo livello* le parti del territorio facenti parte di vasti ambiti caratterizzati da elevato 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 di primo livello* 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 ad un'altra, rendendo accessibili zone altrimenti precluse, così da aumentare la capacità portante delle aree naturali, e ridurre la vulnerabilità.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- favorire la realizzazione di fasce di naturalità con funzione connettiva, è finalizzate a prevenire la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità.
- 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.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CRITERI E INDICAZIONI PER LA REDAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

SISTEMA TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

Comuni confinanti

- Gavirate: comune di circa 9400 abitanti con una superficie di 13,34 Km²; si differenzia dall'intorno date le dimensioni e la dotazione di servizi e attività di livello sovracomunale; risulta essere ben connesso con i comuni limitrofi in quanto attraversato dalla SS 349 e dalla SP 1.
- Luvinata: comune di 1386 abitanti con una superficie di circa 4 Km²; le caratteristiche generali lo accomunano a Barasso e agli altri piccoli comuni dell'ambito considerato.
- Comerio: comune di 2352 abitanti con una superficie di 5,6 Km²; sebbene abbia dimensioni e densità leggermente superiori a Barasso le caratteristiche generali corrispondono agli altri piccoli comuni dell'ambito considerato.

I comuni confinanti a nord non risultano invece rilevanti al fine dell'indagine in quanto la morfologia del territorio non premette relazioni dirette con essi.

Relazioni con altri comuni per effetto di particolari condizioni

Altri comuni appartenenti al sistema territoriale di riferimento, anche se non direttamente confinanti col comune di Barasso sono Casciago e Cocquio Trevisago, in quanto compresi, come i precedenti, nell'ambito della conurbazione lineare lungo la direttrice Varese-Laveno Mombello, caratterizzata da una omogeneità dei fattori sociali, territoriali ed economici.

Centro di riferimento – polo attrattore:

Il comune di Gavirate 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 Gavirate sono concentrate le maggiori strutture di interesse generale quali servizi per l'istruzione superiore, strutture assistenziali e sportive, stazioni ferroviarie e di interscambio modale. Queste caratteristiche, insieme alla presenza di servizi funzionali alla fruizione turistica (lago di Varese, pista ciclabile e collegamenti con il Parco del Campo dei Fiori) giustificano la sua caratteristica di polo attrattore.

Relazioni con il capoluogo:

La vicinanza di Varese e la presenza di infrastrutture di collegamento stradali e ferroviarie ne favoriscono le relazioni per scopi ludici, ricreativi, commerciali, professionali nonché per la fruizione di servizi di rilevanza territoriale quali ospedali, università, uffici di enti sovracomunali e sedi per la difesa, la giustizia e la pubblica sicurezza.

IL QUADRO INFRASTRUTTURALE

Rete stradale:

La rete stradale dell'ambito oggetto di studio è composta da due infrastrutture di carattere principale: la SS 349 e la SP 1, catalogate dal PTCP di Varese rispettivamente quale strada di livello provinciale e di livello regionale, e da una serie di strade locali funzionali prevalentemente alle relazioni intercomunali o tra comuni contermini.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

La SS 394, che si estende da Varese al confine di Stato di Zenna, e la SP 1, di collegamento tra Buguggiate e Cocquio Trevisago (alla quale si aggiunge la variante Cocquio Trevisago - Cittiglio), rappresentano l'asse portante sul quale si sviluppa la conurbazione lineare Varese-Laveno Mombello. Tali infrastrutture si contraddistinguono per l'elevato traffico veicolare, la vastità del bacino servito e la notevole funzionalità di collegamento svolta.

Le principali criticità della rete infrastrutturale sono: l'attraversamento dei centri storici densi da parte della viabilità principale, l'inadeguatezza del calibro in alcuni tratti e le intersezioni tra strade di livelli differenti.

Essendo l'area oggetto di studio caratterizzata da significativi valori ambientali e monumentali, fattore di criticità è inoltre la conciliazione tra la tutela e conservazione della panoramicità dei luoghi con le esigenze crescenti di mobilità.

Rete ciclopedonale:

All'interno dell'area oggetto di analisi non si riscontrano percorsi ciclopedonali tali da contribuire in modo significativo agli spostamenti.

