



COMUNE DI

BELLUSCO

PGT 2008-2012

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PdR 2008 PIANO DELLE REGOLE

A P P R O V A Z I O N E

PdR1.0 RELAZIONE GENERALE

EDIZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. n° DEL

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

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

I PROGETTISTI

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

partners

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

**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 BELLUSCO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Irene Maria Colombo
Sindaco

Giovanni Battista Crespi
Vicesindaco - Assessore all'urbanistica

Elena Biella
Assessore alla pianificazione territoriale

Eugenio Alborghetti
Responsabile del Procedimento

Estensori del Piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

Flora Martignon
Architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

AVVERTENZA IMPORTANTE

Il presente documento è depositato presso la SOCIETÀ 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 Bellusco.

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

SOMMARIO

Parte I	4
FONDAMENTI DEL PIANO DELLE REGOLE	
La pianificazione comunale dopo la Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12	5
Il piano delle regole: esame critico del testo di legge	8
Parte II	11
FONDAMENTI CONOSCITIVI	
Analisi del sistema insediativo residenziale	13
Analisi del sistema economico	18
Caratteri strutturali della distribuzione commerciale nel comune di Bellusco	19
Parte III	25
STRATEGIE DI GOVERNO DEL TERRITORIO ATTUATE DAL PIANO DELLE REGOLE	
Aspetti generali	26
Strategie generali per il governo del territorio	29
Azioni per il governo del territorio	37
Parte IV	52
DIRITTI EDIFICATORI E POTENZIALITA' INSEDIATIVE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	
Stima del diritto edificatorio equo	53
Stima del diritto edificatorio di progetto	56
Parte V	58
STRUTTURA DEL PIANO DELLE REGOLE	
disciplina generale	59
La disciplina dei nuclei storici. Specifiche	67

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE I

FONDAMENTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

La 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, ovverosia 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 strategico della pianificazione, con il quale si valutano gli elementi strutturali del territorio, fisico e non-fisico (si potrebbe meglio dire ultra-fisico), sulla base dei quali valutare lo scenario evolutivo di riferimento per lo sviluppo del sistema territoriale.

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

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

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

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

PIANO DEI SERVIZI

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

Il *Piano dei Servizi*, sulla base delle strategie 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 azioni, e per conseguenza scelte operative e localizzative, per conferire all'*insieme dei servizi* esistenti e previsti il rango di *sistema dei servizi*.

PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

IL PIANO DELLE REGOLE: ESAME CRITICO DEL TESTO DI LEGGE

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

1. Il piano delle regole:

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

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

Il *Piano delle Regole* tratta poi di tutela, di vincoli e di rischio, riassumendo in sé alcune componenti pianificatorie che spesso nel passato erano trattate settorialmente.

Appare dunque chiara la natura vincolistica dello strumento, e soprattutto appare chiara la natura urbanistica del *Piano delle Regole*: è tuttavia bene notare che la trattazione dei successivi commi dell'articolo introduce chiari compiti di normazione del paesaggio, che tuttavia non risulta neppure citato nel comma enunciativo delle finalità dello strumento. L'incongruenza alla quale si è fatto cenno potrebbe orientare verso una lettura involuta del *Piano delle Regole*, tale da determinare una forzata similitudine con il vecchio PRG.

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

Spetta al *Piano delle Regole* trattare i temi dei centri storici, mediante un apparato normativo finalizzato alla disciplina delle modalità di intervento. L'articolato appare alquanto debole, soprattutto se confrontato con la ricca disciplina che fu introdotta con la L.r. 1/2001: non sono infatti stabiliti criteri per la catalogazione dei centri storici e soprattutto non si fa alcuna menzione dei temi del paesaggio storico e della tutela del patrimonio, citando per contro i termini "integrativi e sostitutivi". Orbene, è certamente importante intendere il paesaggio storico in chiave dinamica, evolutiva, ma

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Pdr PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

è pur vero che è necessario affrontare il tema con equilibrio, al fine di garantire la trasmissione al futuro dei valori storici e di antichità.

Per le suddette ragioni si ritiene che il *Piano delle Regole* debba esercitare sui centri storici un'azione maggiormente incisiva rispetto a quanto previsto dalla legge, onde evitare il rischio di affrettati e immotivati interventi trasformativi che potrebbero determinare la contrazione dei valori consolidati del paesaggio storico.

Quanto al ruolo di identificazione degli edifici vincolati o vincolabili, pare che il *Piano delle Regole* assuma un significato compilativo, soprattutto se in concomitanza di una prassi applicativa debole sui centri storici in generale.

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

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

L'avvio incerto della disciplina del *Piano delle Regole* trova una buona correzione con il comma in esame, in quanto si stabilisce che lo strumento ha il compito di disciplinare l'assetto tipologico e morfologico del paesaggio urbano, di tutelare il verde e di elevare i valori ecologici del territorio, di tutelare il reticolo idrico quale rete neurale del territorio. Al piano delle Regole competerebbe poi il compito di orientare gli interventi edilizi verso standard di qualità più elevati che in passato.

Spetta poi al *Piano delle Regole* la definizione dei diritti edificatori, tuttavia dall'articolato non appare chiara la relazione che dovrà sussistere tra tali diritti e quanto definito a livello strategico dal *Documento di Piano*.

Il comma in esame ribadisce dunque la natura urbanistica del *Piano delle Regole*, ed introduce competenze di natura propriamente paesaggistica, pur senza citare mai il termine "paesaggio": ciò rappresenta una evidente lacuna culturale della norma, che potrebbe condurre ad una lettura involuta di principi fondamentali per il governo del territorio che per contro si ritengono indispensabili per garantire la corretta traduzione operativa degli orientamenti strategici del *Documento di Piano*.

4. Il piano delle regole:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:
 1. detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
 2. recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
 3. individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
- b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

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

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

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

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

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

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

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

La risposta al quesito è fondamentale per orientare la pianificazione verso principi di equità: dovrà essere il *Documento di Piano* a stabilire l'equa misura del diritto edificatorio diffuso e omogeneo, perché poi il *Piano delle Regole*, mediante le scelte insediative di carattere operativo, possa definire indici e parametri congrui rispetto al diritto di fatto e alle scelte di piano. Affronteremo più diffusamente tale tema nel successivo paragrafo.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE II

FONDAMENTI CONOSCITIVI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

- a) fattori conoscitivi alla scala generale, derivanti dall'apporto analitico del Documento di Piano (al quale si rimanda), riconducibili ai seguenti temi:
 - Bellusco e l'area vasta
 - Sistema infrastrutturali
 - Stato delle previsioni insediative
 - lineamenti generali della struttura del paesaggio

- b) analisi del sistema insediativo, articolata nei seguenti documenti:
 - PdR 1.0 Relazione generale
 - PdR 2.0 Repertori applicativi
 - PdR 3a.0 Sistema insediativo residenziale. Numerazione
 - PdR 3b.0 Sistema insediativo residenziale. Tessuto edilizio
 - PdR 3c.0 Sistema insediativo residenziale. Tipologia
 - PdR 3d.0 Sistema insediativo residenziale. Funzione prevalente
 - PdR 3e.0 Sistema insediativo residenziale. Funzione secondaria
 - PdR 3f.0 Sistema insediativo residenziale. Stato di conservazione
 - PdR 3g.0 Sistema insediativo residenziale. Rapporto fronte strada
 - PdR 3h.0 Sistema insediativo residenziale. Rapporto con il suolo
 - PdR 3i.0 Sistema insediativo residenziale. N° piani
 - PdR 4.0 Sistema insediativo produttivo primario
 - PdR 5.0 Sistema insediativo produttivo secondario
 - PdR 6.0 Sistema insediativo produttivo terziario
 - PdR 6a.0 Sistema produttivo terziario. Settore commerciale
 - PdR 6b.0 Sistema produttivo terziario. Localizzazione nell'edificio
 - PdR 6c.0 Sistema produttivo terziario. Classe dimensionale e settore generale
 - PdR 6d.0 Sistema produttivo terziario. Informazioni Tipologiche
 - PdR 6e.0 Sistema produttivo terziario. Informazioni morfologiche

- c) elementi di analisi generale del paesaggio, rinvenibili nei seguenti documenti:
 - PdR 7.0 Aree in stato di naturalità
 - PdR 8.0 Morfologia del paesaggio urbano
 - PdR 9.0 Caratteri tipologici del paesaggio urbano
 - PdR 10.0 Sistema del verde urbano e delle connessioni
 - PdR 11.0 Vincoli di tutela

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

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

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

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

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

CODICE

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

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

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

La scheda generale viene per conseguenza denominata N.n

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

SUBALTERNO

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

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

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

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

CLASSE DEL TESSUTO EDILIZIO

Il tessuto edilizio è stato classificato secondo le seguenti fattispecie:

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

TIPOLOGIA EDILIZIA

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

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

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

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

FUNZIONE INSEDIATA

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

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

STATO DI CONSERVAZIONE

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

RAPPORTO FRONTE STRADA

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

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

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

RAPPORTO CON IL SUOLO

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

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

NUMERO PIANI FUORI TERRA

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Modello della scheda di censimento

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

ANALISI DEL SISTEMA ECONOMICO

L'analisi del sistema commerciale, commentata nei successivi paragrafi, ha dato luogo alle seguenti tavole tematiche, tese a verificare la natura e la consistenza del sistema e il ruolo svolto rispetto alla generale struttura urbana:

- PdR 6a.0 Sistema produttivo terziario. Settore commerciale
- PdR 6b.0 Sistema produttivo terziario. Localizzazione nell'edificio
- PdR 6c.0 Sistema produttivo terziario. Classe dimensionale e settore generale
- PdR 6d.0 Sistema produttivo terziario. Informazioni Tipologiche
- PdR 6e.0 Sistema produttivo terziario. Informazioni morfologiche

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CARATTERI STRUTTURALI DELLA DISTRIBUZIONE COMMERCIALE NEL COMUNE DI BELLUSCO

Al fine di definire la disciplina urbanistica del commercio per il Comune di Bellusco è stata effettuata una indagine conoscitiva sullo stato del sistema, orientata allo studio delle implicazioni esistenti e potenziali tra il commercio e le altre componenti della struttura urbana.

Tale indagine è stata effettuata a partire dai dati disponibili presso gli uffici della polizia locale, integrati con una serie di valutazioni effettuate di caso in caso mediante specifici sopralluoghi.

