COMUNE DI

ARCISATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT 2007-variante 2013

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PdR 2007 variante	PIANO DELLE REGOLE

APPROVAZIONE

PdR17.3	DISCIPLINA 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	arch. Roberto Pozzi	arch. Maurizio Mazzucchelli
Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625 SIA- società svizzera ingegneri e architetti n° 160796	Ordine degli Architetti della Provincia di Varese n°1017	Ordine degli Architetti della Provincia di Varese n°1213

Studio Associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

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

COMUNE DI ARCISATE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Angelo Pierobon
Sindaco

Matteo Abbiati
Vicesindaco – assessore all'urbanistica

Mario Filippini
Responsabile del Procedimento

Estensori del piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

AVVERTENZA IMPORTANTE

Il presente documento è depositato presso la SOCIETA' ITALIANA DEGLI AUTORI ED EDITORI (S.I.A.E.) Sezione OPERE LETTERARIE ED ARTI FIGURATIVE (OLAF) presso la sede di Roma, via della Letteratura 30, al fine di tutelarne il diritto d'autore.
E' vietata la riproduzione e qualsiasi uso non attinente a procedimenti edilizi ed urbanistici nel territorio del Comune di Arcisate.
E' vietata la modifica del documento senza la preventiva ed espressa autorizzazione da parte degli autori

NOTE

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche apportate per effetto della variante 2013 al PGT 2007.

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto di controdeduzione alle osservazioni in sede di approvazione del PGT.
A ciascuna modifica sono associati gli estremi dell'atto deliberativo corrispondente.

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Parte I
FONDAMENTI, PRINCIPI, CONCETTI, DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I
FONDAMENTI GENERALI

Art. 1 Forma del piano
Art. 2 Principi di *governance*
Art. 3 Struttura documentale del piano

Titolo II
PRINCIPI E CONCETTI DI BASE

Art. 4 Riferimenti generali
Art. 5 Principi generali della normazione
Art. 6 Principi applicativi
Art. 7 Principio di tutela del paesaggio
Art. 8 Concetto di tutela
Art. 9 Requisiti del processo di trasformazione

Titolo III
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 10 Riferimenti legislativi
Art. 11 Ambito di applicazione
Art. 12 Facoltà di deroga
Art. 13 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "PdR 2007"
Art. 14 Strumenti urbanistici decaduti
Art. 15 Permessi, Concessioni, Autorizzazioni, Convenzioni in corso di validità
Art. 16 Attuazione del PdR 2007
Art. 17 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente
Art. 18 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità
Art. 19 Interpretazione generale delle norme e delle cartografie
Art. 19 bis Limiti amministrativi del comune. Specifiche
Art. 20 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
Art. 21 Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
Art. 22 Rapporti con il Piano Territoriale Paesistico Regionale

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Parte II
DEFINIZIONI, PARAMETRI, INDICI

Titolo I
QUADRO URBANISTICO

Capo I.
Definizioni

Art. 23 Superficie territoriale: St
Art. 24 Superficie fondiaria: Sf
Art. 25 Superficie lorda di pavimento urbanistica: Slp
Art. 26 Vani chiusi
Art. 27 Edificio accessorio
Art. 28 Sede stradale: Ss
Art. 29 Ciglio stradale: Cs
Art. 30 Edificio esistente

Capo II.
Indici e parametri

Art. 31 Indice di edificabilità territoriale: It
Art. 32 Indice di edificabilità fondiaria: If
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 II
QUADRO DEL PAESAGGIO

Capo I.
Definizioni

Art. 38 Definizione di paesaggio
Art. 39 Ambiti di paesaggio
Art. 40 Tipo edilizio
Art. 41 Elemento tipologico
Art. 42 Elemento edilizio
Art. 43 Unità edilizia

Capo II.
Indici e parametri

Art. 44 Superficie coperta: Sc
Art. 45 Altezza massima degli edifici: Hmax
Art. 46 Superficie filtrante: Sfil

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Titolo III
CRITERI DI PREMIALITA' E PEREQUAZIONE

Capo I
Fondamenti
Art. 47 Fondamenti generali
Art. 48 Fattori di premialità
Art. 49 Criterio di premialità ambientale. Obiettivi
Art. 50 Criterio di premialità sociale. Obiettivi
Art. 51 Criterio di premialità funzionale. Obiettivi
Art. 52 Condizioni generali di applicazione

Capo II
Criterio di premialità ambientale
Art. 53 Premialità per il risparmio idrico
Art. 54 Premialità per il risparmio energetico.
Art. 55 Applicazione ed effetti

Capo III
Criterio di premialità sociale
Art. 56 Premialità socio-abitativa.
Art. 57 Applicazione ed effetti

Capo IV
Criterio di premialità funzionale
Art. 58 Premialità funzionale.
Art. 59 Premialità urbanizzativa.
Art. 60 Applicazione ed effetti

Capo V
Criterio di perequazione
Art. 61 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi

Parte III
QUADRO URBANISTICO

Titolo I
DISCIPLINA GENERALE

Art. 62 Disciplina generale

Capo I.
Organizzazione territoriale
Art. 63 Organizzazione territoriale
Art. 64 Ambiti territoriali
Art. 65 Aree monofunzionali
Art. 66 Infrastrutture di base

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Capo II
Destinazioni d'uso. Disciplina generale
Art. 67 Definizione delle destinazioni d'uso
Art. 68 Codifica delle destinazioni d'uso
Art. 69 Gamme funzionali
Art. 70 Gamma funzionale GF1
Art. 71 Gamma funzionale GF2
Art. 72 Gamma funzionale GF3
Art. 73 Mutamenti di destinazione d'uso
Art. 74 Disciplina urbanistica del commercio

Capo III
Funzionalità urbana
Art. 75 Stati di urbanizzazione
Art. 76 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1
Art. 77 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2
Art. 78 Stato di stato di dotazione parcheggi insufficienti Spi

Capo VI.
Disciplina generale delle fasce di rispetto
Art. 79 Fasce di rispetto
Art. 80 Fasce di rispetto in genere.
Art. 81 Fasce di rispetto stradale: Rs
Art. 82 Fascia di rispetto ferroviaria: Rf
Art. 83 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti
Art. 84 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp
Art. 85 Fascia di rispetto fluviale

Capo V.
Altre disposizioni generali
Art. 86 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi
Art. 87 Oneri di compensazione ambientale
Art. 88 Programmi Integrati di Intervento. Specifica

Titolo II
DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Capo I.
Ambito territoriale T1: della città storica
Art. 89 Definizione
Art. 90 Invarianti
Art. 91 Obiettivi urbanistici
Art. 92 Parametri di edificabilità

Capo II.
Ambito territoriale T2: della città contemporanea consolidata
Art. 93 Definizione
Art. 94 Invarianti
Art. 95 Obiettivi urbanistici
Art. 96 Parametri di edificabilità
Art. 96 bis Altri indici e parametri

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Capo III.
Ambito territoriale T3: della città contemporanea in trasformazione
Art. 97 Definizione
Art. 98 Invarianti
Art. 99 Obiettivi urbanistici
Art. 100 Parametri di edificabilità
Art. 100 bis Altri indici e parametri

Capo IV.
Ambito territoriale T4: della città verde
Art. 101 Definizione
Art. 102 Invarianti
Art. 103 Obiettivi urbanistici
Art. 104 Parametri di edificabilità
Art. 104 bis Altri indici e parametri

Capo V.
Ambito territoriale T5: del territorio naturale
Art. 105 Definizione
Art. 106 Invarianti
Art. 107 Obiettivi urbanistici
Art. 108 Aree agricole
Art. 109 Aree boscate
Art. 110 Aree non soggette a trasformazione urbanistica
Art. 111 Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi
Art. 112 Parametri di edificabilità
Art. 112 bis Altri indici e parametri

