

# Comune di Arsago Seprio

Provincia di Varese



---

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

---

# Piano delle Regole RP04 Relazione illustrativa



04 aprile 2012



Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni



## Indice

---

1	Contenuti e finalità del Piano delle Regole	pag. 1
2	Il tessuto urbano consolidato ed il nucleo storico	pag. 1
2.1	Il nucleo storico	
2.2	Il tessuto urbano recente a prevalente destinazione residenziale	
2.3	Le aree a prevalente destinazione produttiva	
3	Le aree inedificate	pag. 12
3.1	Le aree agricole di interesse strategico	
3.2	Le aree agricole infraurbane	
4	Prescrizioni normative: edificabilità, innovazioni	pag. 13
4.1	L'attribuzione delle capacità edificatorie	
4.2	Riqualificazione del tessuto edificato	
5	Capacità insediativa residenziale del Piano delle Regole	pag. 13
	Elenco degli elaborati del Piano delle Regole	pag. 15



## 1. Contenuti e finalità del Piano delle Regole

In applicazione delle disposizioni della legge regionale per il governo del territorio<sup>1</sup>, il Piano delle Regole contiene l'apparato normativo destinato a regolamentare gli interventi di trasformazione corrente del territorio, sia esso urbanizzato o rurale, il cui assetto generale risulta consolidato ed è destinato ad essere integrato dagli altri strumenti regolamentari comunali: Regolamento Edilizio, Regolamento di Igiene, eventuali ulteriori altri regolamenti di settore.

Per maggiore chiarezza espositiva, nella presente Relazione le partizioni territoriali del Piano delle Regole sono raccolte in due gruppi principali:

- \* Il tessuto urbano consolidato, ripartito in differenti classi in coerenza con le caratteristiche morfologiche e volumetriche e con le vocazioni funzionali dell'edificato.
- \* Le aree inedificate, che comprendono aree destinate all'esercizio dell'attività agricola ed altre aree.

Il Piano delle Regole riguarda la parte del territorio comunale compresa all'interno del perimetro di iniziativa comunale ("IC") individuato dal piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino. Per la parte esterna a tale perimetrazione il Piano contempla esclusivamente gli aspetti esplicitamente demandati dal PTC del Parco alla pianificazione comunale. Per il resto il territorio comunale rimane disciplinato dalle disposizioni del PTC del Parco le quali vengono pertanto assunte come parte integrate del Piano delle Regole.

## 2. Il tessuto urbano consolidato ed il nucleo storico

Il tessuto urbano consolidato occupa il 16% del territorio comunale. Nella sua parte centrale l'edificato si presenta piuttosto compatto, distendendosi con una forma fusiforme lungo il tracciato storico tra Besnate e Somma Lombardo (SP 49): le vie Porraneo, Matteotti e Marconi.

Delimitato a nord dalle vie Garibaldi e Monici, che si dipartono dalla provinciale, in corrispondenza dell'attuale piazza Cavour, ad est, fino a raggiungere il tracciato storico nord-sud in prossimità dell'edificio del Municipio, il nucleo storico si presenta organizzato in due grandi isolati di forma irregolare, separati dallo stretto e tortuoso percorso di via Manzoni.

L'avvio della fase di sviluppo urbano può essere datata a partire dal 1960, dopo l'approvazione, nel 1964, del primo strumento urbanistico: il Programma di Fabbricazione adottato nel 1961. Come abbiamo già osservato (Documento di Piano, paragrafo 2.1) questo strumento, appoggiandosi sulla viabilità campestre esistente, è in larga misura responsabile dei caratteri attuali del tessuto edificato e dei problemi che ancora oggi riguardano la circolazione e, più in generale, la mobilità all'interno dell'abitato. La forma urbana risulta, infatti, ancora oggi segnata dalla conformazione di questi tracciati rurali.

---

<sup>1</sup> LR 12/05, in particolare all'art. 10, e DGR 8/1681 del 29/12/05

Verso nord l'edificato si è dapprima sviluppato linearmente, seguendo l'andamento irregolare dei tracciati verso i boschi e le colline (le attuali vie Macchi, Beltrami e Mazzini). Il riempimento degli spazi ineditati tra questi tracciati, tra loro divergenti, è avvenuto progressivamente, in modo irregolare, nel corso degli anni '70 e '80, lasciando ampi "vuoti" ancora chiaramente leggibili nel tessuto urbano. Nella parte posta ad est, verso Besnate, lo sviluppo urbano, sebbene in larga misura coevo, appare più "strutturato": le vie Coni Zugna e Neruda, non ricalcano precedenti tracciati campestri e, sebbene prive di collegamenti trasversali, hanno favorito una più chiara organizzazione del tessuto edilizio.