L'indagine ha consentito di mettere in evidenza i seguenti elementi, determinanti per la definizione del ruolo del commercio nel quadro del paesaggio urbano e per una prima valutazione funzionale del sistema:

- classe dimensionale, ovverosia la suddivisione degli esercizi esistenti per dimensione in base ai disposti della L.r. 14/99 (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita),
- settore commerciale, ovverosia la classificazione degli esercizi in funzione delle tipologie merceologiche,
- localizzazione nell'edificio, ovverosia il rapporto che intercorre tra l'esercizio commerciale e l'impianto funzionale e distributivo dell'edificio nel quale è inserito,
- informazioni tipologiche, ovverosia il significato dell'esercizio rispetto al tipo edilizio nel quale è inserito allo scopo di valutarne la compatibilità ed il ruolo per la definizione del paesaggio urbano,
- informazioni morfologiche, ovverosia il rapporto che intercorre tra l'edificio e lo spazio aperto sul quale si affaccia, nonché il rapporto tra l'esercizio commerciale e la cortina alla quale appartiene.

Lo studio ha dato luogo ad una serie di tavole tematiche, facenti parte integrante del Piano delle Regole, il cui scopo è la comunicazione visiva dello stato del commercio in Bellusco.

Di seguito si riportano le specifiche adottate per il censimento del sistema commerciale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CODICI DI CLASSIFICAZIONE

Classe dimensionale e settore generale

- VA: Vicinato alimentare
- VE: Vicinato extra-alimentare
- MS A: Media struttura alimentare
- MS E: Media struttura extra-alimentare
- MS EA: Media struttura alimentare ed extra-alimentare
- MS CC: Media struttura – centro commerciale
- GS A: Grande struttura alimentare
- GS E: Grande struttura extra-alimentare
- GS EA: Grande struttura alimentare ed extra-alimentare
- GS CC: Grande struttura – centro commerciale

Settore commerciale

- 50.1 commercio di autoveicoli
- 50.3 commercio di parti e accessori di autoveicoli
- 50.40.1 commercio all'ingrosso e al dettaglio di motocicli e ciclomotori
- 50.40.2 commercio ingrosso/dettaglio pezzi di ricambio motocicli e ciclomotori
- 52.11.1 commercio al dettaglio degli ipermercati
- 52.11.2 commercio al dettaglio dei supermercati
- 52.11.3 commercio al dettaglio dei minimercati
- 52.11.4 commercio al dettaglio di prodotti alimentari vari in altri esercizi
- 52.11.5 commercio al dettaglio di prodotti surgelati
- 52.21 commercio al dettaglio di frutta e verdura
- 52.22 commercio al dettaglio di carne e prodotti base di carne
- 52.23 commercio al dettaglio di pesci, crostacei e molluschi
- 52.24 commercio al dettaglio di pane, pasticceria e dolci
- 52.25 commercio al dettaglio di bevande
- 52.27 comm. al dettaglio di prod. alimentari, bevande e tabacco in esercizi specializzati
- 52.12.1 commercio al dettaglio dei grandi magazzini
- 52.12.2 commercio al dettaglio in altri esercizi non specializzati
- 52.32 commercio al dettaglio di articoli medicali e ortopedici
- 52.33.1 commercio al dettaglio nelle erboristerie
- 52.33.2 commercio al dettaglio di articoli di profumeria, saponi
- 52.41 commercio al dettaglio di tessuti
- 52.42 commercio al dettaglio di articoli di abbigliamento
- 52.43 commercio al dettaglio di calzature e articoli di cuoio
- 52.44 commercio al dettaglio di mobili e apparecchi illuminanti
- 52.45 commercio al dettaglio di elettrodomestici, radio e televisioni
- 52.46 commercio al dettaglio di ferramenta, colori, vernici e vetro
- 52.47.1 commercio al dettaglio di libri nuovi
- 52.47.3 commercio al dettaglio di articoli di cartoleria, cancelleria e fornitura per ufficio
- 52.48 commercio al dettaglio di altri prodotti in esercizi specializzati
- 52.50.1 commercio al dettaglio di libri usati
- 52.50.2 commercio al dettaglio di mobili usati
- 52.50.3 commercio al dettaglio di indumenti e oggetti usati
- 55.30 ristoranti
- 55.30.1 ristorazione con somministrazione
- 55.30.2 ristorazione con preparazione cibi da asporto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- 55.40 bar
- 55.40.1 bar, caffetterie, altri esercizi di somministrazione bevande
- 55.40.2 gelaterie e pasticcerie con somministrazione

Localizzazione nell'edificio

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

Informazioni tipologiche

- OS: esercizi originariamente compatibili con i tipi edilizi storici
- CS: esercizi determinanti modifiche compatibili con i tipi edilizi storici
- NS: esercizi determinanti modifiche non compatibili con i tipi edilizi storici
- CC: esercizi compatibili con i tipi edilizi contemporanei
- NC: esercizi non compatibili con i tipi edilizi contemporanei

Informazioni morfologiche

- UC: esercizio unico nella cortina edilizia
- IC: esercizio integrato in una cortina commerciale
- EQ: esercizio emergente rispetto alla cortina commerciale per qualità
- ED: esercizio emergente rispetto alla cortina commerciale per dimensione

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Dall'esame dei dati disponibili circa la classe dimensionale emergono i seguenti elementi di rilievo alla scala comunale:

- sono stati censiti, in totale, 117 esercizi, estendendo la nozione di esercizio commerciale anche ai pubblici esercizi, alle attività artigianali di servizio e del settore terziario in quanto assolutamente integrati con gli esercizi commerciali veri e propri per i fini dell'interpretazione dell'assetto del sistema,
- sono stati censiti 12 esercizi di vicinato alimentari, che commercializzano generi diversi, e che risultano ben distribuiti lungo le direttrici centrali del sistema commerciale,
- sono stati censiti 45 esercizi di vicinato extra-alimentari, variamente assortiti per prodotto trattato, come è possibile evincere dalla tabella precedente, che costituiscono l'ossatura portante del sistema commerciale,
- fanno parte del sistema commerciale anche 14 attività artigianali di servizio, la cui presenza è frammista alle attività commerciali vere e proprie, così da formare un sistema unitario,
- sono inoltre presenti 16 pubblici esercizi, bar e ristoranti, la cui interrelazione con gli esercizi commerciali determina un sensibile innalzamento dei valori di urbanità del centro del comune,
- sono infine presenti 16 medie strutture di vendita, di cui 2 afferenti al settore alimentare, la cui superficie di vendita deve principalmente essere ricondotta alla fascia dimensionale appena sopra la soglia limite degli esercizi di vicinato.

Pur considerando che la valutazione dimensionale è stata effettuata a vista e che pertanto il dato numerico può essere affetto da errori di stima, pare del tutto evidente che il sistema commerciale di Bellusco sia all'interno del territorio comunale quasi completamente imperniato sulle mutue relazioni tra esercizi di vicinato, che, quantomeno lungo alcune strade del paese, sono disposti in modo tale da conformare cortine commerciali, garantendo un accettabile mix merceologico nell'offerta ai cittadini.

Gli esercizi commerciali con capacità attrattiva significativamente più elevata sono posti lungo l'asse viario della strada provinciale n. 2 Monza-Trezzo e proprio per la loro posizione e la facile accessibilità hanno un bacino di utenza che supera i confini comunali.

Dall'esame dei dati disponibili circa il settore commerciale di appartenenza, utile per identificare la gamma merceologica offerta ai cittadini, si registra la presenza dei seguenti esercizi classificati per merce trattata:

- | | |
|----|--|
| 11 | bar caffetterie |
| 6 | ristoranti |
| 5 | pane, pasticceria e dolci |
| 13 | mobili e apparecchi illuminanti |
| 6 | abbigliamento |
| 5 | autoveicoli |
| 3 | cartoleria e cancelleria |
| 2 | prodotti al dettaglio dei supermercati |
| 2 | calzature |
| 1 | frutta e verdura |
| 1 | macellerie e commercio carni |
| 2 | articoli medicali e ortopedici |
| 1 | prodotti tessili |
| 2 | elettrodomestici |
| 1 | ferramenta e colori |
| 3 | profumeria e saponi |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- 3 parti accessorie per autoveicoli
 1 alimentari in esercizi specializzati
 oltre a
 15 altri esercizi per prodotti specializzati

Anche dalla lettura delle gamme merceologiche si evidenzia quanto già emerso dalla lettura delle classi dimensionali:

- il sistema commerciale pare offrire un mix merceologico adeguato alla taglia demografica del comune, tuttavia appare evidente la netta prevalenza del settore extra-alimentare,
- la gamma merceologica offerta appare evidentemente quale “gamma di base”, risultando assente la tendenza alla specializzazione del sistema,
- il numero di esercizi per ciascuna gamma merceologica pare esiguo, con probabili conseguenze sull’esistenza di un effettivo regime di concorrenza,
- la debolezza del sistema riduce dunque la competitività degli esercizi presenti rispetto alle offerte commerciali facilmente reperibili nei territori contermini.

In estrema sintesi appare evidente che il sistema commerciale interno di Bellusco mostra una generale debolezza, con conseguente assenza di competitività dell’insieme rispetto ad altre offerte commerciali presenti nel territorio cui appartiene, quali i grandi centri commerciali urbani o il sistema commerciale di Vimercate.

Passando ora all’esame del rapporto che intercorre tra il sistema commerciale e la morfologia urbana, dalla tabella precedentemente riportata emerge che, come ovvio per i comuni della taglia demografica di Bellusco, la grande maggioranza degli esercizi commerciali è posizionata lungo strada (82 esercizi), mentre solamente un numero marginale di attività (35 esercizi) risulta situato in altra posizione (all’interno di corti o cortili, a piani diversi rispetto al piano terra).

Ciò evidenzia il carattere assolutamente tradizionale del sistema commerciale di Bellusco, fondato sul rapporto pressoché esclusivo tra esercizio commerciale e fronte strada, e dunque sul rapporto diretto tra la superficie di vendita e la pubblica via: sono infatti assenti sistemi commerciali di significato locale organizzati su spazi aperti con carattere semipubblico (corti), così come sono assenti veri e propri centri commerciali.

Relativamente al rapporto intercorrente tra esercizi commerciali e tipologia edilizia, si osserva che la grande maggioranza degli esercizi (78) è situata in tipi edilizi di origine contemporanea, organizzati con fronte lungo strada a formare una cortina contigua, mentre una minor quantità di esercizi (39), si trova all’interno di tipi edilizi di origine storica.

Osservando infine il grado di dispersione degli esercizi commerciali, mediante la lettura del rapporto morfologico tra esercizi commerciali e tra esercizi commerciali e fronte edificato, si osserva che la maggior parte degli esercizi (74) appartiene a sistemi di cortina, ovverosia a fronti edificati lungo strada nei quali sono presenti almeno 2 esercizi contigui. Da quanto sopra pare dunque emergere una condizione di minima dispersione degli esercizi commerciali nel territorio e dunque la sussistenza di un sistema commerciale, prevalentemente di tipo centrale, di modesta estensione tuttavia compatto e capace di generare rapporti con lo spazio pubblico in grado di esprimere discrete potenzialità.