Titolo III
AREE MONOFUNZIONALI

Art. 113 AMF1: per attività secondarie e terziarie
Art. 114 AMF2: per attività secondarie e terziarie in ambito urbano
Art. 115 AMF3: per medie e grandi strutture di vendita
Art. 116 AMF4: per impianti tecnologici
Art. 117 AMF5: per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi
Art. 118 Soppresso
Art. 119 AMF7: per attività estrattive
Art. 120 AMF8: per attività di movimentazione terre
Art. 121 AMF9: per attività ricettive e ristorazione
Art. 122 AMF10: per attività ricreative e per il tempo libero
Art. 123 AMF11: per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale
Art. 123 bis AMF12: aree per la rimodellazione morfologica di fondo agricolo per reimpiego definitivo di terre e rocce di scavo

Titolo IV
INFRASTRUTTURE DI BASE

Capo I

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strade
Art. 124 Strade di rilevanza territoriale
Art. 124 bis Strade urbane
Art. 125 Adeguamento dei tracciati esistenti
Art. 126 Nuovi tronchi stradali
Art. 127 Infrastrutture di interesse Provinciale e Regionale

Capo II
Altre infrastrutture
Art. 128 Impianti ferroviari esistenti
Art. 129 Impianti ferroviari previsti
Art. 130 Piste ciclopedonali

Parte IV
QUADRO DEL PAESAGGIO

Art. 130 bis Classi di sensibilità paesistica del sito
Art. 131 Finalità del Quadro del paesaggio
Art. 132 Disposizioni generali: ambiti di paesaggio
Art. 133 Disposizioni locali
Art. 134 Struttura della normativa
Art. 135 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio
Art. 136 Disposizioni generali per la compatibilità funzionale

Titolo I
AMBITI DI PAESAGGIO

Capo I.
Ambito di paesaggio P1: di primo impianto
Art. 137 Rinvio

Capo II.
Ambito di paesaggio P2: degli isolati consolidati
Art. 138 Definizione
Art. 139 Fondamenti invarianti
Art. 140 Elementi sensibili
Art. 141 Soppresso
Art. 142 Assetto tipologico
Art. 143 Morfologia dell'edificato
Art. 144 Morfologia degli spazi aperti
Art. 145 Soppresso

Capo III.
Ambito di paesaggio P3: della città strutturata
Art. 146 Definizione
Art. 147 Fondamenti invarianti
Art. 148 Elementi sensibili

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 149 Soppresso
Art. 150 Assetto tipologico
Art. 151 Morfologia degli spazi aperti
Art. 152 Soppresso

Capo IV.
Ambito di paesaggio P4: della città verde
Art. 153 Definizione
Art. 154 Fondamenti invarianti
Art. 155 Elementi sensibili
Art. 156 Soppresso
Art. 157 Assetto tipologico
Art. 158 Morfologia degli spazi aperti
Art. 159 Soppresso

Capo V.
Ambito di paesaggio P5: dell'industria
Art. 160 Definizione
Art. 161 Fondamenti invarianti
Art. 162 Elementi sensibili
Art. 163 Soppresso
Art. 164 Morfologia degli spazi aperti
Art. 165 Mitigazione ambientale e delle visuali
Art. 166 Tutela speciale del suolo e del sottosuolo
Art. 167 Soppresso
Art. 167 bis Disposizioni particolari per gli edifici in località Cattafame

Capo VI.
Ambito di paesaggio P6: del territorio naturale
Art. 168 Definizione
Art. 169 Fondamenti invarianti
Art. 170 Elementi sensibili
Art. 171 Soppresso
Art. 172 Morfologia del paesaggio rurale
Art. 173 Elementi del paesaggio naturale storico
Art. 174 Tutela biologica
Art. 175 Nuove costruzioni per l'esercizio dell'attività agricola
Art. 176 Edifici esistenti per l'esercizio dell'attività agricola
Art. 177 Modifica degli edifici esistenti non connessi all'attività agricola
Art. 178 Soppresso
Art. 178 bis Disposizioni particolari per gli edifici in località Cattafame

Titolo II
DISPOSIZIONI LOCALI

Capo I
DL1: Aree con elevata acclività
Art. 179 Definizione
Art. 180 Fondamenti invarianti
Art. 181 Elementi sensibili
Art. 182 Morfologia del versante

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 182 bis Edificabilità delle aree di versante
Art. 183 Deflussi delle acque superficiali
Art. 184 Soppresso

Capo II
DL2: Fasce di margine
Art. 185 Definizione
Art. 186 Fondamenti invarianti
Art. 187 Elementi sensibili
Art. 188 Morfologia del margine edificato
Art. 189 Rapporto con il verde naturale
Art. 190 Soppresso

Capo III
DL3: Fronti urbani
Art. 191 Definizione
Art. 192 Fondamenti invarianti
Art. 193 Elementi sensibili
Art. 194 Allineamenti stradali
Art. 195 Soppresso

Capo IV
DL4: Corridoi ecologici
Art. 196 Definizione
Art. 197 Fondamenti invarianti
Art. 198 Elementi sensibili
Art. 199 Elementi naturali
Art. 200 Costruzioni in genere
Art. 201 Soppresso

Capo V
DL5: Percorsi e visuali
Art. 202 Definizione
Art. 203 Fondamenti invarianti
Art. 2041 Elementi sensibili
Art. 205 Percorsi
Art. 206 Visuali
Art. 207 Soppresso

Capo VI
DL6: Parchi e giardini
Art. 208 Definizione
Art. 209 Fondamenti invarianti
Art. 210 Elementi sensibili
Art. 211 Architettura dei parchi e giardini
Art. 212 Valori botanici
Art. 213 Soppresso

Capo VII
DL6: Ville, ville urbane
Art. 214 Definizione
Art. 215 Fondamenti invarianti
Art. 216 Elementi sensibili

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 217 Tipologia edilizia
Art. 218 Elementi architettonici
Art. 219 Soppresso

Capo VIII
DL8: Aree di degrado ambientale
Art. 220 Definizione
Art. 221 Fondamenti invarianti
Art. 222 Rinvio
Art. 223 Soppresso

Capo IX
DL9: Elementi rilevanti
Art. 224 Definizione
Art. 225 Fondamenti invarianti
Art. 226 Prescrizioni dirette
Art. 226bis Prescrizioni dirette: repertorio dei beni storici del PTCP

Capo X
Rete ecologica
Art. 226ter Definizione
Art. 226quater Componenti della rete ecologica
Art. 226quinquies Core areas di primo livello
Art. 226sexies Fasce tampone di primo livello
Art. 226septies Corridoi e varchi
Art. 226octies Soppresso

Titolo III
RETICOLO IDRICO E RISCHIO IDRAULICO

Capo I
Disposizioni generali
Art. 227 Rinvio.

Capo II
Disposizioni specifiche in materia di reticolo idrico
Art. 228 Rinvio.