L'espansione dell'abitato verso sud, in un'area sostanzialmente pianeggiante, appare più regolare: non tanto come risultato di precise scelte urbanistiche quanto piuttosto per le caratteristiche degli appezzamenti agricoli: il taglio dei campi presenta infatti, soprattutto nella parte sud-ovest, tra l'abitato di Somma e la strada proveniente da Casorate, una struttura geometrica regolare. Anche in questo caso, tuttavia, il riempimento delle aree comprese tra i tracciati campestri è avvenuto in assenza di un disegno razionale, dando origine ad "isolati" di grandi dimensioni, che presentano significative frammistioni tra residenza e attività produttive, sui quali si è cercato di intervenire a posteriori, realizzando tratti di collegamento est-ovest per servire i lotti più interni, senza tuttavia dar vita ad un chiaro e coerente sistema viabilistico e determinando, anche in questo caso, la permanenza di ampi appezzamenti ineditati.

La parte sud-est dell'abitato, pur non essendo del tutto esente da queste caratteristiche, presenta, soprattutto nelle espansioni più recenti, una più chiara leggibilità. A ciò ha certamente contribuito il PRG adottato nel 1986, sia con la previsione della strada di circonvallazione, che delimita con chiarezza l'abitato rispetto alle aree boscate, sia con la scelta di assoggettare le nuove espansioni industriali alla predisposizione di appositi Piani di Lottizzazione.

Le caratteristiche dell'abitato, pur presentando in generale numerosi spazi ineditati all'interno del tessuto consolidato, appaiono fortemente diversificate per quanto riguarda i suoi margini:

- la "corona nord" dell'edificato tende a "sfrangiarsi" e presenta margini scarsamente definiti verso le aree boschive;
- ad ovest risulta chiaramente leggibile un processo di tendenziale saldatura con Somma Lombardo, le cui edificazioni si attestano ormai compattamente lungo la via Rivazza, che costituisce il confine tra i due comuni;
- verso sud lo sviluppo dell'edificato si è consolidato in forme lineari lungo il lato occidentale del tracciato di collegamento con Casorate Sempione determinando una saldatura con le propaggini di questo abitato poste a nord del tracciato ferroviario; la quasi totale mancanza di edificazione lungo il lato orientale di questo tracciato costituisce tuttavia un preciso tratto di identità dell'abitato di Arsago, un significativo elemento di "stacco" nella continuità del "filiforme" tessuto edificato;
- il margine est e sud-est dell'abitato, risulta in larga parte definito e delimitato dal tracciato della tangenziale, una positiva "barriera" verso gli ambiti boschivi; lungo la strada provinciale la presenza degli impianti sportivi e di ampi spazi boschivi o a prato costituisce una "pausa" nella continuità dell'edificato, e, l'edilizia rada, a villini, posta ai confini con Besnate, non configura (anche per la presenza del perimetro "IC" del Parco del Ticino) un rischio di tendenziale saldatura col comune confinante.

La presenza dei grandi tracciati infrastrutturali (il tracciato del Sempione, dell'inizio dell'Ottocento, la ferrovia, entrata in funzione nel primo decennio del Novecento, e la diramazione Gallarate-Sesto Calende, realizzata nel 1925), poste ai margini del territorio comunale, non sembrano avere avuto, fino agli anni '60 ed allo sviluppo della motorizzazione di massa, una particolare influenza nel processo di crescita urbana di Arsago.

Va tuttavia segnalato come la statale e la ferrovia abbiano determinato, nell'ultimo cinquantennio, la formazione di un tessuto edificato "altro", completamente separato rispetto all'abitato di Arsago: si tratta dell'edificato posto lungo la statale del Sempione, che ha progressivamente assunto un ruolo di "strada mercato", leggibile come un "autonomo" sistema lineare; la ferrovia costituisce un decisivo elemento di separazione di questa parte dell'edificato, vera e propria "barriera", attualmente "bucata", in territorio di Arsago da un solo sottopasso, in corrispondenza del collegamento con Casorate Sempione. In questa parte del territorio, completamente avulso dall'abitato, il tessuto edificato è costituito, a nord della Statale, prevalentemente da attività commerciali; a sud si riscontra, oltre alla presenza di tipologie destinate ad attività produttive, la presenza di alcune grandi ville con giardino che si collegano all'abitato di Casorate Sempione.