Unico elemento degno di nota è la pista ciclabile del Lago di Varese utilizzata però quasi esclusivamente per il tempo libero, data la modesta relazione con i nuclei abitati.

Particolari relazioni tra servizi, strade e rete ciclopedonale:

Significative relazioni tra i servizi e la rete infrastrutturale sono evidenziabili all'interno del comune di Gavirate in quanto l'asse SP1 permette agli abitanti dell'ambito di influenza di poter accedere agevolmente ai poli attrattori ivi presenti.

IL SISTEMA DEI TRASPORTI PUBBLICI

Sistemi di trasporto pubblico su ferro:

La linea ferroviaria LeNord Milano-Varese-Laveno Mombello svolge un ruolo primario negli spostamenti all'interno dell'ambito di studio. Alle stazioni principali di Varese e Gavirate si aggiungono quelle di Casciago, Barasso, Cocquio Trevisago; degna di nota in particolare è la fermata di Gavirate-Verbanò a servizio specifico del polo scolastico "Edith Stein".

Il PTCP di Varese segnala inoltre la linea funicolare tra S. Maria del Monte ed il monte Tre Croci la quale però, interessando unicamente gli spostamenti turistici o per la fruizione del sistema del verde, non risulta rilevante ai fini di questa trattazione.

Sistemi di trasporto pubblico su gomma:

All'interno dell'ambito di analisi si riscontrano i tratti delle linee Varese-Angera-Sesto Calende- Milano e della linea Varese-Osmate, percorrenti gli assi stradali principali, SP1 e SS394.

Stazioni, parcheggi di interscambio:

I punti di interscambio tra il trasporto su gomma e su ferro sono localizzati in corrispondenza delle stazioni di Varese, Barasso, Gavirate e Cocquio Trevisago.

STATO DEI SERVIZI DI LIVELLO SOVRACCOMUNALE

La dotazione generale dei servizi di rilevanza sovra locale nell'ambito considerato risulta essere tendenzialmente soddisfacente per ogni tipologia considerata.

Nel dettaglio:

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- *Aree e servizi per l'istruzione e la formazione:* corrisponde all'istituto di istruzione superiore "Edith Stein" di Gavirate il quale comprende liceo scientifico, liceo classico ed istituti tecnici (commerciale, per geometri, corrispondente lingue estere, istituto professionale per assistenti sociali). Ad esso va aggiunto l'istituto comprensivo di Comerio in quanto in comune di Barasso, come Luvinata, non dispone di proprie scuole medie inferiori. A Barasso si riscontra inoltre la mancanza di scuole elementari, per le quali si fa riferimento agli istituti di Comerio e Luvinata.
- *Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo:* comprende le due sale cinematografiche di Gavirate, Garden e Eden; il *Museo Baroffio e del Santuario* di Santa Maria del Monte, noto per i reperti legati alla storia del Sacro Monte; il *Museo di Arte Moderna*, contenuto nel monastero benedettino di origine medioevale *Chiostro di Voltorre*; la "Cittadella di scienza della natura", posta all'interno del confine amministrativo di Luvinata, includente l'Osservatorio Astronomico "G. V. Schiaparelli" ed il centro Geofisico Prealpino; il centro culturale *SOMSART*, organizzante manifestazioni culturali, corsi di approfondimento di varie discipline artistiche e percorsi riabilitativi. Si segnala, data la particolare rilevanza per utenza e qualità dei servizi offerti, la scuola di musica di Barasso.
- *Servizi sanitari e socio assistenziali:* l'ambito risulta particolarmente dotato di strutture appartenenti a tale categoria facenti fronte al progressivo innalzamento dell'età media della popolazione. Si riscontrano case di riposo nei comuni di Comerio e di Gavirate, rispettivamente con la *Casa di riposo A.M. Sacconaghi* e la *Casa di riposo Domenico Bernacchi*. Altra struttura socio assistenziale presente è la Fondazione Sacra Famiglia di Cocquio Trevisago, la quale eroga servizio di residenza per adulti e giovani con ritardo mentale nonché servizio ambulatoriale di riabilitazione motoria e funzionale anche per utenti esterni inviati dalle ASL locali. Degna di nota è inoltre la sede della Croce Rossa Italiana di Gavirate.
- *Grandi impianti per lo sport, l'agonismo e lo spettacolo:* nonostante non sia propriamente considerabile un servizio in quanto club privato ad uso esclusivo dei soci, è da segnalare il Golf Club di Luvinata data la rilevanza a livello provinciale, così come il centro sportivo "Lifenergy" di Gavirate, comprendente palestre e piscina coperta. Sono inclusi in questa categoria anche l'associazione sportiva Canottieri di Gavirate ed il polo sportivo comunale, anch'esso di Gavirate.
- *Aree e servizi per il culto e le attività connesse:* di notevole rilevanza è il Santuario di S. Maria del Sacro Monte, il quale rappresenta il punto di arrivo del percorso denominato "Via Sacra" o "via delle 14 cappelle".
- *Aree e servizi amministrativi:* comprende il Polo Catastale e la sede dell'Agenzia delle entrate, entrambe di Gavirate.
- *Aree e servizi per la difesa e la pubblica sicurezza:* caserma dei Carabinieri di Gavirate.
- *Sedi per l'amministrazione della giustizia:* può essere compresa in tale categoria la sede del giudice di pace di Gavirate.