Capo III
Disposizioni generali per la riduzione del rischio idraulico sul territorio comunale
Art. 229 Scarichi
Art. 230 Canalizzazioni agricole

Titolo IV
FATTIBILITA' GEOLOGICA
Art. 231 Rinvio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Parte V
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 232 Misure e valutazioni
Art. 233 Entrata in vigore del PdR 2007

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE I

FONDAMENTI, PRINCIPI, CONCETTI, DISPOSIZIONI GENERALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Titolo I

FONDAMENTI GENERALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 1 Forma del piano		
1	*Componente politico-strategica del piano*	Il Piano delle Regole 2008 del Comune di Arcisate, fermo restando il pieno rispetto di ogni disposto di legge in materia, puntualizza la visione *politico-strategica* impressa dal Documento di Piano, da cui derivano le diverse scelte insediative. La visione *politico-strategica* del Documento di Piano dà luogo: - ai fondamenti del *Quadro urbanistico* di cui alla Parte III della Disciplina Generale, - ai fondamenti del *Quadro del paesaggio* e all'enunciazione delle invarianti di cui alla Parte IV della Disciplina Generale.
2	*Componente operativa del piano*	Il Piano delle Regole 2008 del Comune di Arcisate, a partire dalla visione *politico-strategica* del Documento di Piano elabora la disciplina *operativa* che governa le scelte insediative. La disciplina *operativa* del Piano delle Regole è costituita: - dalle norme che declinano le singole scelte insediative contenute nel *Quadro urbanistico* di cui alla Parte III della Disciplina Generale, - dalle norme che specificano puntualmente l'azione di tutela esercitata dal piano mediante il *Quadro del paesaggio*, di cui alla Parte IV della Disciplina Generale.
3	*Perequazione e premialità*	Il Piano delle Regole 2008 assume: - le vocazioni edificatorie definite dal Documento di Piano quale fondamento di base per la definizione degli esiti insediativi del piano; Il Piano delle Regole 2008 riconosce: - che ciascuna specifica destinazione d'uso ammessa (o imposta) dal piano condiziona i valori immobiliari; - che lo stato di urbanizzazione del territorio è il risultato di un processo articolatosi nel tempo e che il recupero dei deficit infrastrutturali riscontrati possa avvenire mediante il concorso di più contributi da parte dei diversi attori territoriali, - che le azioni pianificatorie inerenti le quantità edificabili e la qualità degli interventi incidono sulla vocazione edificatoria dei suoli, dunque prevede un insieme di norme finalizzate alla perequazione e alla premialità delle diverse condizioni indotte dalla norma, ciò al fine di orientare in modo equilibrato il processo evolutivo del territorio.
4	*Impianto normativo*	Ogni punto geografico della porzione di territorio su cui opera il Piano delle Regole è soggetto, in linea generale, alle seguenti disposizioni: - disposizioni urbanistiche di base, corrispondenti alla vocazione insediativa riconosciuta dal Documento di Piano, - disposizioni urbanistiche finalizzate alla definizione

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		dell'assetto funzionale, e dunque del grado di urbanità, del territorio, - disposizioni urbanistiche finalizzate all'urbanizzazione del territorio, - disposizioni in materia di tutela del paesaggio, finalizzate al raggiungimento dello standard qualitativo stabilito dal Documento di Piano perché le trasformazioni urbanistiche risultino ammissibili e sostenibili. Da tale strutturazione concettuale discende l'articolazione e la strutturazione della Disciplina Generale del Piano delle Regole, di cui alle successive Parti del presente documento.
5	*Correlazione con altri strumenti*	L'azione del Piano delle Regole è integrata con quella degli altri strumenti che compongono il Piano di Governo del Territorio: - il Documento di Piano, - il Piano dei Servizi. L'azione del Piano delle Regole è altresì coordinata con quella di ogni altro atto a carattere normativo del Comune di Arcisate incidente sui temi del territorio e dell'ambiente, quali tra gli altri il Regolamento Edilizio.

Art. 2 Principi di *governance*		
1	*Ruolo del piano*	Il Piano delle Regole esercita la propria azione riconoscendo: - i limiti disciplinari della *pianificazione* nei confronti della definizione puntuale delle trasformazioni ammesse sul territorio, - la competenza del *progetto* nel declinare i contenuti del piano in modo tale da tener conto delle specificità locali e del bisogno espresso dal cittadino committente del progetto stesso. Il Piano delle Regole si compone dunque di un quadro di coerenze formato da: - principi, - indirizzi, - disposizioni, il cui insieme determina lo scenario evolutivo stabilito. Entro tale scenario si compiono le scelte di progetto.
2	*Gestione ordinaria del piano*	Ciò che il Piano delle Regole dispone è attuabile mediante il ricorso a strumenti ordinari: essi applicano al progetto i disposti e le scelte contenute nello strumento, secondo il tradizionale rapporto tra soggetto attuatore (proponente) e Comune (soggetto verificatore).
3	*Gestione integrata del piano*	Il Piano delle Regole, per l'attuazione delle trasformazioni del territorio maggiormente incidenti relativamente agli obiettivi strategici, ammette il ricorso agli strumenti della programmazione integrata, riconoscendo così l'esistenza di un *interesse concorrente* che può rendere sinergica l'azione del Comune e dei soggetti attuatori privati. Il ricorso agli strumenti della programmazione integrata

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

consente di
- determinare assetti funzionali urbani risultanti dalla sinergia di servizi di interesse generale e destinazioni d'uso private, capaci di elevare lo standard di opportunità offerto ai cittadini,
- determinare esiti qualitativamente elevati dei processi di trasformazione, riconoscendo che la maggiore qualità costituisce una primaria componente dell'interesse generale.

Art. 3 Struttura documentale del piano

1 *Elenco dei documenti*

Il Piano delle Regole è costituito dai 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. Stato di conservazione
PdR 3f.0	Sistema insediativo residenziale. Rapporto fronte strada
PdR 3g.0	Sistema insediativo residenziale. Rapporto con il suolo
PdR 3g.0	Sistema insediativo residenziale. N° piani
PdR 4.0	Sistema insediativo produttivo primario
PdR 5.0	Sistema insediativo produttivo secondario
PdR 6a.0	Sistema produttivo terziario. Settore commerciale
PdR 6b.0	Sistema produttivo terziario. Settore commerciale. Dettaglio
PdR 6c.0	Sistema produttivo terziario. Localizzazione nell'edificio
PdR 6d.0	Sistema produttivo terziario. Localizzazione nell'edificio. Dettaglio
PdR 6e.0	Sistema produttivo terziario. Classe dimensionale e settore generale
PdR 6f.0	Sistema produttivo terziario. Classe dimensionale e settore generale. Dettaglio
PdR 6g.0	Sistema produttivo terziario. Informazioni Tipologiche
PdR 6h.0	Sistema produttivo terziario. Informazioni Tipologiche. Dettaglio
PdR 6i.0	Sistema produttivo terziario. Informazioni morfologiche
PdR 6l.0	Sistema produttivo terziario. Informazioni morfologiche. Dettaglio
PdR 7.0	Aree in stato di naturalità
PdR 8.0	Morfologia del paesaggio urbano

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		PdR 9.0	Caratteri tipologici del paesaggio urbano
		PdR 10.0	Sistema del verde urbano e delle connessioni
		PdR 11.0	Vincoli di tutela
		PdR 12.0	Carta dei vincoli
		PdR 13.0	Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano
		PdR 14a.1	Quadro urbanistico generale
		PdR 14b.0	Quadro urbanistico. Arcisate Centro
		PdR 14c.1	Quadro urbanistico. Brenno Useria
		PdR 14d.0	Quadro urbanistico. Zona Industriale-Dovese
		PdR 14e.1	Quadro urbanistico. Dovese- Cattafame
		PdR 14f.0	Quadro urbanistico. Velmaio
		PdR 15a.2	Quadro del paesaggio generale
		PdR 15b.1	Quadro del paesaggio. Arcisate Centro
		PdR 15c.0	Quadro del paesaggio. Brenno Useria
		PdR 15d.1	Quadro del paesaggio. Zona Industriale-Dovese
		PdR 15e.1	Quadro del paesaggio. Dovese- Cattafame
		PdR 15f.1	Quadro del paesaggio. Velmaio
		PdR 16.0	Classificazione degli edifici storici
		PdR 17.2	Disciplina generale
		PdR 18.0	Disciplina generale: nuclei storici
		PdR 19.0	Disciplina generale. Componente geologica

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Titolo II

PRINCIPI E CONCETTI DI BASE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 4 Riferimenti generali		
1	*Riferimenti*	Il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole, costituiscono il Piano di Governo del Territorio del Comune di Arcisate. Il Piano delle Regole puntualizza e applica i principi e le strategie definite dal Documento di Piano di cui all'art. 8 della Legge per il Governo del Territorio.