Il Piano delle Regole prende atto dei caratteri del tessuto urbano così come sono stati riconosciuti dagli strumenti urbanistici generali ed in particolare dal più recente, che introduce una accurata differenziazione delle partizioni di azionamento e della relativa disciplina. Tale ultimo strumento costituisce un riferimento imprescindibile per la nuova disciplina urbanistica la quale tuttavia introduce alcune innovazioni improntate al conseguimento degli obiettivi generali del PGT<sup>2</sup>, descritti nel Documento di Piano, e dei più specifici obiettivi di seguito riportati, a partire dai quali è costruito il nuovo impianto normativo:

- 
- <sup>2</sup> Il Documento di Piano definisce un decalogo di obiettivi generali e specifici, alcuni dei quali devono trovare un preciso riscontro nel Piano delle Regole (cfr. Relazione del Documento di Piano, Parte 4<sup>a</sup>, cap. 1 - "Le azioni di Piano"):
- 1.1 Contenere il consumo di suolo, evitando di interessare con eventuali nuovi insediamenti aree esterne ai margini dell'edificato.
  - 1.2 Favorire il mantenimento e lo sviluppo del tessuto produttivo locale riservando le aree necessarie e garantendo alle attività lavorative le migliori condizioni di accessibilità e di compatibilità con i vicini insediamenti residenziali.
  - 1.3 Preservare il territorio inedito individuando forme di salvaguardia idonee anche per le aree interne al perimetro "IC" del Parco del Ticino.
  - 1.4 Garantire la continuità delle aree inedificate come fattore di qualità ecologica del territorio e come strumento di valorizzazione delle diverse identità degli agglomerati dei diversi comuni.
  - 1.5 Limitare il traffico veicolare nel centro storico e restituire allo spazio pubblico centrale le necessarie condizioni di comfort al fine di valorizzarne l'attrattività e la fruibilità pedonale.
  - 1.6 Completare il sistema della viabilità di connessione sovracomunale individuando le strategie opportune per estrarre il traffico di attraversamento dalle aree più centrali.
  - 1.7 Valorizzare le potenzialità turistiche del luogo puntando sulla migliore fruibilità del patrimonio storico e culturale e su una più riconoscibile continuità fra i percorsi urbani e la rete della viabilità rurale che si inoltra fra i boschi e le colline.
  - 1.8 Integrare la dotazione di spazi e attrezzature pubbliche puntando in particolare alla continuità fra il verde territoriale e le aree urbane.
  - 1.9 Migliorare l'accessibilità delle stazioni ferroviarie con mezzi diversi dall'automobile, promuovendo la formazione coordinata di itinerari protetti per le biciclette ed i mezzi di trasporto pubblico.
  - 1.10 Promuovere la realizzazione di edifici che garantiscano bassi consumi di energia e l'impiego di materiali e tecnologie costruttive col minore effetto sulle condizioni ambientali generali e del luogo.

- \* **salvaguardare i valori ed i caratteri del tessuto edificato** promuovendo in particolare un più diffuso recupero del patrimonio di edilizia storica unitamente alla valorizzazione degli spazi pubblici da questa definiti;
- \* **garantire le migliori condizioni di sfruttamento della risorsa suolo**, promuovendo la piena utilizzazione dei terreni edificabili, delle parti non ancora attuate del PRG e la realizzazione di densità edilizie coerenti coi caratteri del contesto;
- \* **agevolare il percorso attuativo** attraverso:
  - la semplificazione delle procedure per l'ottenimento del titolo abilitativo, promuovendo il ricorso al permesso di costruire convenzionato, in sostituzione del piano attuativo, ricorrendo ai piani attuativi solo nei casi di maggiore complessità;
  - la semplificazione del testo normativo, evitando di ricomprendere, nella disciplina del Piano delle Regole, disposizioni già contenute nella legislazione nazionale e regionale o in altri regolamenti comunali.

Sulla base di tali obiettivi, confrontati con le condizioni attuali dell'edificato, il Piano delle Regole ripartisce il tessuto urbano consolidato in tre classi principali:

- \* il nucleo storico;
- \* le aree residenziali;
- \* le aree per le attività lavorative, comprese quelle per la produzione di beni e servizi; a loro volta suddivise nelle ulteriori partizioni interne di seguito descritte.

## 2.1 Il nucleo storico

Il Piano delle regole individua il nucleo storico di antica formazione in coerenza con le disposizioni della pianificazione sovracomunale<sup>3</sup>, verificando la consistenza e la qualità del patrimonio di edilizia storica come si presenta oggi, a valle di un processo di lenta trasformazione che interessa anche le aree più centrali.

L'individuazione dei fabbricati da sottoporre a normativa di salvaguardia dei caratteri storici viene operata a partire dall'attuale perimetrazione del centro storico da parte del vigente PRG e dagli studi precedentemente condotti a più riprese sul centro storico, l'ultimo dei quali, elaborato come "Piano Programma per la Zona di Recupero del centro storico", risale al 1990. La nuova disciplina è dettata sulla base del nuovo confronto di tale documentazione con la cartografia storica (planimetria I.G.M. 1888) utilizzando criteri di continuità tipo morfologica e sulla base del rilevamento diretto delle "qualità" ambientali, storiche e paesistiche di singoli edifici di particolare interesse.