Dalla lettura sintetica delle informazioni emerse dall’esame delle caratteristiche degli esercizi presenti e dal rapporto che intercorre tra questi, nonché tra i medesimi e lo spazio esterno, risulta ora possibile desumere alcune caratteristiche di base dell’insieme, ovverosia del sistema commerciale, indispensabili per definire le

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2008

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:

- il sistema commerciale si fonda principalmente su esercizi di piccolo taglio, e nell'insieme presenta una dimensione certamente tipica rispetto alla taglia demografica del comune, il cui mix merceologico dimostra una sufficiente vitalità, pur constatata la debolezza strutturale che caratterizza ordinariamente i sistemi commerciali urbani di piccola dimensione,
- il ruolo delle medie strutture di vendita nel quadro generale del sistema commerciale pare meno influente, data la posizione marginale,
- il sistema commerciale risulta fortemente urbano e centrale, data la pressoché debole presenza di esercizi commerciali nelle zone esterne al centro.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE III

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

ASPETTI GENERALI

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

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

STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

- **Strategia A.** **Fruizione del verde territoriale quale primario obiettivo di interesse generale: rete ciclopeditone**
- **Strategia B.** **Riqualificazione urbana mediante incentivazione della riconversione delle aree con destinazione impropria**
- **Strategia C.** **Dotazione di servizi per i distretti produttivi, finalizzati al miglioramento della struttura dell'economia locale**
- **Strategia D.** **Polarità locali, luoghi di qualità centrali, nodo sp2-Camuzzago: relazioni di eccellenza per residenza, servizi, attività economiche**
- **Strategia E.** **Ridefinizione dei margini urbani: luoghi per residenza e servizi**
- **Strategia F.** **Connessioni verdi est-ovest e fascia di protezione del sistema autostradale pedemontana**
- **Strategia G.** **Campus scolastico e centralità dei servizi quali cardini della struttura urbana**
- **Strategia H.** **Diffusione di micro-aree per servizi quale rete di base per la fruibilità urbana**
- **Strategia I.** **Disimpegno ad est del sistema autostradale e della viabilità principale. Riqualificazione del tratto urbano della sp 177**
- **Strategia J.** **Equità ed efficacia del piano**

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

Strategia A. Fruizione del verde territoriale quale primario obiettivo di interesse generale: rete ciclopeditone

- | | |
|-----------|--|
| Azione 1A | Tutela del sistema naturale |
| Azione 2A | Tutela del patrimonio bosco |
| Azione 3A | Tutela e valorizzazione delle acque superficiali e sotterranee |
| Azione 4A | Tutela e recupero dei codici del paesaggio agrario |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

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.	<u>Riqualificazione urbana mediante incentivazione della riconversione delle aree con destinazione impropria</u>
Azione 1B	identificazione di aree urbane da destinare a nuovi insediamenti
Azione 2B	incremento dell'offerta di alloggi a costi calmierati
Azione 3B	incentivazione del recupero di aree urbane con destinazioni d'uso improprie
Azione 4B	definizione dei margini urbani e riduzione del consumo di suolo
Strategia C.	<u>Dotazione di servizi per i distretti produttivi, finalizzati al miglioramento della struttura dell'economia locale</u>
Azione 1C	Individuazione di aree destinate al parcheggio dei mezzi pesanti
Azione 2C	Individuazione di poli con funzioni integrate e differenziate su 24 ore
Strategia D.	<u>Polarità locali, luoghi di qualità centrali, nodo sp2-Camuzzago: relazioni di eccellenza per residenza, servizi, attività economiche</u>
Azione 1D	Individuazione di nuove polarità.
Azione 2D	Conferma del ruolo del polo di Camuzzago
Azione 3D	Miglioramento delle connessioni tra l'area urbana e il nodo della sp2
Strategia E.	<u>Ridefinizione dei margini urbani: luoghi per residenza e servizi</u>
Azione 1E	Tutela e fruibilità delle aree verdi al margine urbano
Azione 2E	Tutela del sistema naturale territoriale
Strategia F.	<u>Connessioni verdi est-ovest e fascia di protezione del sistema autostradale pedemontano</u>
Azione 1F	Definizione dei corridoi infrastrutturali
Azione 2F	Attenuazione delle negatività ambientali indotte dalle infrastrutture
Strategia G.	<u>Campus scolastico e centralità dei servizi quali cardini della struttura urbana</u>
Azione 1G	Polarizzazione del sistema dei servizi
Azione 2G	Sviluppo del polo sportivo e relazioni con il territorio naturale
Strategia H.	<u>Diffusione di micro-aree per servizi quale rete di base per la fruibilità urbana</u>
Azione 1H	Individuazione di nuove aree per servizi lungo le principali direttrici di collegamento urbano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Strategia I. Disimpegno ad est del sistema autostradale e della viabilità principale. Riqualificazione del tratto urbano della sp 177

Azione 1I Proposta di nuovo tracciato di connessione tra il nodo autostradale del sistema pedemontano e la sp.2

Azione 2I Gerarchizzazione della rete stradale urbana

Azione 3I Definizione del ruolo di struttura del paesaggio urbano

Strategia J. Equità ed efficacia del piano

Azione 1J Riequilibrio degli indici

Azione 2J Perequazione generalizzata

Azione 3J Premialità dell'azione di interesse generale

Azione 4J Compensazione ambientale delle trasformazioni urbane

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRATEGIE GENERALI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

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

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

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

STRATEGIA A

FRUIZIONE DEL VERDE TERRITORIALE QUALE PRIMARIO OBIETTIVO DI INTERESSE GENERALE: RETE CICLOPEDONALE

Riferimento alle politiche generali. Trattasi di una strategia trasversale, incidente su tutte le politiche di settore (residenza, infrastrutture, servizi, attività economiche), in quanto lo sviluppo del territorio in ogni sua forma e accezione si deve fondare su obiettivi di sostenibilità.

Obiettivi generali. Noto l'obiettivo generale della conservazione e dell'innalzamento dei valori ecologici del territorio, il PGT deve:

- riconoscere i valori ecologici generali del territorio, espressi dallo stato dei luoghi,
- riconoscere le criticità del sistema territoriale,
- riconoscere i fattori salienti su cui puntare per la conservazione dei fattori dominanti che definiscono il valore ecologico – naturalistico del territorio,
- riconoscere il significato e il ruolo del territorio comunale nel quadro di area vasta, esprimendo la necessaria consapevolezza delle ricadute a scala territoriale che si producono per effetto di azioni alla scala locale,
- conservare i valori del paesaggio naturale quali fondamenti per una politica di sviluppo sostenibile, determinando per quanto possibile le correlazioni di detti valori con i fattori urbani ecologicamente rilevanti,
- definire azioni di sviluppo del territorio tali da arrestare il processo di erosione dei valori ecologici, e, se possibile, tali da determinare l'innalzamento del valore degli elementi ecologicamente rilevanti,
- aumentare la potenzialità di fruizione delle aree paesaggisticamente più rilevanti mediante una rete di percorsi e servizi avente quale cardine le aree a est dell'ambito territoriale identificate come "Parco Locale del Rio Vallone",
- definire azioni di governo tali da coniugare gli interessi specifici o privati (insediamento di attività umane) con gli interessi generali, specifici (servizi) o diffusi (fruizione e qualità del territorio).

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una solida documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- i caratteri del paesaggio alla scala territoriale e locale,
- i valori del paesaggio storico,
- i valori del paesaggio contemporaneo,
- il sistema dei fattori che orientano le scelte di governo.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve stabilire i necessari livelli di tutela del territorio in stato di naturalità, intendendo la tutela in senso evolutivo, affinché le scelte di piano siano tali da superare il significato limitativo della pura e semplice conservazione per approdare a logiche di governo che riconoscano il valore del paesaggio naturale quale “capitale” della collettività. Il Piano delle Regole deve altresì stabilire i corretti rapporti che dovranno intercorrere tra il territorio in stato di naturalità e i brani del territorio costruito, così da definire correttamente i margini del tessuto edificato e le connessioni tra il sistema urbano e il verde territoriale.

Il Piano delle Regole dovrà confermare l'azione di tutela del territorio già avviata mediante l'istituzione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Rio Vallone, prevedendo “corridoi ecologici” di collegamento in direzione est-ovest al fine di meglio focalizzare ed estendere l'azione di tutela.

STRATEGIA B

RIQUALIFICAZIONE URBANA MEDIANTE INCENTIVAZIONE DELLA RICONVERSIONE DELLE AREE CON DESTINAZIONE IMPROPRIA

Riferimento alle politiche generali. La strategia B opera con il fine di raggiungere l'obiettivo politico di moderare l'offerta di suoli per nuovi insediamenti, puntando sulla riconversione delle aree urbane nelle quali risultano attualmente insediate attività non compatibili con la prevalente destinazione residenziale.

Obiettivi generali. Noto l'obiettivo generale del contenimento delle previsioni insediative su suoli non urbanizzati, il PGT deve:

- consentire la riconversione d'uso delle aree produttive localizzate in ambito urbano.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una solida documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- i caratteri funzionali prevalenti nell'area urbana.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve individuare le destinazioni d'uso aventi problematiche di compatibilità con la prevalente destinazione d'uso residenziale, consentendo il cambio di destinazione d'uso assumendo le disposizioni proprie dell'ambito territoriale di appartenenza.

Al tempo stesso il Piano delle Regole dovrà consentire il mantenimento di tali attività produttive a fronte di adeguamenti tecnologici atti a migliorare le relazioni tra attività produttive e prevalente funzione residenziale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

STRATEGIA C

DOTAZIONE DI SERVIZI PER I DISTRETTI PRODUTTIVI, FINALIZZATI AL MIGLIORAMENTO DELLA STRUTTURA DELL'ECONOMIA LOCALE

Riferimento alle politiche generali. La strategia C opera con il fine di migliorare la funzionalità e la competitività delle zone destinate prevalentemente ad attività produttive.

Obiettivi generali. Noto l'obiettivo generale del contenimento delle previsioni insediative su suoli non urbanizzati, il PGT deve:

- localizzare aree per servizi specificamente dedicati, necessari per garantire una migliore funzionalità del sistema produttivo;
- integrare le destinazioni d'uso nelle aree non urbane, onde consentire una funzionalità diversificata nell'arco delle 24 ore.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- i caratteri funzionali prevalenti nell'area urbana,
- i caratteri funzionali prevalenti nelle aree esterne all'ambito urbano.

L'attuazione degli obiettivi non necessita di azioni dirette del Piano delle Regole.

STRATEGIA D

POLARITÀ LOCALI, LUOGHI DI QUALITÀ CENTRALI, NODO SP2-CAMUZZAGO: RELAZIONI DI ECCELLENZA PER RESIDENZA, SERVIZI, ATTIVITÀ ECONOMICHE

Riferimento alle politiche generali. La strategia D opera sia in ambito urbano che non urbano, ed è incidente in particolare sulle politiche per i servizi, il commercio e in generale per la competitività del territorio, la cui attuazione è fondamentale per il conseguimento degli altri obiettivi tematici del piano, in quanto si determinano in tal modo nuove centralità con ricadute generali sul sistema urbano.