Art. 5 Principi generali della normazione		
1	*Caratteri generali della norma*	L'azione normativa si esercita mediante un dettato costituito da prescrizioni, obiettivi e requisiti. Le norme espresse in termini di prescrizione assumono assoluta cogenza e sono applicate nel pieno significato specificamente espresso. Le norme espresse in forma di obiettivo e requisito si applicano al fine di raggiungere tendenzialmente gli obiettivi enunciati dalla norma stessa, in dipendenza della capacità di incidere propria di ciascuno specifico progetto. Le norme di cui al presente capoverso sono indicate con la sigla **-T-** nella titolazione dell'articolo.

Art. 6 Principi applicativi		
1	*Specificazioni*	Le prescrizioni su progetti emanate dal Responsabile del Servizio competente, costituiscono specificazione applicativa delle norme del Piano delle Regole e sono finalizzate all'ottenimento della migliore qualità degli interventi di trasformazione del territorio. Esse assumono piena cogenza nei confronti dello specifico progetto.
2	*Rispetto delle norme parametriche*	La corretta applicazione delle norme parametriche è garantita esclusivamente dal rispetto matematico del parametro che esse esprimono.
3	*Rispetto delle norme-obiettivo e delle norme-requisito*	La corretta applicazione delle norme espresse in forma di obiettivo o requisito è garantita dal tendenziale rispetto dei contenuti, ovverosia dalla definizione di azioni progettuali ed esecutive che, pur tenendo conto dei diversi condizionamenti indotti dal sito e dalle finalità funzionali del progetto, consentano di ottemperare, nel modo migliore possibile, ai requisiti e agli obiettivi stabiliti dalla norma.

Art. 7 Principio di tutela del paesaggio		
1	*Generalità*	Il Piano delle Regole esercita la propria azione di tutela del paesaggio e di garanzia della qualità e della compatibilità delle trasformazioni mediante le norme di cui alla Parte IV della Disciplina Generale e mediante rappresentazioni cartografiche.
2	*Limiti dell'azione normativa*	Il Piano delle Regole esercita la propria azione di tutela esclusivamente sulla base di una selezione di "elementi

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		sensibili" specificamente individuati dalle norme.

Art. 8 Concetto di tutela		
1	*Specifiche*	L'azione del Piano delle Regole si fonda sull'applicazione di un concetto di tutela in senso evolutivo, che pertanto non corrisponde al binomio *tutela* ↔ *conservazione*. La tutela è esercitata dal piano mediante la definizione di indirizzi che tratteggiano gli scenari evolutivi da conseguire; tali scenari evolutivi discendono - dalla lettura dello stato del paesaggio esistente all'epoca della pianificazione; - dalla definizione di obiettivi strategici di trasformazione.

Art. 9 Requisiti del processo di trasformazione		
1	*Specifiche*	Qualsiasi azione sul paesaggio contribuisce all'evoluzione del paesaggio stesso. Il Piano delle Regole stabilisce i requisiti di ciascun intervento esercitabile, affinché quest'ultimo possa contribuire al raggiungimento tendenziale dello scenario evolutivo stabilito dal piano. Qualsiasi intervento regolato dal piano deve ottemperare ai requisiti specificamente dichiarati e deve contribuire al raggiungimento dello scenario evolutivo stabilito.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Titolo III

DISPOSIZIONI GENERALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 10 Riferimenti legislativi		
1	*Riferimenti*	Il Piano delle Regole è redatto in conformità con i disposti dell'art. 10 della "Legge per il Governo del Territorio". L'azione del Piano delle Regole è coniugata con quella del Piano dei Servizi per mezzo del principio di perequazione urbanistica di cui all'art. 11 della "Legge per il Governo del Territorio", generalizzato sull'intero territorio comunale. Costituiscono riferimento applicativo: - la Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le leggi che saranno approvate dallo Stato Italiano per la medesima disciplina; - tutte le Leggi dello Stato, i Decreti, le Leggi della Regione Lombardia ed ogni altro strumento normativo vigente, in particolare in materia di urbanistica, edilizia ed ambiente.
2	*Abbreviazioni*	Il Piano delle Regole, al fine della sua immediata identificazione, è denominato "PdR 2007". Tale dizione abbreviata è adottata in piena equivalenza con quella di "Piano delle Regole" in tutti i documenti del Piano di Governo del Territorio. E' altresì adottata la dizione abbreviata "LGT" in luogo della dizione "Legge per il Governo del Territorio" in ogni documento del Piano di Governo del Territorio; le due dizioni si intendono perfettamente equivalenti.

Art. 11 Ambito di applicazione		
1	*Estensione degli effetti del piano*	Il Piano delle Regole opera - sul tessuto edificato consolidato, - sul territorio in stato di naturalità nel quale sono escluse le trasformazioni urbanistiche. Il Piano delle Regole non opera sulle "Aree di trasformazione" specificamente individuate dal Documento di Piano.

Art. 12 Facoltà di deroga		
1	*Limiti*	La facoltà di deroga alle disposizioni della Disciplina Generale del PdR 2007, delle tavole grafiche e di ogni altro documento facente parte integrante del PdR 2007 è limitata alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo quanto disposto dall'art. 40 della LGT. Trova applicazione sul territorio comunale il comma 8septies dell'art. 25 della LGT, così come definito dalla Legge Regionale 14 marzo 2008 n° 4.

Art. 13 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "PdR 2007"		
1	*Salvaguardia*	Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire (o atti equipollenti), che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

2	*Riferimenti normativi*	L'applicazione del c.d. "regime di salvaguardia" è regolato dal comma 12 dell'art. 12 e dal comma 4 dell'art. 36 della LGT.

Art. 14 Strumenti urbanistici decaduti		
1	*Decadenza Degli strumenti urbanistici previgenti*	A seguito dell'entrata in vigore del PdR 2007, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, sono integralmente decaduti.
2	*Assoluta potestà del PdR 2007*	A seguito dell'entrata in vigore del PdR 2007, anche gli edifici esistenti antecedentemente alla data di pubblicazione sul BURL della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del presente piano, ai fini delle verifiche edilizie ed urbanistiche, sono assoggettati esclusivamente alle presenti norme; quanto affermato vale in particolare per il calcolo delle capacità edificatorie a diverso titolo attribuite.
3	*Principi di giurisprudenza*	Relativamente agli argomenti non disciplinati dal PdR 2007, si applicano le prescrizioni contenute nelle Leggi dello Stato, nei Decreti, nelle Leggi Regionali, nei regolamenti e in ogni altro atto normativo, secondo i normali principi di giurisprudenza.