Con riferimento alla cartografia del nucleo storico dell'Istituto Geografico Militare del 1888 (riportata in un riquadro della Tav. RA04 – "Edifici del centro storico: condizioni e tipi") e del perimetro indicato dal PTCP della Provincia di Varese (riportato in colore verde in un riquadro della stessa tavola) il perimetro del centro storico previsto dal Piano risulta più ampio, comprendendo alcune parti che, benché edificate successivamente al 1888, mantengono le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli edifici del nucleo antico, o ne costituiscono una particolare "anticipazione": è il caso dell'edificio posto al margine ovest del centro storico perimetrato (un'edificio di piccola proprietà dei primi anni del '900) o degli edifici posti al margine orientale, che, benché in parte significativamente

<sup>3</sup> Si tratta delle indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Varese e nel Piano Paesaggistico Regionale e delle indicazioni contenute nel PTC del Parco del Ticino.

trasformati in periodo recente, risultano, con la presenza del muro di contenimento della piccola elevazione sulla quale è collocata la Chiesa di Santa Maria in Monticello, una caratteristica anticipazione del nucleo più antico.

All'interno del perimetro previsto vengono indicati, edificio per edificio, i tipi di intervento ammissibili (restauro, ristrutturazione, ecc.). In considerazione delle particolari finalità della tutela dei nuclei storici, la definizione degli interventi edilizi, contenuta nella vigente legislazione nazionale e regionale viene puntualizzata, dettagliata e circostanziata, con la precisazione delle opere consentite. In particolare la categoria di intervento "ristrutturazione" viene suddivisa in due sottocategorie<sup>4</sup>: una più conservativa e una fondata sulla ricostruzione cosiddetta "analoga" ovvero a sagoma e sedime identici. La norma prevede la possibilità di variare la categoria di intervento assegnata con procedura di Piano di Recupero.

Scopo dell'impianto normativo è quello di fissare in modo chiaro e diretto, con una sorta di piano dettagliato, il genere di interventi ammessi negli edifici storici per conservare e valorizzare l'immagine dell'abitato, evitando di ricorrere, se non in casi eccezionali e per variazioni di rilievo, a livelli più complessi di pianificazione attuativa. In tal modo viene operata una certa semplificazione e chiarificazione della normativa preesistente al fine da rendere più semplice il recupero degli edifici.

### 2.1.1 La ripartizione degli edifici in classi corrispondenti a differenti categorie di intervento

La classificazione dei fabbricati è operata a partire dalla tipologia edilizia, dalla destinazione originaria, dalle condizioni d'uso e di consistenza attuali. In tal modo si perviene al riconoscimento di specifiche classi per ciascuna delle quali vengono indicate le possibilità di trasformazione.

a) **Edifici di particolare pregio storico architettonico**

Questa classificazione è attribuita agli edifici di eccezionale valore monumentale, storico, ambientale.



b) **Edifici di impianto storico con caratteri planivolumetrici e architettonici coerenti con la morfologia del centro**

Si tratta dei fabbricati che costituiscono la gran parte del tessuto edilizio originario; si tratta generalmente di tipologie di derivazione rurale, a due piani fuori terra, più raramente a tre, prevalentemente a corpo semplice, disposte a corte con rustici contrapposti o giustapposti, con distribuzione a ballatoio e scala esterna o semi interna.



- c) **Edifici di impianto storico con assetto planivolumetrico coerente con la morfologia del centro e caratteri architettonici incoerenti**
- Si tratta degli edifici che, pur mantenendo gli allineamenti e l'impianto planivolumetrico del tessuto storico, sono caratterizzati da un linguaggio architettonico che non è riconducibile agli edifici tipici del vecchio nucleo



- d) **Rustici di impianto storico con giacitura e planivolumetria coerenti con la morfologia del centro**
- Si tratta dei fabbricati rustici connessi ai tipi della classe "b)", per lo più consistenti in fabbricati a uno o due piani fuori terra, talvolta con piano terra chiuso e primo piano aperto, a fienile, in forma di grande portico, spesso inseriti organicamente nel disegno della corte, in condizioni idonee per il recupero a residenza del relativo volume.



- e) **Edifici incoerenti per assetto planivolumetrico e architettura**
- Si tratta dei fabbricati che, pur ricadendo per la loro collocazione all'interno del perimetro del centro storico e rispettandone, in alcuni casi gli allineamenti, non conservano con quest'ultimo alcuna relazione quanto a planivolumetria e architettura, e risultano in contrasto con i caratteri dell'ambiente del centro.



- f) **Fabbricati accessori adibiti ad autorimessa e deposito**
- Sono fabbricati pertinenziali di epoca recente aggiunti all'interno delle corti, destinati a box o deposito, la cui volumetria non rientra in genere nel calcolo dell'edificabilità dei lotti.



## 2.1.2 Gli interventi sugli edifici del nucleo storico

In appendice alle Norme Tecniche di Attuazione vengono sintetizzate le indicazioni di carattere generale per orientare gli interventi sugli edifici del nucleo storico<sup>5</sup>.