Obiettivi generali. A partire dalla enunciazione dell'obiettivo generale dell'innalzamento dell'urbanità del territorio, il PGT deve:

- individuare poli di sviluppo capaci di attrarre destinazioni d'uso di eccellenza, tali da qualificare il comune nel contesto territoriale di appartenenza
- connettere i poli rilevanti del sistema territoriale al fine di offrire una modalità qualificata di fruizione delle aree urbane e dei poli presenti nel territorio non urbano.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- i luoghi maggiormente deputati allo svolgimento di un ruolo nello sviluppo dell'offerta di opportunità per i cittadini,
- la struttura del sistema insediativo,
- il sistema dei servizi e delle connessioni urbane,
- le aree urbane nelle quali sviluppare le potenzialità di miglioramento dell'offerta di servizi e spazi urbani di qualità.

su cui dovranno innestarsi le nuove polarità urbane.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve definire le condizioni al contorno affinché possano avvenire le trasformazioni necessarie per

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

l'attuazione delle nuove polarità mediante Programmi Integrati di Intervento: dovranno essere indicati adeguati mix funzionali capaci di generare la ricaduta degli effetti di riqualificazione su vaste aree urbane.

STRATEGIA E

RIDEFINIZIONE DEI MARGINI URBANI: LUOGHI PER RESIDENZA E SERVIZI

Riferimento alle politiche generali. La strategia E opera sugli obiettivi politici di tutela del territorio e di contenimento dello sviluppo insediativo.

Obiettivi generali. Noto l'obiettivo generale di coniugare lo sviluppo urbano con la definizione dei margini dell'area urbana, il PGT deve:

- porre sotto tutela definitiva le aree a margine del territorio edificato ritenute più sensibili,
- escludere nuove potenzialità insediative potenzialmente in grado di ridurre in misura non sostenibile la quantità e qualità delle aree naturali.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- morfologia del paesaggio naturale,
- morfologia del paesaggio urbano,
- evoluzione storica del territorio.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve limitare le previsioni insediative ai soli suoli compresi nell'area urbana identificata dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole dovrà quindi esercitare sulle aree non urbane una azione di tutela modulata sulle peculiarità riscontrate.

STRATEGIA F

CONNESSIONI VERDI EST-OVEST E FASCIA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA AUTOSTRADALE PEDEMONTANA

Riferimento alle politiche generali. La strategia F opera sull'insieme delle politiche di settore, considerato che sussiste il recepimento obbligatorio del quadro delle infrastrutture di interesse nazionale e regionale previste nell'area: il sistema autostradale pedemontano.

Obiettivi generali. A partire dalla enunciazione dell'obiettivo generale della riduzione delle negatività derivanti dal sistema infrastrutturale, il PGT deve:

- recepire il quadro delle previsioni infrastrutturali sovraordinate, quindi di competenza regionale o interministeriale,
- governare le ricadute delle infrastrutture sovraordinate per quanto attiene al consumo di suolo,
- mitigare le implicazioni paesaggistiche derivanti dall'attuazione delle previsioni infrastrutturali sovraordinate,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

Pdr

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

- definire previsioni locali tali da ottimizzare le interrelazioni tra la rete stradale urbana e le infrastrutture di livello regionale e nazionale.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- l'effettivo consumo di suolo indotto dalle nuove previsioni infrastrutturali,
- le implicazioni paesaggistiche derivanti dall'attuazione delle previsioni infrastrutturali sovraordinate,
- individuare le criticità della rete stradale locale da correggere in vista dell'attuazione delle previsioni infrastrutturali sovraordinate.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve individuare le aree di occupazione del sistema infrastrutturale e le fasce entro le quali mettere in atto le necessarie mitigazioni per migliorare l'inserimento paesaggistico delle nuove opere.

STRATEGIA G

CAMPUS SCOLASTICO E CENTRALITÀ DEI SERVIZI QUALI CARDINI DELLA STRUTTURA URBANA

Riferimento alle politiche generali. La strategia G opera con il fine di massimizzare la funzionalità urbana e di rendere efficace il sistema dei servizi.

Obiettivi generali. Noto l'obiettivo generale di garantire la corretta funzionalità urbana, il PGT deve:

- accentuare il ruolo di riferimento dei servizi principali, quali il polo scolastico, migliorandone l'accessibilità ciclopedonale ed in rapporto con altri poli di servizio,
- potenziare il polo sportivo quale fondamentale punto di cerniera tra l'area urbana e gli ambiti del territorio naturale di maggior pregio.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- lo stato dei servizi esistenti,
- i caratteri della morfologia del paesaggio,
- il sistema delle connessioni.

L'attuazione degli obiettivi non necessita di azioni dirette del Piano delle Regole.

STRATEGIA H

DIFFUSIONE DI MICRO-AREE PER SERVIZI QUALE RETE DI BASE PER LA FRUIBILITÀ URBANA

Riferimento alle politiche generali. La strategia H opera con il fine di massimizzare la funzionalità urbana e di elevare la qualità dello spazio pubblico.

Obiettivi generali. Noto l'obiettivo generale di garantire la corretta funzionalità urbana, il PGT deve:

- individuare le aree urbane necessarie per la riqualificazione dello spazio pubblico,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- localizzare nuove aree per servizi in ambito urbano allo scopo di elevare la capacità di aggregazione dello spazio pubblico.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- lo stato dei servizi esistenti,
- i caratteri della morfologia del paesaggio,
- il sistema delle connessioni.

L'attuazione degli obiettivi non necessita di azioni dirette del Piano delle Regole.

STRATEGIA I

DISIMPEGNO AD EST DEL SISTEMA AUTOSTRADALE E DELLA VIABILITÀ PRINCIPALE. RIQUALIFICAZIONE DEL TRATTO URBANO DELLA SP 177

Riferimento alle politiche generali. La strategia I persegue l'obiettivo politico di migliorare la funzionalità del territorio, mediante la gerarchizzazione della rete stradale.

Obiettivi generali. Noto l'obiettivo generale del conseguimento della corretta funzionalità urbana, il PGT deve:

- definire il tracciato della nuova strada di collegamento tra il nodo autostradale del sistema pedemontano e la sp. 2.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- i caratteri del paesaggio territoriale,
- il sistema della viabilità

L'attuazione degli obiettivi non necessita di azioni dirette del Piano delle Regole.

STRATEGIA J

EQUITÀ ED EFFICACIA DEL PIANO

Riferimento alle politiche generali. La fondazione di un sistema di governo del territorio coerente con il generale principio di equità che necessariamente deve essere assunto ogniqualvolta si producono effetti sulla vita e sull'interesse dei cittadini tutti, rappresenta certamente l'obiettivo strategico generale di massima importanza per la corretta implementazione di ogni politica territoriale, e quindi per qualsiasi scelta insediativa del PGT.

La fondazione di un sistema di governo del territorio efficace, ovvero sia in grado di determinare le migliori condizioni possibili entro le quali si determina il raggiungimento degli obiettivi, rappresenta certamente un fondamento strategico di massima importanza per la corretta implementazione delle politiche territoriali, che dovrà essere assunta all'origine di ogni scelta insediativa del PGT.

Obiettivi generali. Ogni decisione del PGT deve conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi generali:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- riconoscere ambiti territoriali per i quali sussiste, per ciascun punto geografico in essi compreso, un diritto potenziale di edificabilità, e quindi implicitamente un valore economico, equo ed autonomo rispetto alle scelte insediative compiute dal PGT,
- stimare e quindi assegnare i diritti edificatori in misura equa, a partire da criteri esplicitamente descritti, affinché siano evidenti e condivisibili i fondamenti del principio di equità assunto dal piano, perché ciascun cittadino possa verificare la coerenza delle scelte localizzative rispetto ai fondamenti generali,
- consentire la circolazione dei diritti edificatori sul territorio (possibilità di traslazione da un'area ad un'altra, commerciabilità dei diritti edificatori) affinché risulti possibile il giusto ristoro economico anche per le aree che, per effetto delle scelte di piano, non potranno essere interessate da insediamenti a carattere privato,
- superare il tradizionale rapporto di antagonismo e antiteticità tra l'interesse pubblico e l'interesse privato, fondando il piano sul concetto di "interesse generale", la cui natura deriva dalla convergenza di fattori di interesse pubblico e privato.
- conseguire la massima flessibilità possibile nell'attuazione delle previsioni del piano,
- favorire i processi attuativi in grado di rispondere al meglio agli obiettivi del piano, sia in termini di miglioramento del sistema infrastrutturale e dei servizi, che di miglioramento ambientale,
- favorire i processi attuativi in grado di sostenere le politiche di tutela e sviluppo del territorio.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una solida documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- l'entità dei diritti edificatori riconoscibili per ciascun ambito territoriale in ragione delle condizioni di equità assunte e dichiarate,
- l'entità dei diritti edificatori la cui concentrazione si rende possibile o necessaria per raggiungere determinati esiti in tema di forma della città (assetto tipologico e morfologico),

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve attribuire i diritti edificatori derivanti dalle condizioni generali di fatto, equi e trasferibili (anche commerciabili), nonché i diritti edificatori massimi ammissibili nel rispetto delle peculiarità dei siti e degli obiettivi del piano in merito alla costruzione della forma della città.

Compete al Piano dei Servizi, in sintonia con il Piano delle Regole, la definizione dei sistemi perequativi necessari per garantire un adeguato ristoro economico ai cittadini

In linea generale l'efficacia del piano potrà essere conseguita mediante meccanismi di tipo premiale e di tipo compensativo, da implementare sia mediante gli strumenti di pianificazione attuativa e programmazione integrata, che mediante il Piano delle Regole.