In merito alle aree e servizi per la mobilità, le stazioni di Gavirate e Cocquio Trevisago, 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. Un ruolo di nodo d'interscambio di livello locale è svolto dalla stazione di Barasso, dotata di significative aree di parcheggio.

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

SISTEMA DEL VERDE A SCALA TERRITORIALE

Le aree a verde a scala territoriale presenti nell'ambito di analisi formano essenzialmente due sistemi: l'ambito corrispondente al Parco Regionale del Campo dei Fiori a nord e le sponde lacuali del lago di Varese a sud.

Il primo, soggetto a tutela dal 1984 con l'istituzione del Parco Regionale, include aree aventi diversi gradi di tutela, quali riserve naturali e la Zona di Riserva Parziale, e quindi differenti tipologie di fruizione.

Gran parte del sistema ricade all'interno del S.I.C. (Sito di Interesse Comunitario) "Grotte del Campo dei Fiori" sottoposto alla normativa comunitaria Direttiva Habitat (92/43/CEE). L'istituzione dei S.I.C. contribuisce in modo significativo al mantenimento o al ripristino di un habitat naturale o una di una specie in uno stato di conservazione soddisfacente. Al suo interno è individuata la Z.P.S. (Zona di Protezione Speciale) "Parco Regionale del Campo dei Fiori", istituita secondo la Direttiva Uccelli 79/409/CEE, per la tutela dei siti in cui vivono le specie ornitiche contenute nell'allegato 1 della medesima Direttiva.

Le aree sottoposte ad una tutela meno restrittiva sono attraversate da numerosi sentieri e itinerari percorribili in mountain bike.

Aree del parco particolarmente frequentate sono la "Cittadella di scienza della natura" comprendente l'osservatorio astronomico, il centro Geofisico, il Parco "L. e M. Zambelletti" ed il Giardino Botanico "R.Tomaselli".

Il secondo sistema comprende la fascia prospiciente al lago; tale ambito risulta interessante dal punto di vista naturalistico per la presenza di aree umide tra le quali in particolare si segnala il S.I.C. "Lago di Biandronno": un'estesa zona palustre il cui regime di protezione vigente ne proibisce la frequentazione. L'area è inoltre Riserva Naturale Regionale il cui ente gestore è la Provincia di Varese.

All'interno del sistema è presente inoltre la Z.P.S "Lago di Varese" corrispondente allo specchio d'acqua del lago di Varese e alle zone perilacuali interessate dalla presenza di ambienti umidi.

Mentre all'interno dei S.I.C. e Z.P.S la fruizione delle aree è limitata, il resto dell'ambito appare molto frequentato soprattutto nel periodo estivo. Asse portante della fruizione è la pista ciclabile del Lago di Varese, che costeggia lo specchio d'acqua.

Dal punto di vista ecologico i due ambiti verdi principali sono interconnessi in direzione nord sud dalle fasce fluviali che dai versanti scendono verso il lago. A favorire la connessione vi è anche il tessuto residenziale rado che caratterizza l'area in questione.