Art. 15 Permessi, Concessioni, Autorizzazioni, Convenzioni in corso di validità		
1	*Validità dei Permessi pregressi*	Sono fatti salvi i Permessi di Costruire e le opere asseverate mediante Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) e Comunicazione di Inizio Attività Libera (CIA) anteriori alla data di adozione del PdR 2007-variante 2013, entro i termini di validità dei provvedimenti stessi. Il rinnovo dei suddetti provvedimenti è subordinato al rispetto della normativa vigente all'epoca del rilascio del provvedimento. Ai fini dell'applicazione del presente comma, si intendono equiparati al Permesso di Costruire (o atti equipollenti) rilasciato anche i progetti approvati antecedentemente alla data di adozione del PdR 2007-variante 2013, per i quali, pur entro i termini di legge, non sia ancora stato rilasciato il provvedimento conclusivo del procedimento, nonché le Denunce di Inizio Attività per le quali non sia ancora decorso il 30-esimo giorno dall'avvenuto deposito.
2	*Validità delle convenzioni urbanistiche*	Per quanto attiene agli aspetti procedurali e quantitativi, tutte le convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultano regolarmente stipulati a partire dalla data di adozione del PdR 2007-variante 2013, e per i quali non sono state registrate contravvenzioni ai corrispondenti disposti, sono fatti salvi fino al decorrere dei termini di validità. Successivamente alla data di adozione del PdR 2007-variante 2013è ammesso provvedere alla stipula delle convenzioni urbanistiche relative ai piani attuativi che risultano adottati precedentemente a tale data, o atti unilaterali

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		d'obbligo relativi a procedimenti edilizi già avviati, purché entro i termini stabiliti dallo schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo approvati. Ai sensi del comma 5 dell'art. 25 della LGT sono fatti salvi e possono essere rilasciati i titoli abilitativi all'edificazione in esecuzione di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata approvati antecedentemente all'entrata in vigore del PdR 2007.
3	*Specifica*	Rientrano nella categoria delle opere autorizzabili in forza del presente articolo, anche quelle per le quali è stato emanato il provvedimento di rilascio del Permesso di Costruire (o atti equipollenti) e per le quali non è ancora avvenuto l'inizio lavori, a condizione che siano rispettati i termini stabiliti per il completo assolvimento degli obblighi derivanti dal rilascio stesso.

Art. 16 Attuazione del PdR 2007		
1	*Strumenti di attuazione*	Il PdR 2007 si attua mediante i seguenti strumenti: - Piani attuativi in genere, comunque denominati dalle leggi vigenti, ai sensi dell'art. 12 della LGT; - Programmi Integrati di Intervento ai sensi degli artt. da 87 a 93 della LGT - Permessi di Costruire, Permesso di Costruire convenzionato nei casi previsti dalle presenti norme, ai sensi del D.P.R 380/2001 e s.m.i. e della LGT, - Denunce di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art 19 della legge 7 agosto 1990 n 241 e della LGT e Comunicazione di Inizio Attività Libera ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
2	*Rapporto con i PdZ e i PiP*	In ogni caso, secondo i disposti di legge, è consentita l'attuazione di trasformazioni del territorio mediante Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, in variante del PdR 2007, ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n° 167 e successive modifiche ed integrazioni, nonché mediante Piani per gli Insediamenti Produttivi, ai sensi della Legge 22 ottobre 1971 n° 865.
3	*Convenzioni e atti unilaterali d'obbligo*	In tutti i casi specificamente elencati dalle norme di cui al Titolo V della Parte III della Disciplina Generale, il rilascio di Permessi di Costruire (o la validità delle Denunce di Inizio Attività) è subordinato alla stipula di una specifica convenzione, o atto unilaterale d'obbligo finalizzato a regolare in tutto o in parte i seguenti aspetti: - cessione di aree standard; - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria; - realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria; - accessi dallo spazio pubblico; - altri aspetti concernenti l'interesse generale. E' nella facoltà del Comune la predisposizione di un "atto

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		unilaterale d'obbligo tipo", o "convenzione tipo", da impiegarsi in tutti i casi in cui la sottoscrizione di tali documenti si rendesse necessaria.

Art. 17 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente		
1	*Ambiti edificati storici*	La perimetrazione dell'ambito territoriale T1, coincidente con la zona omogenea A così come definita dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n° 1444, riportata sul documento del PdR 2007 denominato "PdR 14.0 Quadro urbanistico" ha valore di delimitazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.

Art. 18 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità		
1	*Obbligo di individuazione delle aree di pertinenza*	Ove si proceda mediante Permesso di Costruire o atti equipollenti, le aree fondiarie di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di edificabilità applicabili al momento della conclusione dell'istruttoria. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici; è fatta salva la facoltà di utilizzare la differenza tra gli indici più elevati che si rendessero applicabili successivamente all'asservimento e gli indici risultanti dall'atto di vincolo.
2	*Modalità*	Il vincolo di asservimento viene costituito mediante scrittura privata unilaterale concernente l'utilizzazione dell'area oggetto di dell'intervento, da sottoscrivere prima del rilascio del Permesso di Costruire (o atti equipollenti) e da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli aventi titolo. L'atto deve indicare la Superficie Lorda di Pavimento utilizzata, nonché l'indice di edificabilità applicato. I competenti organi del Comune raccolgono copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.
3	*Caratteri delle aree asservite*	Le aree asservibili ad un edificio ai fini della determinazione della capacità edificatoria devono essere tra loro confinanti.
4	*Aree asservite agli edifici esistenti. Verifica degli indici urbanistici*	La verifica degli indici urbanistici previsti dal PdR 2007 per lotti parzialmente edificati all'epoca di entrata in vigore, deve essere effettuata tenuto conto dell'area asservita all'epoca dell'edificazione e dell'indice di edificabilità all'epoca applicato; tale area (alla quale si applica l'indice di edificabilità all'epoca attribuito) dovrà pertanto essere esclusa dal computo della capacità edificatoria del lotto determinata dall'applicazione degli indici e dei parametri previsti dal PdR 2007. In ragione di quanto stabilito dal precedente capoverso, sulle aree asservite per effetto di procedimenti edilizi passati alle quali il PdR 2007 applica indici di edificabilità maggiori di quelli all'epoca applicati, è possibile l'ulteriore utilizzazione

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		della differenza tra l'indice applicato dal PdR 2007 e l'indice dell'epoca.
5	*Area asservita. Specifica*	In assenza di specifico atto di vincolo, l'area asservita ad un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo. Per gli edifici il cui titolo abilitativo risulta antecedente al 6 agosto 1967 (o comunque realizzati antecedentemente al 6 agosto 1967), ai fini della determinazione dell'area asservita si applica l'indice di 1,5 mc/mq, pari a 0,5 mq/mq. In assenza di specifico atto di vincolo, l'asservimento di un'area è deducibile anche dall'istanza di Concessione o Licenza Edilizia riguardante l'edificazione dei fabbricati insistenti sul lotto, secondo la sentenza del Consiglio di Stato sez. V del 31 gennaio 1987 n° 26. Ai soli fini del calcolo della Superficie Lorda di Pavimento ediante indici urbanistici espressi in termini di volume, si applica la seguente equivalenza: 1 mq superficie lorda di pavimento = 3 mc volume

Art. 19 Interpretazione generale delle norme e delle cartografie		
1	*Competenze*	Spetta al Responsabile del Servizio competente in materia di edilizia e urbanistica stabilire in via definitiva decisioni e pareri circa l'interpretazione autentica di norme e cartografie del PdR 2007.
2	*Specifiche*	Le interpretazioni della Disciplina Generale e delle cartografie del PdR 2007 costituiscono precedente di riferimento non più mutabile secondo i consueti principi di giurisprudenza. E' cura del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale provvedere all'annotazione delle decisioni prese circa l'interpretazione del piano, allo scopo di meglio valutare eventuali futuri casi assimilabili.
3	*Criteri*	L'interpretazione delle cartografie dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili sul territorio, in quanto la rappresentazione grafica del piano è stata effettuata (in prevalenza) conformemente a tali elementi. Si intendono, di norma, "limiti fisici" i seguenti: - strade, - sentieri, - muri in genere, - recinzioni, - siepi, - filari, - balze, - cigli e piedi di scarpate, - fossi, - alvei di corsi d'acqua, - limiti boscati, - delimitazioni colturali a carattere permanente,

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		e assimilabili.
4	*Tolleranze*	Nei casi in cui l'identità tra elementi fisici o catastali e limiti cartografici non risultasse evidente a causa di scostamenti superiori a m 2,00 tra la delimitazione in azzonamento ed il limite fisico o catastale che si presume essere corrispondente, il limite degli ambiti si deduce dalla sua posizione grafica così come riscontrata sulle tavole del PdR 2007. Nei casi in cui il suddetto scostamento risulta essere inferiore a m 2,00, le delimitazioni in azzonamento si intendono coincidenti con i limiti fisici o catastali ritenuti corrispondenti.
5	*Limiti*	Le interpretazioni della Disciplina Generale del PdR 2007 possono essere effettuate con la procedura di cui ai precedenti commi fintanto che non costituiscono variante urbanistica.