Relativamente ai meccanismi premiali il Piano di Governo del Territorio deve prevedere:

- incentivi di tipo quantitativo applicabili al diritto edificatorio assegnato dal piano in via generale nei casi in cui gli interventi con natura insediativa siano tali da generare effetti di miglioramento dell'offerta di opportunità per i cittadini,
- incentivi di tipo quantitativo applicabili al diritto edificatorio assegnato dal piano in via generale nei casi in cui gli interventi con natura insediativa abbiano caratteristiche tali da determinare il miglioramento delle condizioni di urbanizzazione, e quindi di funzionalità, del territorio,
- incentivi di tipo quantitativo applicabili al diritto edificatorio assegnato dal piano in via generale nei casi in cui gli interventi con natura insediativa conseguissero

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

evidenti effetti di miglioramento delle condizioni ambientali, ad esempio in termini di inquinamento e di risparmio delle risorse energetiche,

- incentivi di tipo quantitativo applicabili al diritto edificatorio assegnato dal piano in via generale nei casi in cui gli interventi edificatori siano tali da garantire effetti di riqualificazione ambientale, di miglioramento della sicurezza e di miglioramento della possibilità di fruizione del territorio da parte dei cittadini,
- incentivi di tipo quantitativo applicabili al diritto edificatorio assegnato dal piano in via generale nei casi di realizzazione di interventi di edilizia convenzionata, a favore di fasce sociali non abbienti o al fine di orientare l'offerta di alloggi verso domande che ordinariamente non sono soddisfatte dal mercato (alloggi di piccolo taglio per anziani o giovani coppie, etc.),
- incentivi di tipo quantitativo applicabili al diritto edificatorio assegnato dal piano in via generale nei casi in cui gli interventi con natura insediativa producano sensibili effetti in termini di tutela e sviluppo dell'economia locale,
- incentivi di tipo quantitativo applicabili al diritto edificatorio assegnato dal piano in via generale nei casi in cui gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente determinino il pieno soddisfacimento del fabbisogno di posti auto mediante sistemi di parcheggio meccanizzati (privi di rampe a cielo aperto), onde garantire i necessari standard funzionali generando la minore occupazione possibile di suolo.

Relativamente ai meccanismi compensativi il Piano di Governo del Territorio deve prevedere:

- dispositivi atti all'ottenimento di benefici integrativi in termini di miglioramento ambientale e di fruizione del paesaggio (ad esempio miglioramento forestale) da porre a carico di iniziative di trasformazione urbanistica che determinano consumo di suolo,
- dispositivi atti all'ottenimento di benefici integrativi in termini di miglioramento della sicurezza del territorio, in particolare idrogeologica, da porre a carico di iniziative di trasformazione urbanistica che determinano consumo di suolo,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Richiamate le strategie generali enunciate dal Documento di Piano e demandate al Piano delle Regole, di seguito si riepilogano le strategie specifiche che preludono all'azione del piano e alla conseguente declinazione delle scelte insediative e normative.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

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 A**FRUIZIONE DEL VERDE TERRITORIALE QUALE PRIMARIO OBIETTIVO DI INTERESSE****GENERALE: RETE CICLOPEDONALE**

Azione 1A <i>Obiettivi</i>	Tutela del sistema naturale
	Esercitare la massima tutela possibile sulle aree in stato di naturalità che rappresentano un valore ecologico fondamentale alla scala territoriale, e che determinano la gran parte dei valori ecologici del territorio amministrato. Rendere maggiormente fruibile il territorio naturale valorizzando la rete dei percorsi ciclopedonali.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	<ul style="list-style-type: none"> - conferma e perfezionamento delle previsioni inerenti il PLIS del Rio Vallone, - normazione finalizzata alla massima tutela delle aree in stato di naturalità, tale da consentire di preservare e riqualificare gli ambiti di maggiore rilevanza da utilizzazioni a carattere insediativo, - normazione delle aree in stato di naturalità al fine di orientarne la conduzione secondo modalità compatibili con i valori del paesaggio e di tutelarne l'assetto idrogeologico, - definizione di modalità di compensazione ambientale delle trasformazioni urbanistiche tali da generare ricadute sul territorio in stato di naturalità,
Azione 2A <i>Obiettivi</i>	Tutela del patrimonio boscato
	Preservare con rigore il patrimonio forestale esistente e migliorarne la qualità e la sicurezza idrogeologica mediante interventi di compensazione ambientale.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	<ul style="list-style-type: none"> - individuazione delle aree boscate a partire dalle informazioni cartografiche disponibili (aerofotogrammetria, ortofoto, Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Milano), nel rispetto dei disposti della L.r. 27/2004 e conseguente normazione finalizzata alla massima tutela.
Azione 3A <i>Obiettivi</i>	Tutela e valorizzazione delle acque superficiali e sotterranee
	Garantire la massima tutela possibile delle aree di fondovalle corrispondenti a corridoi fluviali, tenuto conto dello stato di naturalità, delle funzioni insediate o dismesse, delle preesistenze edificate, delle infrastrutture esistenti.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	<ul style="list-style-type: none"> - tutelare le aree afferenti ai corridoi fluviali che non risultano interessate da processi insediativi, escludendo la nuova edificazione, - individuazione e normazione delle fasce di rispetto del

Maurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

Pdr

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICAI-21040 Morazzone
Via Europa 54Tel 0332 870777
Fax 0332 870888Info@saproject.it
www.saproject.it

- Reticolo Idrico principale e secondario,
- normazione atta a tutelare e riqualificare il patrimonio qualitativo delle acque, in particolare favorendo lo scarico delle acque meteoriche di seconda pioggia pulite, nel sottosuolo migliorando l'alimentazione delle acque sotterranee,
 - diminuire i volumi d'acqua affluenti ai corsi d'acqua attuando sistemi di laminazione mediante vasche volano al servizio dei singoli insediamenti di maggiore rilevanza,
 - tutelare l'assetto geomorfologico e idrogeologico anche sotto il profilo della capacità di alimentazione delle falde ad uso idropotabile.

Azione 4A*Obiettivi***Tutela e recupero dei codici del paesaggio agrario**

Riconoscimento delle permanenze storiche del paesaggio agrario (edifici, insediamenti, percorsi, fossi, limiti colturali) al fine di determinarne il mantenimento e di orientare correttamente gli usi del suolo ammessi dal piano.

*Azioni demandate al
Piano delle Regole*

- definizione di norme di tutela del paesaggio che preservino e ripristinino i segni del paesaggio storico quali fossi, limiti colturali, percorsi, con il fine ultimo della tutela idrogeologica del territorio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2008

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**RQUALIFICAZIONE URBANA MEDIANTE INCENTIVAZIONE DELLA RICONVERSIONE
DELLE AREE CON DESTINAZIONE IMPROPRIA**

Azione 1B	Identificazione di aree urbane da destinare a nuovi insediamenti
<i>Obiettivi</i>	Privilegiare l'impiego di suoli già compresi nell'area urbana, o comunque dotati di urbanizzazioni quantomeno minime, al fine di garantire la necessaria riserva di zone edificabili per la residenza, necessarie per sostenere il target demografico assunto dal Documento di Piano.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- individuazione delle aree urbane idonee per l'insediamento di nuove quote di residenza.
Azione 2B	Incremento dell'offerta di alloggi a costi calmierati
<i>Obiettivi</i>	Diversificare l'offerta di mercato, anche mediante la formazione di una offerta di alloggi a costo calmierato, a favore delle fasce sociali deboli.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- Definizione di strumenti premiali atti a favorire la realizzazione di alloggi a basso costo.
Azione 3B	Incentivazione del recupero di aree urbane con destinazioni d'uso improprie
<i>Obiettivi</i>	Consentire il riuso abitativo di aree urbane aventi destinazioni d'uso configgenti con i caratteri generali della residenzialità urbana.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- Istituzione di una specifica disciplina atta a consentire il riuso per fini residenziali delle aree per attività produttive esistenti in ambito urbano, tuttavia efficace anche per i fini delle attenuazioni delle negatività indotte da tali attività qualora ne fosse conservata l'operatività.
Azione 4B	Definizione dei margini urbani e riduzione del consumo di suolo
<i>Obiettivi</i>	Contenimento delle previsioni insediative oltre i margini urbani consolidati. Miglioramento delle urbanizzazioni esistenti nelle zone periferiche, laddove il processo insediativo ha determinato deficit qualitativi e funzionali delle urbanizzazioni primarie. Conservazione dell'identità morfotipologica delle aree urbane.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- Limitazione degli ambiti territoriali dotati di capacità edificatoria (diritto edificatorio equo) alle aree già urbanizzate e alle aree libere di margine sostanzialmente urbanizzate,

Maurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PDR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICAI-21040 Morazzone
Via Europa 54Tel 0332 870777
Fax 0332 870888Info@saproject.it
www.saproject.it

- Definizione di criteri premiali da applicarsi nel caso di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, allo scopo di attribuire a tali procedimenti edilizi il compito di completare le urbanizzazioni, fondati sul criterio della compensazione dei maggiori costi sostenuti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

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**DOTAZIONE DI SERVIZI PER I DISTRETTI PRODUTTIVI, FINALIZZATI AL
MIGLIORAMENTO DELLA STRUTTURA DELL'ECONOMIA LOCALE****Azione 1C Individuazione di aree destinate al parcheggio dei mezzi pesanti**

Obiettivi Miglioramento della funzionalità delle aree industriali presenti nel territorio comunale.

Azioni demandate al Piano delle Regole - nessuna.

Azione 2C Individuazione di poli con funzioni integrate e differenziate su 24 ore

Obiettivi Miglioramento prestazionale delle attività economiche presenti nel distretto mediante realizzazione di servizi dedicati.

Azioni demandate al Piano delle Regole - nessuna.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRATEGIA D**POLARITÀ LOCALI, LUOGHI DI QUALITÀ CENTRALI, NODO SP2-CAMUZZAGO:
RELAZIONI DI ECCELLENZA PER RESIDENZA, SERVIZI, ATTIVITÀ ECONOMICHE**

Azione 1D	Individuazione di nuove polarità.
<i>Obiettivi</i>	Localizzare funzioni di eccellenza in corrispondenza del nodo di intersezione sp2-Camuzzago, capaci di generare ricadute economiche ed opportunità per i cittadini, in grado di svolgere un ruolo di polo di raccordo tra il centro urbano e le aree in stato naturalità a sud.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- nessuna.
Azione 2D	Conferma del ruolo del polo di Camuzzago
<i>Obiettivi</i>	Identificazione del nucleo di Camuzzago, e attività connesse, quale centro di eccellenza a sud dell'area urbana, con conseguente conferma delle previsioni del vigente Piano di Recupero.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- identificazione della porzione territoriale sulla quale opera il Piano di Recupero e conferma delle previsioni vigenti.
Azione 3D	Miglioramento delle connessioni tra l'area urbana e il nodo della sp2
<i>Obiettivi</i>	Preservare corridoi di penetrazione dell'area urbana dal centro verso sud, al fine di realizzare collegamenti ciclopeditoni di qualità.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- nessuna.

Maurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

Pdr

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICAI-21040 Morazzone
Via Europa 54Tel 0332 870777
Fax 0332 870888Info@saproject.it
www.saproject.it

STRATEGIA E**RIDEFINIZIONE DEI MARGINI URBANI: LUOGHI PER RESIDENZA E SERVIZI****Azione 1E***Obiettivi***Tutela e fruibilità delle aree verdi al margine urbano**

Contenimento delle previsioni insediative oltre i margini urbani consolidati entro limiti compatibili con i target di sviluppo demografico definiti dalle politiche di governo. Acquisizione di ingenti aree in stato di naturalità in diretta relazione con l'area urbana, onde determinare effetti di definitiva tutela di tali siti e di consolidamento dei margini urbani.