Le indicazioni riguardano:

- le coperture;
- le facciate;
- i serramenti;

<sup>5</sup> Appendice 4 - Modalità di approccio per la salvaguardia dei caratteri e degli elementi dell'architettura degli edifici del nucleo storico

- i portoni e le vetrine;
- i parapetti, le inferriate e le recinzioni;
- i colori da utilizzarsi per i diversi elementi interessati dagli interventi.

## 2.2 Il tessuto urbano recente a prevalente destinazione residenziale

Il Piano delle Regole ha assunto, come punto di partenza, l'azzonamento delle aree del tessuto residenziale consolidato secondo le partizioni di azzonamento del PRG attualmente vigente, operando una loro semplificazione che implica, in alcuni casi un lieve aggiustamento degli indici di edificabilità assegnati. Questo al fine di non modificare una prassi consolidata che, uniformandosi alle condizioni di fatto del tessuto residenziale, ha garantito una certa omogeneità e continuità degli insediamenti, senza tuttavia rinunciare ad operare una opportuna riduzione delle differenti, e talvolta ridondanti, classificazioni esistenti.

A partire da tale scelta di fondo, il Piano delle Regole ripartisce le aree del tessuto residenziale consolidato in due principali classi tipo morfologiche, suddivise in sottoclassi determinate esclusivamente dal riconoscimento delle pur modeste variazioni della densità edilizia e delle caratteristiche generali del contesto nel quale si collocano.

### 2.2.1 Tessuto residenziale conchiuso<sup>6</sup>

Si tratta della parte più "compatta" dell'abitato, che comprende larga parte del tessuto esistente, ed in particolare tutte quelle parti del tessuto residenziale che si sono sviluppate in stretta aderenza al nucleo storico e presentano, in generale, densità più elevate e più pronunciati caratteri urbani.

Rientrano in questa classificazione diversi tipi di tessuto che comprendono sia i fabbricati più prossimi al centro, con edificazione spesso a cortina, di più antica formazione, escluse le parti storiche trattate al capitolo precedente, sia edificazioni più recenti, caratterizzate da un disegno unitario dei quartieri residenziali, per lo più conseguito attraverso le diverse forme della pianificazione attuativa.

I caratteri prevalenti di questa classe si possono riassumere in due categorie principali:

#### Il tessuto edilizio delle aree semicentrali



<sup>6</sup> Zone B1 del Piano delle Regole, Art. 15 delle NTA.

Si tratta delle aree più prossime ai centri storici, caratterizzate dalla prevalenza di edifici a due piani, allineati generalmente su strada a formare una cortina edilizia compatta e continua. Le corti retrostanti non pervengono spesso ad occupare l'intera profondità degli isolati lasciando spazio ad aree verdi interne o talvolta, all'insediamento di attività lavorative di vario genere. Il tessuto si presenta nel complesso irregolare ma compatto, con una morfologia legata alla viabilità storica, con caratteri analoghi a quelli della parte più centrale, classificata e disciplinata come nucleo storico, con la quale mantiene elementi di coerenza e continuità, oltre alla maggiore densità edilizia ed ai più elevati rapporti di copertura.

È questa la parte più densa del tessuto edilizio, come tale riconosciuto dalla disciplina di zona dettata dal Piano delle Regole.

### Tessuto residenziale di edificazione recente a disegno unitario



Si tratta di parti del tessuto residenziale di più recente formazione nel quale si riscontra un impianto planivolumetrico con un disegno di tipo unitario. Le tipologie presenti sono per lo più costituite da edifici a palazzine, a stecca o a schiera con altezza generalmente non superiore a tre piani. In alcuni casi si tratta di edifici di maggiori dimensioni che non superano mai i quattro piani fuori terra; questi complessi edilizi sono stati generalmente realizzati in esecuzione di piani attuativi previsti dai PRG. Si può, a questo proposito, segnalare che in tutto l'abitato di Arsago c'è un solo edificio di cinque piani fuori terra, il grande condominio compreso all'interno del perimetro del centro storico e poco più di una decina di edifici alti quattro piani.

Le densità edilizie sono prevalentemente meno elevate che nel tipo precedente, pur raggiungendo, se pur in due soli casi, una analoga densità, tenuto conto delle disposizioni dei differenti piani urbanistici in attuazione dei quali sono state realizzate.

#### **2.2.2 Tessuto a villini e palazzine<sup>7</sup>**

Si tratta delle aree caratterizzate dalla tipologia insediativa prevalente dell'abitato; essa interessa la maggior parte del tessuto residenziale formatosi nel secondo dopoguerra ed è generalmente collocata in posizione arretrata rispetto al filo stradale, al centro del lotto

<sup>7</sup> Zone B2 del Piano delle Regole, Art. 16 delle NTA.