Art. 19bis Limiti amministrativi del Comune. Specifiche		
1	*Campo di applicazione*	Considerato che la base cartografica sulla quale è stato redatto il PGT rappresenta i limiti amministrativi del Comune in modo difforme rispetto ai limiti amministrativi ufficiali (definiti su base catastale), nel caso in cui talune aree parte del territorio comunale risultassero esterne ai limiti amministrativi, secondo la cartografia del PGT, si applicano i seguenti disposti: - tutte le rappresentazioni del PdR 2007 la cui perimetrazione risulta coincidente (lungo almeno un lato) con il limite amministrativo rappresentato in cartografia, si intendono estese fino al limite amministrativo ufficiale del comune, con conseguente applicazione di ogni conseguente disposto del PdR 2007; - le aree risultanti boscate (ai sensi di legge) comprese tra il limite amministrativo così come cartograficamente rappresentato e il limite amministrativo ufficiale del comune, sono ascritte in via generale all'ambito territoriale T5, trovando per conseguenza applicazione i prevalenti disposti del Piano di Indirizzo Forestale.

Art. 20 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti		
1	*Generalità*	Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è soggetto ai disposti degli artt. da 63 a 65 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20, nonché a tutti i disposti della presente "Disciplina generale" per quanto applicabili.
2	*Specifiche: art. 64 comma 1 LGT*	La modifica delle coperture ai fini del recupero dei sottotetti (formazione di abbaini, lucernari, modifica di quote e pendenze delle falde, etc.) è soggetta, oltre che ai disposti del comma 1 dell'art. 64 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20,

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		anche ad ogni disposizione applicabile della Parte III (quadro urbanistico) e della Parte IV (quadro del paesaggio) della presente "Disciplina generale".
3	*Specifiche: art. 64 comma 2 LGT*	Per effetto dei disposti del precedente comma 2, il recupero dei sottotetti non potrà essere effettuato in deroga ai disposti della Parte IV (quadro del paesaggio) della presente Disciplina generale).
4	*Specifiche: art. 64 comma 3 LGT*	I parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti secondo le modalità e le quantità minime stabilite dal PdR 2007 nel caso in cui il recupero del sottotetto determini la formazione di nuove unità immobiliari. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.
5	*Specifiche: art. 64 comma 3 LGT*	Il giudizio di impatto paesaggistico previsto dal comma 8 dell'art. 64 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20 è assolto mediante dimostrazione di rispondenza ai disposti di cui alla Parte IV (quadro del paesaggio) della presente "Disciplina generale", fermo restando il rispetto degli obblighi di cui al comma 9 dell'art. 64 della citata legge (redazione della relazione paesistica, formulazione del giudizio di impatto paesistico).
6	*Specifiche: art. 65 comma 1 quater LGT*	I disposti di cui agli artt. da 63 a 65 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20 si applicano su tutto il territorio comunale nel rispetto di ogni disposizione applicabile di cui alla Parte III (quadro urbanistico) e della Parte IV (quadro del paesaggio) della presente "Disciplina generale".

Art. 21 Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale		
1	*Generalità*	Relativamente alle competenze attribuite dalla LGT alla Provincia mediante il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il PdR 2007-variante 2013 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTCP medesimo.
2	*Effetti*	L'applicazione dei disposti del PdR 2007-variante 2013 costituisce pieno assolvimento delle disposizioni normative del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Art. 22 Rapporti con il Piano Territoriale Paesistico Regionale		
1	*Assunzione dei contenuti*	Relativamente alle competenze attribuite dalla LGT alla Regione mediante il Piano Territoriale Regionale (PTR),

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

2	*Effetti*	il PdR 2007-variante 2013 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTR medesimo. L'applicazione dei disposti del PdR 2007-variante 2013 costituisce pieno assolvimento delle disposizioni normative del Piano Territoriale Regionale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE II

DEFINIZIONI, PARAMETRI, INDICI

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Titolo I

QUADRO URBANISTICO

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO I.
Definizioni

Art. 23 Superficie territoriale: St		
1	*Definizione*	Superficie delle porzioni di suolo comprese negli ambiti territoriali di cui di cui al Titolo I della parte III, portatrici di un diritto edificatorio espresso dall'Indice di Edificabilità Territoriale, indipendentemente dalla condizione di uso e urbanizzazione.
2	*Modalità di calcolo*	La superficie territoriale è determinata mediante rilievo topografico. La superficie territoriale si determina sempre rispetto alla proiezione su un piano orizzontale.

Art. 24 Superficie fondiaria: Sf		
1	*Definizione*	Superficie delle porzioni di suolo effettivamente utilizzabili ai fini dell'edificazione ammessa dal PdR 2007 in applicazione dell'Indice di Edificabilità Fondiaria, dipendenti dalla condizione d'uso e urbanizzazione.
2	*Modalità di calcolo*	La superficie fondiaria è determinata mediante rilievo topografico. La superficie fondiaria si determina sempre rispetto alla proiezione su un piano orizzontale.

Art. 25 Superficie lorda di pavimento urbanistica: Slp		
1	*Definizione*	Superfici di vani chiusi nelle quali sono esercitabili le destinazioni d'uso esistenti o ammesse dal PdR 2007.
2	*Modalità di calcolo*	Sono da considerarsi Superfici Lorde di Pavimento le superfici di ciascun piano o livello al lordo delle murature perimetrali, e al netto delle superfici destinate a scale, ascensori e montacarichi, volumi tecnici in genere al servizio di più unità immobiliari. La linea di separazione tra superfici lorde di pavimento e superfici non computabili a tal fine, è stabilita dall'asse delle murature in comune tra le due parti.
3	*Specifiche*	Rientrano nel computo delle superfici lorde di pavimento anche quelle relative a: - locali seminterrati, - locali interrati, - sottotetti aventi quota d'imposta superiore a m 0,50 misurati dal sottostante pavimento e/o pendenza della falda superiore al 33%. (…) Rientrano nel computo delle superfici lorde di pavimento anche quelle relative ad autorimesse realizzate fuori terra che non risultano pertinenziali alla residenza (autorimesse private con cessione in vendita o locazione di posti auto).

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 26 Vani chiusi		
1	*Definizione*	Vano il cui perimetro risulta dotato di separazione fisica rispetto all'esterno (parete o serramento) per un'estensione maggiore o uguale al 75% del perimetro del vano stesso.
2	*Specifiche*	Ai fini della valutazione della percentuale del perimetro di cui al comma precedente, non devono essere computati i pilastri isolati necessari per ragioni strutturali.

Art. 27 Edificio accessorio		
1	*Definizione*	Edificio completamente privo delle caratteristiche di abitabilità avente le seguenti altezze massime misurate rispetto al piede dell'edificio: - quota di estradosso della copertura piana non superiore a m 2,50; - quota di imposta di coperture a falde non superiore a m 2,00 - quota di colmo di coperture a falde non superiore a m 3,00.
2	*Specifiche*	Gli edifici accessori devono essere destinati a funzioni al servizio delle attività svolte nell'edificio principale, isolati o in aderenza con quest'ultimo. Non è ammessa l'edificazione di edifici accessori in assenza dell'edificio principale nella medesima proprietà fondiaria, anche se costituita da più mappali catastali confinanti.