Azioni demandate al Piano delle Regole

- Limitazione degli ambiti territoriali dotati di capacità edificatoria (diritto edificatorio equo) alle aree già urbanizzate e alle aree libere di margine urbanizzate,
- Istituzione di una specifica disciplina morfotipologica atta a migliorare i caratteri qualitativi dei fronti edificati rivolti al paesaggio naturale,
- Definizione di criteri premiali da applicarsi nel caso di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, allo scopo di attribuire a tali procedimenti edilizi il compito di completare le urbanizzazioni, fondati sul criterio della compensazione dei maggiori costi sostenuti.

Azione 2E*Obiettivi***Tutela del sistema naturale territoriale**

Conferma delle azioni di tutela intraprese mediante il PLIS del Rio Vallone ed estensione di effetti simili alle aree esterne al parco, con il fine principale del miglioramento della qualità ambientale e del miglioramento delle connessioni ecologiche in direzione est-ovest.

Azioni demandate al Piano delle Regole

- istituzione di una disciplina di tutela dell'ambito territoriale in stato di naturalità volta alla conservazione dei canoni del paesaggio storico e alla limitazione delle negatività inducibili da processi di edificazione per scopi agricoli.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRATEGIA F**CONNESSIONI VERDI EST-OVEST E FASCIA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA
AUTOSTRADALE PEDEMONTANO**

Azione 1F	Definizione dei corridoi infrastrutturali
<i>Obiettivi</i>	Individuazione delle aree di salvaguardia e delle infrastrutture di interesse regionale e nazionale nella misura minimamente incidente sul territorio alla scala locale, fermi restando gli obblighi di legge sovraordinati.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Localizzazione del sistema infrastrutturale di interesse regionale e nazionale, nel rispetto delle disposizioni di legge in materia; - Normazione degli effetti indotti dalle fasce di salvaguardia sul sistema dei diritti edificatori; - Normazione delle procedure autorizzative per le attività esercitabili nelle fasce di salvaguardia del sistema infrastrutturale nelle more della progettazione definitiva delle opere.
Azione 2F	Attenuazione delle negatività ambientali indotte dalle infrastrutture
<i>Obiettivi</i>	Mitigazione ambientale delle infrastrutture di livello regionale e nazionale, in particolare laddove interagiscono con il sistema insediativo.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- Nessuna.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRATEGIA G**CAMPUS SCOLASTICO E CENTRALITÀ DEI SERVIZI QUALI CARDINI
DELLA STRUTTURA URBANA****Azione 1G***Obiettivi***Polarizzazione del sistema dei servizi**

Confermare e implementare la concentrazione dei servizi urbani più rilevanti in aree nelle quali sussistono integrazioni con altre funzioni e con la fruizione del verde territoriale.

*Azioni demandate al
Piano delle Regole*

- Miglioramento, ove possibile, dell'accessibilità al polo scolastico.

Azione 2G*Obiettivi***Sviluppo del polo sportivo e relazioni con il territorio naturale**

Potenziare la dotazione di aree del centro sportivo, sia ai fini del miglioramento dell'accessibilità, sia al fine di migliorare le relazioni con il territorio in stato di naturalità.

*Azioni demandate al
Piano delle Regole*

- nessuna.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRATEGIA H

DIFFUSIONE DI MICRO-AREE PER SERVIZI QUALE RETE DI BASE PER LA FRUIBILITÀ URBANA

Azione 1H **Individuazione di nuove aree per servizi lungo le principali direttrici di collegamento urbano.**

Obiettivi

Migliorare la condizione di fruibilità delle aree urbane, in particolare per il conseguimento di una maggiore capacità di aggregazione dello spazio pubblico.

Azioni demandate al Piano delle Regole - Nessuna.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2008

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 I**DISIMPEGNO AD EST DEL SISTEMA AUTOSTRADALE E DELLA VIABILITÀ PRINCIPALE.****RIQUALIFICAZIONE DEL TRATTO URBANO DELLA SP 177**

Azione 1I	Proposta di nuovo tracciato di connessione tra il nodo autostradale del sistema pedemontano e la sp.2
<i>Obiettivi</i>	Definizione del sistema di connessione tra lo svincolo dell'autostrada pedemontana e la viabilità ordinaria est-ovest (sp2) con disimpegno a est dell'abitato, con conseguente derubricazione della funzione del tratto urbano della sp 177 .
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Coerenziazione delle previsioni insediative alla previsione del collegamento stradale con lo svincolo autostradale così da garantire la conservazione in condizione di in edificazione delle aree eventualmente interessate.
Azione 2I	Gerarchizzazione della rete stradale urbana
<i>Obiettivi</i>	Ottimizzazione della rete stradale urbana mediante previsione di nuovi tronchi stradali interni all'area urbana, di entità minima e finalizzati alla correzione di problematiche locali di circolazione.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Definizione di un nuovo collegamento stradale avente funzione di alternative alle percorrenza da e verso la località San Nazzaro, - Previsione di modeste variazioni di calibro stradale e tratti di completamento in punti critici della rete urbana.
Azione 3I	Definizione del ruolo di struttura del paesaggio urbano
<i>Obiettivi</i>	Definire un equilibrato rapporto tra la rete stradale e il tessuto edificato, al fine di diffondere i caratteri del paesaggio urbano già esistenti nelle zone più consolidate e definite sotto il profilo morfologico e tipologico.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Normare in materia di distanze favorendo il completamento degli allineamenti esistenti e la formazione di cortine edificate, in tutti gli ambiti del paesaggio urbano laddove tali caratteri risultano già presenti anche sporadicamente.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRATEGIA J**EQUITÀ ED EFFICACIA DEL PIANO**

Azione 1J	Riequilibrio degli indici
<i>Obiettivi</i>	Attribuire ad ogni punto geografico del territorio un equo diritto edificatorio, commisurato alla reale condizione di fatto dell'ambito territoriale di appartenenza, tenuto conto dei diritti edificatori attribuiti dall'ultimo PRG, e non dipendente dalle scelte insediative del PGT.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Recepimento del diritto edificatorio equo determinato dal Documento di Piano e attribuzione del medesimo ai diversi ambiti territoriali; - Costruzione di una disciplina urbanistica costante per gli ambiti territoriali così individuati.
Azione 2J	Perequazione generalizzata
<i>Obiettivi</i>	Definizione di meccanismi per la perequazione delle disomogeneità che le scelte di piano determinano nell'utilizzazione dei diritti di edificazione (limitazioni all'uso dei diritti derivanti dalla previsione di destinazioni d'uso che non consentono il godimento privato quali le localizzazioni del Piano dei Servizi).
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Definizione degli indici di edificabilità fondiari, attribuiti dal piano in misura corrispondente agli esiti morfotipologici attesi, di norma superiori al diritto edificatorio equo stabilito dal Documento di Piano, con significato di limite massimo dell'espressione del diritto edificatorio, e quindi di limite di cumulabilità dei diritti edificatori generati dall'applicazione dei criteri perequativi.
Azione 3J	Premialità dell'azione di interesse generale
<i>Obiettivi</i>	Definizione di meccanismi premiali in grado di orientare i processi insediativi e di trasformazione urbanistica verso obiettivi di interesse generale, in linea di principio riguardanti i seguenti temi: <ul style="list-style-type: none"> - diffusione di destinazioni d'uso complementari alla residenza in grado di innalzare il livello di urbanità del territorio, - completamento delle urbanizzazioni primarie nelle zone di periferia laddove risultano carenti, - azioni di sostegno per la residenza di fasce deboli o con difficoltà di accesso al mercato per mancanza di offerta di alloggi adatti alle specifiche esigenze, - azioni di tutela ambientale volte a favorire l'impiego di energie rinnovabili e il reimpiego delle acque, in misura più incisiva rispetto alla mera applicazione degli obblighi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- di legge vigenti,
- azioni di miglioramento della funzionalità delle aree con carenza di posti auto privati mediante realizzazione di sistemi di parcheggi ad alta densità (meccanizzati e privi di rampa), anche con concessione del sottosuolo pubblico.
- Azioni demandate al Piano delle Regole*
- Definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dei diritti edificatori di progetto nei casi in cui gli interventi con natura insediativa siano tali da generare effetti di miglioramento dell'urbanità e, più in generale, di innalzamento del target di opportunità offerte ai cittadini,
 - Definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dei diritti edificatori di progetto nei casi in cui gli interventi con natura insediativa abbiano caratteristiche tali da determinare il miglioramento delle condizioni di urbanizzazione, e quindi di funzionalità, del territorio,
 - Definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dei diritti edificatori di progetto nei casi in cui gli interventi con natura insediativa nel caso in cui conseguissero evidenti effetti di miglioramento delle condizioni ambientali, ad esempio in termini di inquinamento e di risparmio delle risorse energetiche,
 - Definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dei diritti edificatori di progetto nei casi di realizzazione di interventi di edilizia convenzionata, a favore di fasce sociali non abbienti o al fine di orientare l'offerta di alloggi verso domande che ordinariamente non sono soddisfatte dal mercato (alloggi di piccolo taglio per anziani o giovani coppie, etc.),
 - Definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dei diritti edificatori di progetto nei casi in cui gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente determinino il pieno soddisfacimento del fabbisogno di posti auto mediante sistemi di parcheggio meccanizzati (privi di rampe a cielo aperto), onde garantire i necessari standard funzionali generando la minore occupazione possibile di suolo.

Azione 4J*Obiettivi***Compensazione ambientale delle trasformazioni urbane**

Definizione di meccanismi compensativi finalizzati alla correlazione degli interventi che determinano consumo di suolo con azioni di miglioramento della qualità ambientale e della sicurezza del territorio.

Azioni demandate al Piano delle Regole

- Rinvio agli strumenti deliberativi comunali per l'istituzione di strumenti di contribuzione economica (oneri di urbanizzazione) finalizzati all'esecuzione di

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

opere di sistemazione ambientale e di riassetto idrogeologico, da correlare agli interventi di trasformazione edilizia maggiormente significativi, ovverosia tali da determinare effetti sensibili sul sistema insediativo.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE IV

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

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 DEL DIRITTO EDIFICATORIO EQUO

In ossequio ai principi enunciati dal documento “DdP 2.0 Principi politici di governo: equità ed efficacia del Piano”, al fine di dar corpo alle Strategie di governo enunciate nella precedente Parte V, onde declinare puntualmente le azioni di piano, è necessario definire il modello di equità di riferimento e conseguentemente determinare i diritti edificatori che lo sostentano.

MODELLO DI EQUITÀ

Il Documento di Piano, con riferimento agli enunciati di cui all’elaborato “DdP 2.0 Principi politici di governo: equità ed efficacia del Piano”, considerato che:

- i tessuti edilizi caratterizzanti l’area urbana risultano fortemente compatti,
- il territorio comunale è stato governato mediante una sequenza di PRG 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,

assume il *modello di equità secondo condizione di diritto* quale base di attribuzione dei diritti edificatori del Piano di Governo del Territorio.