Comprende infinite varianti riguardanti in particolare la relazione fra il fabbricato ed il suo lotto, a sua volta assai variabile per dimensioni, geometria e relazione con la strada di accesso. Tale condizione giustifica la ripartizione di questa classe in due sottoclassi dotate di differente capacità edificatoria; nonostante una apparente omogeneità ed una significativo mix di tali tipologia si è ritenuto di operare una distinzione tra le aree caratterizzate da un tessuto prevalentemente compatto e quelle caratterizzate da un tessuto prevalentemente rado. Nonostante la realizzazione di questo tessuto sia avvenuta per singoli interventi e in fasi differenti, anche questa parte del tessuto urbano presenta una certa regolarità, garantita dalla maglia ortogonale dei lotti, che riesce a prevalere sulla varietà dei caratteri planivolumetrici ed architettonici dei fabbricati grazie alle densità relativamente basse ed alle altezze contenute che consentono alle alberature di prevalere sui fronti edilizi.

In alcuni casi gli edifici residenziali sono allineati lungo la strada, solo di poco arretrati, e lasciano ampi vuoti nelle parti interne dei grandi isolati disegnati dalle maglie troppo larghe della viabilità pubblica.

#### Aree caratterizzate da un tessuto prevalentemente compatto<sup>8</sup>



Si tratta delle aree caratterizzate da una minor dimensione dei lotti sui quali insiste questa tipologia. In queste aree il tessuto edificato risulta particolarmente addensato anche grazie alla realizzazione di strade private di piccolo calibro che hanno consentito una completa saturazione anche dei lotti più interni alle larghe maglie della viabilità che racchiude isolati talvolta di estesissime dimensioni.

#### Aree caratterizzate da un tessuto prevalentemente rado<sup>9</sup>



<sup>8</sup> Zone B2a del Piano delle Regole, Art. 16.2 delle NTA

<sup>9</sup> Zone B2b del Piano delle Regole, Art. 16.3 delle NTA

Si tratta di aree, di più recente formazione, caratterizzate da una maggiore dimensione dei lotti. In queste aree le ville o le palazzine risultano generalmente più arretrate dalla sede stradale e presentano spesso una sistemazione a giardino degli spazi inedificati verso strada.

### 2.2.3 Aree a ville e verde privato<sup>10</sup>



Si tratta di quella parte del tessuto consolidato caratterizzato da aree sistemate a giardino, spesso di notevoli dimensioni, annesso a ville isolate e da aree edificate a villini poste al centro di lotti collocati ai margini o in zone di frangia dell'abitato, in alcuni casi classificate come zone agricole dal PRG.

### 2.2.4 Aree di completamento del tessuto consolidato<sup>11</sup>



Il Piano delle Regole identifica all'interno del tessuto residenziale consolidato i lotti di maggiore dimensione rimasti inedificati. In molti casi sono le aree interne di isolati già in parte residenziali, rimaste sul retro delle fasce edificate a villini descritte nei paragrafi

<sup>10</sup> Zone B3 del Piano delle Regole, Art. 17 delle NTA.

<sup>11</sup> Zone C del Piano delle Regole, Art. 18 delle NTA.

precedenti. Per lo più si tratta di individuazioni già contenute nel PRG previgente, rimaste inattuata a causa dell'eccessivo frazionamento delle proprietà in rapporto all'estensione dei comparti di piano attuativo. Frequentemente queste aree presentano problemi urbanizzativi, che possono riguardare la maglia viaria, la dotazione di spazi a parcheggio in aree particolarmente carenti ma anche la dotazione di infrastrutture di rete.

Al fine di favorire l'attuazione delle previsioni insediative, il Piano delle Regole detta per queste aree una disciplina indirizzata a consentire l'intervento anche per singole parti delle aree perimetrate senza rinunciare agli obiettivi di infrastrutturazione pubblica, definendo in particolare:

- \* una disciplina generale che consente di operare con singoli permessi di costruire convenzionati anziché con un unico piano attuativo esteso all'intera area perimetrata;
- \* requisiti specifici di ammissibilità delle proposte di attuazione per parti;
- \* schede di orientamento della progettazione dei comparti da utilizzare come riferimento per la definizione delle aree da cedere al Comune per servizi e spazi pubblici, del sistema degli accessi ai lotti, delle reti infrastrutturali.

## 2.3 Le aree a prevalente destinazione produttiva

Si tratta delle aree occupate da impianti produttivi di varia natura e consistenza e solamente in modestissima parte da lotti ineditati.

La principale concentrazione degli insediamenti produttivi si verifica nel quadrante sud est del territorio comunale, dove già i piani urbanistici precedenti prevedevano la maggiore espansione industriale. Raggruppamenti minori di fabbricati industriali, sufficienti tuttavia a determinare la formazione di brandelli di tessuto omogeneamente produttivo, sono presenti anche in aree sub-centrali dell'abitato, con una relativa maggiore concentrazione nella parte nord ovest dell'edificato, e lungo il tracciato della Statale del Sempione.