Tra i due sistemi non esiste invece una connessione diretta per quanto concerne la fruibilità, ad esclusione di un sentiero che conduce dalla palude di Biandronno al Parco del Campo dei Fiori, il cui utilizzo è però difficoltoso dato l'attraversamento del centro di Gavirate e la coincidenza in alcuni tratti con il tracciato della strade della SP 1.

Le infrastrutture stradali SP 1 e SS 394 possono rappresentare elementi di criticità per la continuità del sistema del verde, in quanto scorrono longitudinalmente lungo tutto l'ambito di analisi.

IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI A SCALA LOCALE

I luoghi pubblici intesi quali aree di aggregazione sono localizzate unicamente nel centro storico del Comune, in corrispondenza di Piazza San Martino e Piazza San Nicone. Su tali aree si affacciano le principali attività commerciali e terziarie, nonché alcuni servizi di rilevanza comunale.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Caratteristica comune ad entrambi è inoltre la qualità dell'arredo urbano. Piazza San Martino corrisponde al sagrato della chiesa parrocchiale, ciottolato e protetto dal traffico veicolare, e all'area antistante, parzialmente destinata a parcheggio, caratterizzata da pavimentazione in pavé. L'area risulta particolarmente frequentata in corrispondenza delle funzioni religiose e degli orari di apertura dell'oratorio. La piazza ospita inoltre l'unica banca del Comune.

Su Piazza San Nicone si affacciano invece alcune attività commerciali e pubblici esercizi.

Problematica è la divisione dei due luoghi pubblici di relazione da parte della SS 394: se la presenza di un'infrastruttura di valenza territoriale originariamente fu fattore di sviluppo per il Comune, attualmente essa genera criticità nella fruizione del centro storico.

All'interno del territorio comunale non è presente un'area specificamente destinata al mercato ambulante.

SISTEMA DEL VERDE PUBBLICO

Il territorio comunale è dotato di un'unica area verde pubblica, di dimensioni modeste, localizzata in corrispondenza del centro polivalente.

Aree a verde di interesse collettivo sono contenute inoltre all'interno del centro sportivo comunale.

CARATTERI STRUTTURALI DEL VERDE TERRITORIALE

Il Comune si estende su tre ripiani del declivio del massiccio del Campo dei Fiori, su un'area fortemente panoramica e di grande qualità ambientale.

Aree boscate e aree agricole. Gran parte del verde territoriale del Comune è composta dall'ambito fortemente acclive e boscato che si estende fino al margine dell'edificato di Cassini; da lì si innestano aree di rilevante interesse paesaggistico, le quali, seguendo il corso dei ruscelli, attraversano l'ambito edificato di Barasso fin quasi alla linea ferroviaria.

L'area boscata si estende inoltre lungo il corso del torrente Tinella, segnando il limite dell'area urbana ad est.

Le aree agricole sono invece localizzate nella parte sud del Comune, essendo meno acclive.

Queste aree, che occupano una percentuale ridotta del territorio comunale, sono suddivise in due ambiti: uno racchiuso tra l'area residenziale a sud della strada statale e l'ambito produttivo localizzato lungo la linea ferroviaria; l'altro compreso tra l'area industriale a sud della linea ferroviaria e l'ambito boscato lungo il torrente Tinella.

Corsi d'acqua. I principali corsi d'acqua che lambiscono il territorio comunale sono il Torrente dei Boschetti ad ovest ed il Rio Luviniate ed il Torrente Tinella ad est.

Particolarmente rilevanti ai fini delle connessioni ecologiche del verde territoriale, come precedentemente affermato, sono i ruscelli che attraversano l'area urbanizzata del Comune da nord a sud.

Eccellenze ambientali. Degna di nota è la presenza della cima del Monte Campo dei Fiori a quota 1227 metri, in corrispondenza della quale si snoda il sentiero del parco regionale con punti panoramici.

Sistemi di tutela. L'estrema naturalità dei luoghi è preservata dall'istituzione del Parco Regionale del Campo dei Fiori, il cui confine tocca le aree edificate di Cassini.

Al suo interno sono presenti edifici storici di notevole pregio quali l'ex colonia elioterapica e villa S. Martino.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Le norme contenute nel Piano Territoriale del parco Regionale del campo dei Fiori, approvato con la Legge Regionale n° 13 del 9 aprile 1994, definiscono l'articolazione del territorio secondo livelli di tutela, ai quali corrisponde una differente regolamentazione d'uso. La suddetta norma definisce inoltre il rapporto con la pianificazione comunale.