Art. 28 Sede stradale: Ss		
1	*Definizione*	Superficie occupata da strade di proprietà pubblica o privata di uso pubblico, destinata al transito dei veicoli in genere e dei pedoni, comprese le fasce laterali lungo strada per la sosta in linea dei veicoli, i marciapiedi, i fossi laterali, le banchine, le piazzole di manovra, le opere d'arte, qualora esistenti, e qualsiasi altro manufatto pertinente. La larghezza della sede stradale viene c.d. *calibro stradale*.
2	*Specifiche*	Sono escluse dalla sede stradale le superfici a parcheggio limitrofe alla carreggiata distribuite con corsello autonomo e le superfici a parcheggio disposte perpendicolarmente (o con altra angolazione c.d. "a pettine"), anche accessibili direttamente dalla carreggiata stradale.

Art. 29 Ciglio stradale: Cs		
1	*Ciglio delle strade esistenti*	Linea che delimita la sede stradale così come definita dal precedente art. 28. In assenza di specifiche prescrizioni del PdR 2007 circa la modifica delle sedi stradali esistenti, il ciglio stradale è rappresentato da almeno uno tra i seguenti elementi, qualora esistenti: - filo esterno dei fossi laterali;

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		- limiti esterni dei marciapiedi o delle banchine (anche se di proprietà privata); - filo verso strada degli edifici; - filo verso strada delle recinzioni esistenti; - limiti fisici della pavimentazione destinata alla circolazione e alla sosta dei veicoli in linea lungo strada, qualora esistente; - massimo ingombro delle opere d'arte. In caso di assenza dei riferimenti di cui sopra la larghezza della sede viaria è stabilita d'ufficio in base alla dimensione media stimata della sede stradale; in ogni caso il calibro minimo non potrà essere inferiore a m 4,00, misurato simmetricamente rispetto all'asse presumibile della strada.
2	*Ciglio delle strade previste dal PdR 2007*	Per le nuove strade o per gli allargamenti stradali specificamente previsti dal PdR 2007, il ciglio stradale è stabilito in corrispondenza della linea di demarcazione del calibro stradale, così come riportata sulle cartografie del PdR 2007. A tal fine si precisa che la concreta materializzazione in sito della linea rappresentata graficamente dovrà tener conto di una incertezza grafica massima ammissibile pari a ± 0,25 mm alla scala di 1:2.000, corrispondente a ± m 0,50 in grandezza reale. Tale alea dovrà essere applicata al fine di materializzare in sito il tracciato contemperando, in particolare, le seguenti esigenze: - ottimizzazione del tracciato stradale; - minimizzazione dell'interazione tra la strada e i suoli di proprietà privata già compresi all'interno di recinzioni.

Art. 30 Edificio esistente		
1	*Definizione*	Ai soli fini dell'applicazione del PdR 2007 si intende esistente un edificio che si trova in almeno una delle seguenti condizioni: - costruzione fisicamente esistente; - costruzione per la quale è stato emanato regolare provvedimento abilitativo per i soli casi di cui all'art. 15.
2	*Specifiche*	A seguito della chiusura del procedimento abilitativo (dichiarazione di fine lavori) si intende per edificio esistente ciò che risulta fisicamente e legittimamente dallo stato dei luoghi. Per conseguenza non sarà possibile applicare i parametri urbanistici ed ogni norma sugli edifici esistenti a situazioni diverse da quanto stabilito dal precedente capoverso; in particolare tali norme non potranno applicarsi nei seguenti casi: - edifici o parti di edifici da tempo demoliti o crollati; - edifici o parte di edifici regolarmente autorizzati e non realizzati, nel termine di validità del titolo abilitativo - edifici costruiti in violazione delle norme urbanistiche. Relativamente agli edifici in condizione di fatiscenza si precisa che l'edificio è considerato esistente nel caso in cui

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		permanga una porzione delle murature perimetrali almeno sufficiente perché si configuri la condizione di "vano chiuso" ai sensi del precedente art. 26, anche in assenza della copertura e delle strutture orizzontali in genere. Qualora ricorresse il caso in esame, allo scopo della quantificazione dei parametri dimensionali dell'edificio si considera l'altezza massima delle murature perimetrali esistenti. In caso di crolli parziali delle murature, è ammessa la ricostruzione di modeste parti che consentono il completamento dell'ultimo piano superiore, a condizione che l'altezza delle porzioni in tal modo ricostruite non risulti superiore a m 0,80.
3	*Eventi calamitosi. Demolizioni per effetto di ordinanze*	E' sempre ammessa la ricostruzione degli edifici crollati in tutto o in parte a seguito di eventi calamitosi verificatisi durante il periodo di vigenza del PdR 2007, oppure demoliti per effetto di ordinanze emesse durante il periodo di vigenza del PdR 2007. La ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto del sedime, della sagoma e della localizzazione preesistenti, indipendentemente dai parametri espressi per ciascun ambito territoriale. Il sedime, la sagoma e la localizzazione preesistenti potranno essere documentati con ogni elemento disponibile (progetti approvati, schede catastali, atti, fotografie, dipinti, pubblicazioni e similari).
4	*Disposizione specifica*	E' consentita la ricostruzione degli edifici demoliti in forza delle ordinanze sindacali del 20 gennaio 1997, del 10 ottobre 1997, del 25 gennaio 2000, del 16 febbraio 2006, un tempo esistenti sui mappali 164, 6305, 6307. La superficie lorda di pavimento corrispondente agli edifici demoliti è nominalmente stabilita in mq 683,33 (corrispondenti ad un volume di mc 2.050). Ai fini della ricostruzione degli edifici di cui al presente comma si applicano le disposizioni del PdR 2007 relative all'ambito territoriale e all'ambito di paesaggio nei quali i citati mappali sono compresi, ad eccezione dei parametri "It" e "Ifmax". I parametri "Dc", "Dr", "Ds", "De" sono assunti pari alle distanze preesistenti, purchè debitamente documentate.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO II.
Indici e parametri

Art. 31 Indice di edificabilità territoriale: It		
1	*Definizione*	Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie territoriale St.
2	*Specifiche*	L'indice di edificabilità territoriale è stabilito per ciascun Ambito Territoriale dal PdR 2007 in accordo con il Documento di Piano; tale indice è espresso da un numero decimale (mq/mq).

Art. 32 Indice di edificabilità fondiaria: If		
1	*Definizione*	Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria Sf.
2	*Specifiche*	L'indice di edificabilità fondiaria si determina mediante il prodotto dell'indice di edificabilità territoriale It per i fattori di premialità definiti dalle successive Parti della Disciplina Generale: $If = It \times F_{premialità}$ Tale indice è espresso da un numero decimale (mq/mq).
3	*Limite*	L'indice: $If = It \times F_{premialità}$ Non potrà in ogni caso superare l'indice di edificabilità fondiario (If_{max}) stabilito per ciascun Ambito Territoriale (o area monofunzionale AMF1), fatto salvo quanto stabilito dal successivo art. 61 e dalle disposizioni del Piano dei Servizi.