Le attività produttive di minore dimensione, ma comunque collocate in fabbricati a capannone, sono disseminate con una certa continuità all'interno di vaste parti del tessuto residenziale; per tali aree, che non sono state evidenziate nella cartografia del Piano delle Regole ma risultano inserite all'interno delle zone con destinazione residenziale, le NTA prevedono una specifica disciplina<sup>12</sup>.

A partire da tale condizione il Piano delle regole identifica due differenti categorie di insediamenti produttivi, per ciascuna dei quali detta una specifica disciplina:

- |       |  |  |
|-------|--|--|
| 2.3.1 | <b>Insediamenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale</b> | Si tratta delle aree occupate dal tessuto produttivo maggiormente omogeneo, compatto e consolidato, con assenza quasi totale di fabbricati destinati ad uso diverso dalla produzione di manufatti o servizi. Le edificazioni sono in genere l'esito di piani attuativi ed a ciò devono almeno in parte la regolarità della loro disposizione. Sono le aree che il Piano classifica come "D1a - Comparti produttivi omogenei e "D1b – insediamenti produttivi isolati o in trasformazione", art. 20 NTA). |
| 2.3.2 | <b>Insediamenti esistenti per la produzione terziaria di servizi</b>                     | Si tratta delle aree occupate da strutture commerciali, compatte e consolidate, con assenza quasi totale di fabbricati destinati ad uso diverso dalla vendita di manufatti o servizi. Sono le aree che il Piano classifica come D2 (art. 21 NTA)   |

---

<sup>12</sup> Art. 22.6 delle NTA.

Per tutte queste aree il Piano delle Regole conferma la situazione attuale in considerazione della condizione generale di stabilità e della collocazione degli impianti produttivi in relazione all'agglomerato residenziale ed alla viabilità.

### 3. Le aree inedificate

Le aree inedificate rappresentano la parte maggiore del territorio comunale, circa l'80%, e pertanto rivestono un ruolo fondamentale nel "... *progetto urbanistico di riqualificazione e riorganizzazione del territorio comunale, attraverso la messa in valore delle funzioni produttiva, di presidio ambientale, di riqualificazione e diversificazione del paesaggio, di mantenimento del presidio economico, sociale e culturale ...*"<sup>13</sup>.

La parte largamente prevalente di tale territorio è disciplinata dalle disposizioni del PTC del Parco del Ticino, che il Piano delle Regole non può far altro che assumere senza ulteriori precisazioni o integrazioni. Tali aree possono a pieno titolo essere fatte corrispondere alle "aree agricole di interesse strategico", per la definizione delle quali la legge regionale attribuisce compiti specifici alla pianificazione provinciale<sup>14</sup>.

Diversa è la situazione delle aree agricole comprese all'interno del perimetro "IC" individuato del PTC del Parco del Ticino. L'individuazione operata dal Piano del Parco rappresenta un giudizio sul valore e sul ruolo potenziale di queste aree, alle quali non viene riconosciuto un ruolo sovralocale. In altri termini, pur non disconoscendo il possibile valore strategico di tali aree ai fini ambientali e paesaggistici, viene demandato alla pianificazione comunale il compito di disciplinarne la salvaguardia e la valorizzazione.

In tale quadro normativo si sviluppano le indicazioni del Piano delle Regole il quale classifica queste, in relazione alle loro dimensioni ed alla loro collocazione:

- \* aree agricole "E1 – Aree agricole e boschive"<sup>15</sup>, alle quali viene attribuito un valore strategico per la loro funzione produttiva e quale fattore di separazione dell'abitato da altre aree edificate; è stata classificata come area "E1" anche un'area, posta in adiacenza al centro sportivo comunale, che svolge un ruolo di equilibrio ambientale e paesaggistico, garantendo un corridoio ecologico tra le aree boscate poste a nord della SP49 e quelle poste a sud di tale tracciato<sup>16</sup>;
- \* aree "E2 – Boschi e coltivi di collina"<sup>17</sup>, che corrispondono alle parti di territorio caratterizzate dalle maggiori pendenze o ondulazioni, coperte da boschi o coltivate
- \* aree "E3 – Aree agrourbane ad orti e giardini"<sup>18</sup>, che comprendono il territorio riservato all'attività agricola inframmezzato alle edificazioni residenziali e produttive.

Si tratta di aree inedificate di varie dimensioni, per lo più effettivamente coltivate, poste in prossimità del tessuto edificato o inframmezzate a questo. Svolgono una funzione importante nella definizione del paesaggio urbano e nella transizione fra l'edificato e la campagna ma il loro valore agricolo è per lo più limitato dai vincoli posti dalla vicinanza delle edificazioni e dalla frammentazione delle coltivazioni.