Un ulteriore livello di tutela è dato dalla presenza del S.I.C. "Grotte del Campo dei Fiori" e della Z.P.S. "Parco Regionale del Campo dei Fiori".

LA RETE DEI PERCORSI

Rete ciclopedonale. Il Comune, data anche l'acclività, non è dotato di una rete ciclopedonale avente funzione e significato urbano.

Rete escursionistica. Il sistema del verde territoriale del Comune è caratterizzato dalla presenza di numerosi sentieri che si snodano lungo il versante, appartenenti al sistema dei percorsi del Parco Regionale del Campo dei Fiori.

In particolare si riscontrano i sentieri numero 10 (Vellate-Orino), 1 (Prima Cappella-Forte di Orino) e 7 (funicolare-Punta di Mezzo).

Interconnessione con l'area urbana. I suddetti percorsi attraversano in direzione est ovest il territorio comunale, senza relazionarsi con l'area urbana del Comune. All'interno di Barasso non si riscontrano inoltre punti di accesso alla rete escursionistica. Gli accessi più vicini sono localizzati nel comune di Comerio.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE IX

AREE DI TRASFORMAZIONE

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

AREE DI TRASFORMAZIONE

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

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

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP


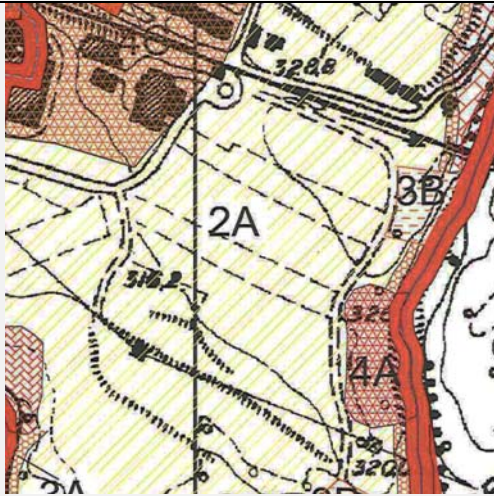
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Area di trasformazione AT1: Centro sportivo		
 <p style="text-align: center;"><i>Localizzazione</i></p>		 <p style="text-align: center;"><i>Fattibilità geologica</i></p>
1	Obiettivi della trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un centro sportivo integrato privato e convenzionato all'uso pubblico, - realizzazione di destinazioni d'uso complementari a quelle propriamente sportive.
2	Dati quantitativi di base	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 24.500</p> <p>Superficie territoriale a verde e servizi: 80%</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 20%</p> <p>La <i>superficie territoriale a verde</i> potrà essere interessata da attrezzature sportive all'aperto, i cui campi da gioco possano essere considerati permeabili (ad esempio campi da calcio con manto erboso naturale).</p> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Slp per attrezzature sportive max. 100% - Slp per altre destinazioni d'uso max. 20% <p>E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.</p>
3	Destinazioni d'uso	<p>Dovrà essere prevista in via principale la seguente destinazione d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sg: Servizi di interesse generale. <p>Nello specifico dovranno essere realizzati servizi sportivi di interesse generale, sia all'aria aperta che al coperto, dotati delle necessarie attrezzature (impianti tecnologici, spogliatoi, spazi comuni, etc.).</p> <p>La quota di Slp attribuita dal precedente punto 2 per altre destinazioni d'uso, potrà essere utilizzata nel novero delle seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Re: Residenziale, nei limiti di una unità abitativa, - Cv: Commerciale (esercizi di vicinato), nei limiti di un solo esercizio con superficie di vendita non superiore a mq 150,