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

- individuazione di *ambiti territoriali*, corrispondenti a porzioni di territorio urbanizzato di estensione massima possibile nelle quali risultano costanti i caratteri morfotipologici e preponderante uno solo tra gli indici di edificabilità stabiliti dallo strumento urbanistico pre-vigente,
- determinazione, per ciascun *ambito territoriale* individuato, del *diritto edificatorio*, nel rispetto dell’indice preponderante attribuito dall’ultimo PRG,

Sulla base delle valutazioni sopra richiamate, determinati i valori dei *diritti edificatori* ritenuti maggiormente caratterizzanti gli ambiti territoriali, si attribuisce ad essi il significato di *diritto edificatorio equo*.

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

- al reale stato d’uso del suolo,
- al reale stato di diritto del suolo (suoli pubblici e privati),
- a future disposizioni di natura urbanistica,

tuttavia condizionato dalle destinazioni urbanistiche impresse dal piano pre-vigente.

Il *modello di equità secondo condizione di diritto* esprime dunque un diritto edificatorio equo determinato mediante un processo di natura semi-oggettiva, a partire dalle condizioni urbanistiche impresse dal piano pre-vigente, tenuto conto dei caratteri morfotipologici del paesaggio urbano, posto che a tali condizioni sia attribuito il significato di “diritto pregresso”: tale diritto, in quanto indipendente da condizioni funzionali tipiche della tradizionale visione territoriale per *zone omogenee*, si fonda su una visione del territorio ripartito in *ambiti*, la cui estensione deve essere la massima possibile entro la quale si considerano costanti le condizioni di diritto attribuite dal piano.

Nel rispetto delle modalità di valutazione definite poc’anzi in linea di principio, la definizione dei *diritti edificatori equi* discende dal seguente processo.

- Fase 1: individuazione dello *stato di diritto pregresso*.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- Fase 2: individuazione degli *ambiti territoriali* di riferimento.
- Fase 3: definizione dell'area urbana.
- Fase 4: definizione dei *diritti di edificabilità equi*.

FASE 1: INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI DIRITTO PREGRESSO

Con riferimento al documento “DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto”, l'individuazione dello *stato di diritto pregresso* discende dalla localizzazione territoriale dei diritti edificatori fondiari attribuiti dall'ultimo PRG, espressi in termini di superficie lorda di pavimento (slp), alle zone omogenee A, B, C, D così come definite dal D.M. 1444/1968, indipendentemente dalle destinazioni d'uso.

Con diversa gradazione di colore il documento “DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto” individua le aree portatrici dei seguenti diritti edificatori:

- Zone omogenee A indice fondiario: if = esistente
- Zone omogenee B indice fondiario: if = 0,33 mq/mq
- Zone omogenee C indice fondiario: if = 0,33 mq/mq
- Zone omogenee D indice fondiario: if = 0,40 mq/mq

cui si aggiungono le aree con destinazione speciale o dotate di diritto edificatorio preassegnato in termini assoluti.

FASE 2: INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI DI RIFERIMENTO

Noti i caratteri generali del paesaggio urbano così come risultanti dalla strumentazione analitica del Documento di Piano, sono stati individuati gli *ambiti territoriali* di riferimento, così definiti:

“porzioni di territorio aventi estensione massima possibile entro le quali sono presenti diverse aree fondiarie, per le quali si presuppone che risulti *equo* un diritto edificatorio territoriale rappresentativo degli indici di edificabilità predominanti impressi dall'ultimo PRG.”

FASE 3: DEFINIZIONE DELL'AREA URBANA.

Nota l'identificazione degli *ambiti territoriali*, con riferimento al documento “DdP 19.0 Area urbana e Ambiti Territoriali”, si procede alla rappresentazione dell'*area urbana*, la cui *linea di demarcazione* (perimetro) è definita nel rispetto dei seguenti criteri:

- inclusione di tutti gli ambiti territoriali con vocazione insediativa (T1, T2, T3, T4),
- inclusione delle aree di frangia del sistema edificato secondo il criterio della *minore estensione della linea di demarcazione*, o secondo il criterio dell'*appoggio a delimitazioni fisiche rilevanti* (strade, fossi, muri, recinzioni, balze o similari) prossime all'attuale limite del tessuto insediato.

FASE 4: DEFINIZIONE DEI DIRITTI DI EDIFICABILITÀ EQUI

Considerato che:

- agli ambiti territoriali corrispondenti ai nuclei di primo impianto, il Documento di Piano deve riconoscere un diritto edificatorio pari alla densità esistente, in quanto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

puntualmente rappresentativo della reale propensione alla trasformazione del tessuto edificato,

- le porzioni territoriali di prima espansione degli originari nuclei di primo impianto (prima fascia di sviluppo urbano), in quanto risultanti dal succedersi di vari strumenti urbanistici che hanno variato nel tempo gli indici edificabilità, presentano significative disomogeneità puntuali dell'effettiva densità edilizia media,
- il valore medio di 0,26 mq/mq risulta rappresentativo delle porzioni territoriali, esterne alla prima fascia di sviluppo urbano, considerato l'indice di edificabilità fondiaria prevalente dell'ultimo PRG e considerato che il diritto edificatorio equo deve essere valutato in termini territoriali (ripartito su una maggiore superficie rispetto agli indici fondiari del PRG),
- il valore medio di 0,40 mq/mq risulta rappresentativo delle porzioni territoriali in condizione di prevalente monofunzionalità (aree produttive), considerato l'indice di edificabilità fondiaria prevalente dell'ultimo PRG e considerato che il diritto edificatorio equo deve essere valutato in termini territoriali (ripartito su una maggiore superficie rispetto agli indici fondiari del PRG),
- la restante parte del territorio (esterno all'area urbana), in stato di prevalente naturalità, risulta per legge dotata di uno specifico indice di edificabilità di 0,01 mq/mq,

ne discende l'individuazione dei seguenti ambiti territoriali con relativo *diritto edificatorio equo*, derivante per approssimazione dalle medie calcolate:

Ambito T1: It = esistente

Ambito T2: It = media delle densità dell'intorno (*)

Ambito T3: It = 0,26 mq/mq

Ambito T4: It = 0,45 mq/mq

Ambito T5: It = 0,01 mq/mq

(*) La *media densità edilizie dell'intorno edificato* M_{ie} si determina mediante il seguente rapporto:

$$M_{ie} = S_{lpt} / A_{f_{ie}}$$

dove:

- S_{lpt} = *superficie lorda di pavimento teorica totale* degli edifici esistenti nelle aree fondiarie dell'intorno edificato, convenzionalmente pari all'80% del prodotto delle superfici coperte riscontrabili cartograficamente per il n° di piani abitabili emergenti dal suolo;
- $A_{f_{ie}}$ = *area fondiaria dell'intorno edificato*, corrisponde alle superfici fondiarie delle aree edificate nell'intorno che confinano catastalmente (alla data di adozione del PGT) con l'area libera oggetto della verifica.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STIMA DEL DIRITTO EDIFICATORIO DI PROGETTO

In ossequio ai principi enunciati dal documento “DdP 2.0 Principi politici di governo: equità ed efficacia del Piano”, al fine di dar corpo alle Strategie di governo enunciate nella precedente Parte V, onde declinare puntualmente le azioni di piano, a partire dalla determinazione dei *diritti edificatori equi* e dalla identificazione degli *ambiti territoriali*, si rende necessario indicare l'entità dei *diritti edificatori di progetto* con il seguente obiettivo:

- stabilire il limite massimo dei diritti edificatori attribuibile dal Piano di Governo del Territorio mediante il Piano delle Regole,
- stabilire il campo di applicazione dei meccanismi perequativi e premiali adottati finalizzati a produrre effetti di interesse generale nell'attuazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole,

L'attribuzione dei *diritti edificatori di progetto* deve rispondere ai principi di equità alla base del processo decisionale del piano e si fonda sul seguente costrutto logico:

- sulla base dei riscontri analitici del Documento di Piano, alla luce delle strategie enunciate, la quota esistente di *aree non fondiarie* (strade, spazi pubblici in genere, aree per servizi esistenti) è da ritenersi in linea generale soddisfacente per garantire la corretta funzionalità urbana,
- la percentuale delle *aree non fondiarie* rispetto alla superficie territoriale oggetto di valutazioni, che esprime il peso delle aree pubbliche rispetto al totale, deve essere garantita anche per le trasformazioni territoriali ammesse dal Piano di Governo del Territorio;
- la percentuale delle *aree non fondiarie* rispetto alla superficie territoriale oggetto di valutazioni corrisponde, in via tendenziale, al fattore di massimo incremento del *diritto edificatorio equo*, in quanto esprime la quota di diritto in capo alle *aree non fondiarie* da trasferirsi a favore delle aree fondiarie,

A partire dalle valutazioni condotte in sede di analisi morfotipologica del territorio, stimate le superfici territoriali degli ambiti, valutata l'incidenza delle superfici non fondiarie rispetto alla superficie territoriale, ne conseguono i seguenti diritti edificatori di progetto applicabili agli ambiti territoriali dotati di *diritti edificatori equi*, aventi il significato di *Indici di edificabilità fondiaria massima* (If_{max}):

Ambito T1: If_{max} = esistente

Ambito T2: If_{max} = media delle densità dell'intorno (*) + 20%

Ambito T3: If_{max} = 0,33 mq/mq

Ambito T4: If_{max} = 0,54 mq/mq

(*) La *media densità edilizie dell'intorno edificato* M_{ie} si determina mediante il seguente rapporto:

$$M_{ie} = S_{lp_{tt}} / A_{f_{ie}}$$

dove:

- $S_{lp_{tt}}$ = *superficie lorda di pavimento teorica totale* degli edifici esistenti nelle aree fondiarie dell'intorno edificato, convenzionalmente pari all'80% del prodotto delle

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

superfici coperte riscontrabili cartograficamente per il n° di piani abitabili emergenti dal suolo;

- $A_{f_{ie}}$ = *area fondiaria dell'intorno edificato*, corrisponde alle superfici fondiarie delle aree edificate nell'intorno che confinano catastalmente (alla data di adozione del PGT) con l'area libera oggetto della verifica.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE V

STRUTTURA DEL PIANO DELLE REGOLE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

DISCIPLINA GENERALE

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

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

Parte I

DISPOSIZIONI GENERALI

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

La parte in esame è poi strutturata nei seguenti Titoli:

Titolo I

FONDAMENTI, PRINCIPI, CONCETTI

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

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ai quali si rinvia (documento PdR15.0 Disciplina generale) per l'esame dei contenuti:

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

Titolo II

DISPOSIZIONI GENERALI

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

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ai quali si rinvia (documento PdR15.0 Disciplina generale) per l'esame dei contenuti:

- Art. 6 Riferimenti legislativi
- Art. 7 Ambito di applicazione
- Art. 8 Facoltà di deroga
- Art. 9 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "PdR 2008"
- Art. 10 Entrata in vigore del PdR 2008

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- Art. 11 Strumenti urbanistici decaduti
- Art. 12 Permessi, Concessioni, Autorizzazioni, Convenzioni in corso di validità
- Art. 13 Attuazione del PdR 2008
- Art. 14 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente
- Art. 15 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità
- Art. 16 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
- Art. 17 Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Art. 18 Rapporti con il Piano Territoriale Paesistico Regionale

Titolo III

DEFINIZIONI, PARAMETRI, INDICI

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

La parte in esame è composta dai seguenti articoli, ordinati in capi, ai quali si rinvia (documento PdR15.0 Disciplina generale) per l'esame dei contenuti:

Capo I.