---

<sup>13</sup> Dai "Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei piani territoriali di coordinamento provinciale (comma 4 dell'art. 15 della LR 12/05)", approvati con DGR VIII/8059 del 19 settembre 2008; Allegato 1 – Modalità e criteri per l'individuazione delle aree destinate all'agricoltura nei PGT

<sup>14</sup> Cfr. Cap. 2.4 della Relazione del Documento di Piano.

<sup>15</sup> Art. 22 delle NTA.

<sup>16</sup> Tale area, in considerazione delle sue caratteristiche e della sua collocazione è assoggettata ad una specifica disciplina nelle NTA (art. 22.6), equiparandola alle aree per servizi e spazi pubblici.

<sup>17</sup> Art. 23 delle NTA.

<sup>18</sup> Art. 24 delle NTA.

Una particolare importanza, come in più occasioni rilevato, assumono le aree di “valore strategico”, interne al perimetro IC, che svolgono un ruolo fondamentale come fattore di separazione fra gli abitati di Arsago e Somma Lombardo, a sud ovest, e come elemento di discontinuità nella saldatura lineare tra Arsago e Casorate a sud, lungo il lato est del tracciato stradale di connessione: tali aree devono pertanto essere salvaguardate da qualunque edificazione.

#### **4. Prescrizioni normative: edificabilità, innovazione**

L’impianto normativo, improntato alla semplificazione del testo e delle prescrizioni, segue per quanto possibile l’impostazione già adottata per i PRG: questo al fine di assecondare le consuetudini consolidate nella gestione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie da parte degli Uffici Comunali. Nondimeno il testo assume le innovazioni introdotte dalla LR 12/05 con particolare riguardo a due temi principali.

La LR 12/05 introduce una nuova definizione dell’intervento di ristrutturazione edilizia comprendendo all’interno di questa categoria anche gli interventi “... *consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria esistente* ...”<sup>19</sup>.

Tale nuova definizione comporta una radicale innovazione nei confronti dell’applicazione ai lotti già edificati degli indici edificatori di zona: infatti qualunque sia l’indice di edificabilità attribuito dal piano, sarà sempre possibile riedificare sul lotto la superficie lorda di pavimento esistente prima dell’eventuale demolizione.

Gli indici di edificabilità attribuiti dal Piano saranno quindi da utilizzare solamente per la nuova edificazione sui singoli lotti non ancora edificati o per gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, ove non fosse ancora esaurita la capacità edificatoria del lotto. Tale principio, chiaramente riportato nel testo delle Norme<sup>20</sup>, rende meno rilevante che in passato la scelta degli indici di zona, che potranno pertanto essere maggiormente coerenti con gli obiettivi di alleggerimento del carico insediativo e di riduzione delle densità. La nuova impostazione evita infatti che l’attribuzione ad un lotto già edificato di una capacità edificatoria inferiore a quella realizzata scoraggi gli eventuali interventi di rinnovo edilizio, che vanno invece favoriti in vista della realizzazione di un parco abitativo più moderno, in grado di garantire minori consumi di energia ed una migliore fruibilità degli spazi abitativi o di lavoro.

#### **5. Capacità insediativa residenziale del Piano delle Regole**

Il tessuto edilizio di Arsago non appare denso, al di fuori delle aree centrali, e presenta aree residue edificabili, anche di significative dimensioni, già impegnate dalla strumentazione urbanistica precedente.

La capacità edificatoria dei comparti residenziali individuati dal Piano delle Regole è riepilogata nella tabella che segue:

---

<sup>19</sup> LR 12/05, art. 27, comma 1, paragrafo “d”.

<sup>20</sup> Cfr. art. 12 NTA.

	Superficie Territoriale St mq	Edificabilità (Ut 0.25 mq/mq) SLP mq
<b>C1</b>	2.990	750
<b>C2</b>	7.660	1.915
<b>C3</b>	5.730	1.430
<b>C4</b>	4.360	1.090
<b>TOTALE</b>	20.740	5.185

I comparti sopra elencati rappresentano la riproposizione delle individuazioni operate dal previgente PRG '89, rimaste inattuate principalmente a causa dei vincoli procedurali, ossia dell'obbligo di produrre un piano attuativo unitario esteso a molte proprietà spesso di ridotta estensione.

## **Elenco degli elaborati del Piano delle Regole**

---

RA.01	Uso prevalente dei fabbricati e del suolo non urbanizzato (1:5.000)
RA.02	Densità e caratteri del tessuto edilizio consolidato (1:5.000)
RA.03	Distribuzione delle attività economiche (1:5.000)
RA.04	Edifici del centro storico: condizioni e tipi (1:5.000)
RP.01	Carta della disciplina delle aree (1:5.000)
RP.02	Carta della disciplina delle aree (1:2.000)
RP.03	Disciplina degli interventi sugli edifici del centri storico (1:5.000)
RP.04	Relazione illustrativa
RP.05	Norme Tecniche di Attuazione