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

4	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Ri: Ricettiva, nell'accezione di un pubblico esercizio per la ristorazione e la somministrazione di bevande. <p><i>Impianti sportivi all'aperto</i> per l'esercizio di discipline sportive da concordare con i preposti organi del Comune in fase di avvio del procedimento per l'attuazione delle disposizioni della presente direttiva.</p> <p><i>Impianti sportivi al coperto</i> per l'esercizio di discipline sportive da concordare con i preposti organi del Comune in fase di avvio del procedimento per l'attuazione delle disposizioni della presente direttiva.</p> <p><i>Viabilità di collegamento</i> avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica, - larghezza della sede stradale min. m 7,50, - marciapiedi aventi larghezza di m 1,50, <p><i>Realizzazione di parcheggi al servizio dell'insediamento</i> aventi le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà privata di uso pubblico, - quantità minima sufficiente per garantire un posto auto ogni quattro persone previste (capienza massima del centro sportivo), - area di manovra indipendente dalla sede stradale.
5	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri tipologici degli edifici:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - tendenzialmente, gli edifici di servizio e destinati alle funzioni complementari dovranno essere di un solo piano e dislocati nella parte meridionale dell'area. <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - l'impianto planivolumetrico dovrà essere fondato su una matrice organica, priva di assi od orientamenti rigidamente determinati; - le aree pertinenziali permeabili dovranno essere sistemate a giardino, con presenza significativa di esemplari arborei.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010



Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Area di trasformazione AT2: Barasso centro	
 	
1	<p>Obiettivi della trasformazione</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzare uno spazio pubblico centrale (piazza) quale luogo di aggregazione qualificato; - migliorare le condizioni di accessibilità e la dotazione di parcheggi di zona; - consentire l'insediamento di attività prevalentemente residenziali o terziarie, escludendo categoricamente la presenza di attività produttive di qualsiasi dimensione; - definire la formazione di nuovi organismi edilizi che, sotto il profilo tipologico e morfologico possano determinare la massima integrazione con il tessuto edificato esistente, pur riconoscendo la loro diversità e peculiarità; - garantire, grazie alla qualità architettonica e alle funzioni insediate, che le aree soggette a trasformazione assumano un significato polare nei confronti del tessuto edilizio circostante.
2	<p>Dati quantitativi di base</p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 4.800 Superficie territoriale a verde e servizi: 20% Superficie territoriale urbanizzabile: 80%</p> <p>Ripartizione indicativa del totale della slp per specifica destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Slp per residenza max. 70% - Slp per attività terziarie non commerciali max. 30% - Slp per attività commerciali max. 40% - Slp per altre destinazioni d'uso max. 20% <p>E' facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d'uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.</p>
3	<p>Destinazioni d'uso</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) Ld: Logistica e deposito di materiali</p>

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

4	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p>Ra: Ricovero di autovetture Ag: Agricola</p> <p><i>Caratteri morfologici e tipologici dello spazio pubblico:</i> L'intervento dovrà determinare la realizzazione dei seguenti servizi di interesse generale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcheggio pubblico a piano -1, - piazza interna al perimetro dello strumento di attuazione, avente funzione di luogo di aggregazione caratterizzato da forte centralità e coerente con i caratteri morfologici e tipologici dell'ambito territoriale T1, - viabilità di interconnessione con la rete stradale esistente. <p>Gli spazi pubblici (piazza e viabilità) dovranno essere caratterizzati da elevata qualità architettonica, mediante impiego di materiali e manufatti propri del paesaggio storico (lastricati, acciottolati), anche con linguaggio architettonico contemporaneo. Tutti gli spazi pubblici dovranno recare elementi di arredo urbano e impianti di illuminazione pubblica coerenti con l'impianto architettonico generale.</p>
5	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri tipologici degli edifici:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - tendenzialmente, il tessuto edilizio potrà essere organizzato mediante sistemi a blocco o in linea, riferibili all'assortimento tipologico che caratterizza l'ambito territoriale T1, prediligendo la diversificazione dei vari edifici ed escludendo dunque ripetizioni seriali dei tipi edilizi. <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aggregato degli edifici dovrà essere morfologicamente correlabile all'impianto del nucleo storico, - le aree pertinenziali permeabili dovranno essere sistemate a giardino, con presenza significativa di esemplari arborei aventi valenza architettonica.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE X

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STIMA DELLE POTENZIALITA' INSEDIATIVE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

La verifica dimensionale viene effettuata distintamente per i seguenti settori:

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

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

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

- per *aree libere* si intendono i suoli compresi nell'area urbana dotati di indice di edificabilità per effetto delle determinazioni del Piano delle Regole che risultano privi di edifici o sedi di edifici di piccola entità potenzialmente oggetto di interventi sostitutivi o di recupero; sono esclusi dalla presente categoria i suoli a vario titolo interessati da previsioni del Piano dei Servizi o del Documento di Piano (aree di trasformazione);
- 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.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