Definizioni

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

Capo II.

Indici e parametri

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

Titolo IV

CRITERI DI PREMIALITA' E PEREQUAZIONE

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

- *Criterio di premialità ambientale*, finalizzato all'innalzamento qualitativo del prodotto edilizio, in particolar modo sotto il profilo ambientale.
- *Criterio di premialità sociale*, finalizzato a favorire l'accesso all'abitazione per le classi sociali deboli,
- *Criterio di premialità funzionale*, orientato a favorire lo sviluppo di un mix di destinazioni d'uso equilibrato e capace di offrire al cittadino un corretto sistema di opportunità di fruizione del territorio e a determinare il miglioramento dello stato di urbanizzazione primaria delle zone periferiche della città,

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ai quali si rinvia (documento PdR15.0 Disciplina generale) per l'esame dei contenuti:

Capo I

Fondamenti

- Art. 38 Fondamenti generali
- Art. 39 Fattori di premialità
- Art. 40 Criterio di premialità ambientale. Obiettivi
- Art. 41 Criterio di premialità sociale. Obiettivi
- Art. 42 Criterio di premialità funzionale. Obiettivi
- Art. 43 Condizioni generali di applicazione

Capo II

Criterio di premialità ambientale

- Art. 44 Premialità per il risparmio idrico
- Art. 45 Premialità per il risparmio energetico.
- Art. 46 Applicazione ed effetti

Capo III

Criterio di premialità sociale

- Art. 47 Premialità socio-abitativa.
- Art. 48 Applicazione ed effetti

Capo IV

Criterio di premialità funzionale

- Art. 49 Premialità funzionale.
- Art. 50 Premialità urbanizzativa.
- Art. 51 Applicazione ed effetti

Capo V

Criterio di perequazione

- Art. 52 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Parte II

QUADRO TERRITORIALE

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

La parte in esame è poi strutturata nei seguenti Titoli:

Titolo I

DISCIPLINA GENERALE

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

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ai quali si rinvia (documento PdR15.0 Disciplina generale) per l'esame dei contenuti:

Capo I

Generalità. Organizzazione territoriale

- Art. 53 Disciplina generale
- Art. 54 Organizzazione territoriale
- Art. 55 Ambiti territoriali
- Art. 56 Aree monofunzionali
- Art. 57 Infrastrutture di base

Capo II

Destinazioni d'uso. Disciplina generale

- Art. 58 Definizione delle destinazioni d'uso
- Art. 59 Codifica delle destinazioni d'uso
- Art. 60 Gamme funzionali
- Art. 61 Gamma funzionale GF1
- Art. 62 Gamma funzionale GF2
- Art. 63 Gamma funzionale GF3
- Art. 64 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso
- Art. 65 Disciplina urbanistica del commercio

Capo III

Funzionalità urbana

- Art. 66 Stati di urbanizzazione
- Art. 67 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1
- Art. 68 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2
- Art. 69 Stato di stato di dotazione parcheggi insufficienti Spi

Capo IV.

Disciplina generale delle fasce di rispetto

- Art. 70 Fasce di rispetto
- Art. 71 Fasce di rispetto in genere.
- Art. 72 Fasce di rispetto stradale: Rs

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Art. 73 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti

Art. 74 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp

Art. 75 Fascia di rispetto fluviale

Capo V.

Altre disposizioni generali

Art. 76 Aree disciplinate dal Documento di Piano

Art. 77 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi

Art. 78 Oneri di compensazione ambientale

Art. 79 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio

Titolo II

DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

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

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

- *Definizione*, affinché ogni interpretazione normativa sia riferita ad un'unica descrizione del contesto applicativo di riferimento,
- *Invarianti*, ovverosia il sistema dei riferimenti al contorno dell'azione del piano, che ne delineano il campo entro il quale tale azione risulta certamente coerente con le politiche e le strategie dalle quali deriva,
- *Obiettivi urbanistici*, mediante l'enunciazione dei quali si rende esplicita la finalità dell'insieme delle previsioni del piano, affinché ogni azione puntuale possa essere correttamente esercitata, dando al tempo stesso una chiave di lettura generale per orientare ogni possibile interpretazione del piano riducendo così il campo di discrezionalità nell'applicazione delle norme,
- *Indice di edificabilità territoriale*, ovverosia il diritto equo e garantito in capo ad ogni punto geografico del territorio compreso nell'ambito.

La disciplina è poi estesa, con specificità per ciascun ambito territoriale, ai temi del paesaggio, mediante norme di tipo qualitativo e prestazionale attinenti gli elementi strutturali ritenuti più sensibili.

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ordinati in capi, ai quali si rinvia (documento PdR15.0 Disciplina generale) per l'esame dei contenuti:

Capo I.

Ambito territoriale T1: della città storica

Art. 80 Definizione

Art. 81 Obiettivi di governo

Art. 82 Indici e parametri

Art. 83 Rinvio

Capo II.

Ambito territoriale T2: della città contemporanea consolidata

Art. 84 Definizione

Art. 85 Obiettivi di governo

Art. 86 Indici e parametri

Art. 87 Elementi sensibili del paesaggio

Art. 88 Assetto tipologico

Art. 89 Morfologia dell'edificato

Art. 90 Morfologia degli spazi aperti

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PDR PIANO DELLE REGOLE 2008

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

Art. 91 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

Capo III.

Ambito territoriale T3: della città strutturata

Art. 92 Definizione

Art. 93 Obiettivi di governo

Art. 94 Indici e parametri

Art. 95 Elementi sensibili del paesaggio

Art. 96 Assetto tipologico

Art. 97 Morfologia degli spazi aperti

Art. 98 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

Capo IV.

Ambito territoriale T4: dell'industria

Art. 99 Definizione

Art. 100 Obiettivi di governo

Art. 101 Indici e parametri

Art. 102 Destinazione d'uso

Art. 103 Elementi sensibili

Art. 104 Morfologia degli spazi aperti

Art. 105 Mitigazione ambientale e delle visuali

Art. 106 Tutela speciale del suolo e del sottosuolo

Art. 107 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

Capo V.

Ambito territoriale T5: del territorio naturale

Art. 108 Definizione

Art. 109 Obiettivi di governo

Art. 110 Aree agricole

Art. 111 Aree boscate

Art. 112 Indici e parametri

Art. 113 Elementi sensibili del paesaggio

Art. 114 Morfologia del paesaggio rurale

Art. 115 Elementi del paesaggio naturale storico

Art. 116 Tutela biologica

Art. 117 Nuove costruzioni per l'esercizio dell'attività agricola

Art. 118 Edifici esistenti per l'esercizio dell'attività agricola

Art. 119 Edifici esistenti non connessi all'attività agricola

Art. 120 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

Titolo III

AREE MONOFUNZIONALI

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

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ordinati in capi, ai quali si rinvia (documento PdR15.0 Disciplina generale) per l'esame dei contenuti:

Art. 121 AMF1: per attività secondarie e terziarie in ambito urbano

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

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

- Art. 122 AMF2: per medie strutture di vendita
 Art. 123 AMF3: aree monofunzionali per servizi in ambito non urbano
 Art. 124 AMF4: aree monofunzionali per residenza in ambito agricolo
 Art. 125 AMF5: per impianti tecnologici
 Art. 126 AMF6: per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi
 Art. 127 AMF7: per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale
 Art. 128 P.R. "Camuzzago"

Titolo IV

INFRASTRUTTURE DI BASE

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

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

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ordinati in capi, ai quali si rinvia (documento PdR15.0 Disciplina generale) per l'esame dei contenuti:

- Art. 129 Strade urbane esistenti
 Art. 130 Adeguamento dei tracciati esistenti
 Art. 131 Nuovi tronchi stradali
 Art. 132 Piste ciclopedonali
 Art. 133 Sistema Viabilistico Pedemontano

Titolo V

DISPOSIZIONI SPECIFICHE IN MATERIA DI PAESAGGIO

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

Si tratta di norme avente finalità principalmente legate a peculiarità puntuali o locali o a specifici temi di settore.

La struttura della disciplina è illustrata dai seguenti articoli, organizzati in capi, ai quali si rinvia (documento PdR15.0 Disciplina generale) per l'esame dei contenuti:

- Art. 134 Disposizioni generali per la compatibilità funzionale
 Art. 135 Disposizioni locali

Capo I

Disposizioni locali DL1: aree comprese nel Parco del Rio Vallone

- Art. 136 Definizione
 Art. 137 Elementi sensibili del paesaggio
 Art. 138 Edificazione e uso dei suoli
 Art. 139 Attività agricole e zootecniche

Capo II

Disposizioni locali DL2: Fronti urbani

- Art. 140 Definizione
 Art. 141 Elementi sensibili del paesaggio
 Art. 142 Allineamenti stradali

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Capo III

Disposizioni locali DL3: interstizi verdi

Art. 143 Definizione

Art. 144 Elementi sensibili del paesaggio

Art. 145 Elementi naturali

Art. 146 Verde privato pertinenziale

Capo IV

Disposizioni locali DL4: Percorsi e visuali

Art. 147 Definizione

Art. 148 Elementi sensibili del paesaggio

Art. 149 Percorsi

Art. 150 Visuali

Capo V

Disposizioni locali DL5: Aree di degrado ambientale

Art. 151 Definizione

Art. 152 Elementi sensibili del paesaggio

Art. 153 Morfologia del suolo

Capo VI

Disposizioni locali DL6: Elementi rilevanti

Art. 154 Definizione

Art. 155 Elementi rilevanti

Titolo VI

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, IDRAULICA

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

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

La struttura della disciplina è interamente rinviata al documento PdR17.0 Componente geologica.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

LA DISCIPLINA DEI NUCLEI STORICI. SPECIFICHE

PRESUPPOSTI

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

FONDAMENTI OPERATIVI

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

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

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

STRUTTURA GENERALE DELLA NORMAZIONE

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Pdr PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

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