AREE LIBERE¹

Aree Libere	Superficie Totale	Ambito T1	Ambito T2	Ambito T3	Ambito T4	Slp edificabile
indice di edificabilità Ifmax		esistente	0,22	0,60	0,00	
1	7.880,61			4.728,37		4728,37
2	14.186,10			8.511,66		8511,66
3	6.507,99			3.904,79		3904,79
4	4.116,21			2.469,73		2469,73
5	3.060,84		673,38			673,38
6	2.904,16		638,92			638,92
7	5.097,79		1.121,51			1121,51
8	2.044,46		449,78			449,78
9	5.432,09		1.195,06			1195,06
10	7.643,53		1.681,58			1681,58
11	6.698,93		1.473,76			1473,76
12	6.810,32		1.498,27			1498,27
13	6.079,52		1.337,49			1337,49
14	7.892,85		1.736,43			1736,43
15	4.880,29		1.073,66			1073,66
16	6.288,47		1.383,46			1383,46
17	6.508,08		1.431,78			1431,78
18	2.739,14		602,61			602,61
19	9.431,15		2.074,85			2074,85
Totale slp	116.202,53	0,00	18372,56	19614,55	0,00	37987,10
rapporto medio Slp/ab.		50,00	60,00	0,00	0,00	
stima abitanti		0	306	0	0	

AREE DISMESSE O POTENZIALMENTE IN DISMISSIONE

Aree dismesse	Superficie Totale	Ambito T1	Ambito T2	Ambito T3	Ambito T4	Slp edificabile
indice di edificabilità Ifmax		esistente	0,22	0,60	0,00	
Totale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
rapporto medio Slp/ab.		50,00	60,00	0,00	0,00	
stima abitanti		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

AREE DI TRASFORMAZIONE

Aree	Superficie	Ifmax	RESIDENZA		ATT. SECONDARIE		ATT. TERZIARIE		ALTRE DESTINAZ	
			aliquota	Slp	aliquota	Slp	aliquota	Slp	aliquota	Slp
AT1	24.501	0,22	0%	0	0%	0	0%	0	20%	1.078
AT2	4.770	0,60	70%	2.004	0%	0	30%	859	0%	0
TOTALE	29.271			2.004		0		859		1.078
rapporto medio Slp/ab.				60						
stima abitanti				33						

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

¹ Tabella modificata per effetto del parere di compatibilità espresso dalla provincia di Varese

RESIDENZA

Assunti i dati risultanti dalle tabelle precedenti, posto che

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

<u>Abitanti massimi (area urbana)</u>	<u>ab. 306</u>
<u>Abitanti massimi (aree di trasformazione)</u>	<u>ab. 33</u>
<u>Abitanti massimi (totale)</u>	<u>ab. 339</u>

Noto che:

- la popolazione insediata alla data di redazione del DdP 2010 ammonta a circa 1.750 unità,
- che il target di sviluppo della popolazione è stato fissato in 1.830-1850 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 anche un potenziale insediativo pari ad un ulteriore 20% del dato stimato per effetto di ampliamenti e completamenti non computabili in sede di previsione

si conclude che le potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio risultano coerenti rispetto al target di sviluppo atteso, ritenuto che le aree disponibili per nuovi insediamento possano risultare in sintonia con un modello di sufficiente concorrenza nel mercato locale. 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.²

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 Ifmax computata in base alle tabelle precedenti corrisponde al massimo esprimibile dalle aree edificabili anche per effetto dei dispositivi perequativi, premiali, compensativi stabiliti dal piano, ne discende un potenziale insediativo pari a:

<u>Slp massima (area urbana)</u>	<u>mq 22.350</u>
<u>Slp massima (aree di trasformazione)</u>	<u>mq 0</u>
<u>Slp massima (totale)</u>	<u>mq 22.350</u>

² Testo modificato per effetto del parere di compatibilità espresso dalla provincia di Varese

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Noto che:

- il Documento di piano ha enunciato l'obiettivo di favorire lo sviluppo di attività economiche nel rispetto della vocazione territoriale del sud del paese,
si conclude che le potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio risultano coerenti rispetto al target di sviluppo atteso.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2010

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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