Art. 33 Distanza minima dai confini: Dc		
1	*Definizione*	Distanza non inferiore a m 5,00, misurata perpendicolarmente ai confini della proprietà a partire dal perimetro al piede degli edifici. Qualora fossero presenti sporti (tettoie, pensiline, balconi, balatoi, gronde e similari) eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza minima dai confini dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.
2	*Specifiche*	Si considera assimilata alla distanza dai confini della proprietà anche la distanza che deve intercorrere tra l'edificio e i confini delle delle aree disciplinate dal Piano dei Servizi, ancorché transitoriamente non di proprietà del soggetto attuatore del servizio ivi previsto. Non sussiste obbligo di verifica delle distanze minime da altre linee, demarcazioni, confini stabiliti dal PdR 2007.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

3	*Eccezioni*	Limitatamente agli edifici accessori, si stabiliscono le seguenti condizioni in deroga alla distanza minima di cui al precedente comma 1: - nel caso l'accessorio sia adiacente all'edificio principale nella medesima proprietà non è ammessa la costruzione a confine, e la distanza minima inderogabile dal confine medesimo è stabilita in m.3,00; - la distanza minima inderogabile tra glio edifici accessori e l'edificio principale è stabilita in m 3,00; - gli edifici accessori dovranno comunque distare non meno di 5,00 m dalle strade pubbliche o di uso pubblico e non meno di m 3,00 da altre aree pubbliche o di uso pubblico. Nel caso di costruzioni interrate, l'edificazione è ammessa fino ai limiti della proprietà cui afferisce; sulla base di specifiche convenzioni potranno inoltre essere realizzati edifici privati completamente interrati nel sottosuolo pubblico o di proprietà di altro soggetto. Fermo restando il pieno rispetto della distanza minima tra gli edifici di cui al successivo art. 36, sono ammesse distanze diverse da quanto disciplinato dai precedenti casi qualora tali distanze risultino disciplinate da specifici atti tra i soggetti proprietari confinanti, registrati e trascritti, fermo restando il rispetto dei disposti del Codice Civile.

Art. 34 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr		
1	*Definizione*	Distanza misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a partire dal filo esterno della recinzione. La distanza minima è stabilita dalle norme di cui al successivo Capo I del Titolo II della Parte III "Quadro urbanistico" per ciascun tipo di strada classificato dal PdR 2007.
2	*Specifiche*	Il parametro delle distanze delle recinzioni dal ciglio stradale, si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico. I cancelli carrabili dovranno essere arretrati dal ciglio stradale di almeno m 4,50 con raccordo a 45° con la recinzione. Sono ammesse altre sagome di arretramento tra il cancello e la recinzione su strada purché garantiscano almeno equivalenti prestazioni e nei casi di manifesta impossibilità di realizzazione di arretramenti come stabilito nel precedente capoverso.
3	*Esigenze di sicurezza*	E' data facoltà al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere del Responsabile della Polizia Locale, di prescrivere il rispetto di maggiori arretramenti per evidenti e motivate ragioni di sicurezza della circolazione stradale.

Art. 35 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

1	*Definizione*	Distanza misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a partire dal perimetro al piede degli edifici. La distanza minima è stabilita dalle norme di cui al successivo Capo I del Titolo II della Parte III "Quadro urbanistico" per ciascun tipo di strada classificato dal PdR 2007. Qualora fossero presenti sporti definiti ai sensi del precedente art. 33 eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.
2	*Specifiche*	Il parametro della distanza degli edifici dal ciglio stradale si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico.

Art. 36 Distanza minima tra gli edifici: De		
1	*Definizione*	Distanza non inferiore a m 10,00, misurata radialmente rispetto a ciascun punto del perimetro al piede degli edifici. Il parametro delle distanze di cui al capoverso precedente del presente comma si applica esclusivamente nel caso di edifici principali. Limitatamente agli edifici accessori sono stabilite le seguenti distanze minime: - m 6,00 tra edifici accessori localizzati su differenti proprietà; - m 8,00 tra edificio accessorio e edifico principale localizzato su differente proprietà. Qualora fossero presenti sporti definiti ai sensi del precedente art. 35 eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.
2	*Specifiche*	La distanza minima tra gli edifici dovrà essere rispettata anche nei seguenti casi: - distanza tra corpi edilizi emergenti dal suolo pur collegati funzionalmente da un unico corpo edilizio interrato; - distanza tra corpi edilizi emergenti dal suolo pur collegati da elementi architettonici (pensiline e tettoie in particolare) di entità tale da non svolgere alcun ruolo funzionale.
3[1]	*Disapplicazione*	La disciplina di cui al presente articolo è disapplicata nel caso in cui la verifica della distanza interessi edifici accessori ultimati (come riscontrato dalla data di fine lavori risultante dagli atti comunali) antecedentemente alla data di prima adozione del PGT.

Art. 37 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip		
1	*Definizione*	Superficie destinata al parcheggio di uso privato di veicoli, realizzata in ambiti scoperti facenti parte della superficie

[1] Comma introdotto a seguito della controdeduzione all'osservazione n. 2 (prot. 2385)

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		fondiaria o in ambiti coperti sia all'interno degli edifici principali, sia in edifici accessori, sia in corpi completamente interrati, compresi anche gli spazi di manovra, con esclusione delle strade interne non indispensabili per la manovra, delle rampe o corsie di accesso e delle murature.
2	*Superficie minima*	La superficie minima di parcheggio è determinata nella misura di 1/3 della superficie lorda di pavimento prevista dal progetto.
3	*N. posti minimi*	In ogni caso il progetto dovrà prevedere, nell'ambito delle superfici di cui al precedente capoverso o su altre superfici, una dotazione minima di parcheggi privati (pertinenziali) pari a (con arrotondamento all'unità superiore): - 1,5 posto auto ogni unità immobiliare residenziale. - 1 posto auto ogni 75 mq di slp con destinazione d'uso commerciale (esercizi di vicinato di cui all'art. 74), - 1 posto auto ogni 30 mq di slp con destinazione d'uso commerciale (medie strutture di vendita di cui all'art. 74), - 1 posto auto ogni 30 mq di slp con destinazione terziaria e direzionale. Per tutte le altre destinazioni d'uso si applica esclusivamente il parametro di superficie minima di cui al precedente comma 2 Nell'ambito territoriale T1, i posti auto calcolati in applicazione del presente articolo dovranno essere reperiti obbligatoriamente al coperto, dunque non potranno a tal fine essere impiegate le aree delle corti e spazi similari scoperti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Titolo II

QUADRO DEL PAESAGGIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO I.
Definizioni

Art. 38 Definizione di paesaggio		
1	*Definizione*	Il PdR 2007 adotta la seguente definizione di *paesaggio*: "Insieme eterogeneo di tutti gli elementi, i processi e le interrelazioni, che costituiscono l'ecosfera, considerato nella sua struttura: - unitaria e differenziata, che ne fa un complesso unico e compiuto; - ecologico-sistemica, che lo definisce come un aggregato superiore di ecosistemi, o sistema di ecosistemi, naturali o antropici, biotici o abiotici; - dinamica, che lo identifica come un processo evolutivo, nel quale si integrano le attività spontanee della natura, e quelle derivanti dall'azione della collettività umana, nella loro dimensione storica, materica e culturale."
2	*Specifica*	La definizione di cui al precedente comma è così esemplificata e specificata: - il paesaggio è un insieme unitario e correlato (sistema) di ecosistemi naturali e umani (biotici e abiotici); - il paesaggio costituisce la massima espressione della capacità di auto-organizzazione della materia vivente e degli elementi abiotici; - esso si estende spazialmente a tutta l'ecosfera; - il paesaggio si estende a tutta la dimensione storica, e deve essere considerato come processo storico-evolutivo; - nel paesaggio, sia nella dimensione spaziale che in quella storico-evolutiva, si integrano, quali parti indissociabili, gli elementi, le relazioni, i processi naturali e quelli umani, nonché le loro interazioni e le motivazioni di tali interazioni; - il paesaggio esplicita non soltanto le leggi che governano il divenire naturale, ma anche le cause materiali, culturali, sociali, psicologiche, che guidano il divenire della civiltà umana e le azioni dell'uomo che concorrono alla mutazione del paesaggio naturale.
3	*Riferimenti*	La definizione di cui ai precedenti commi fa riferimento allo stato delle discipline inerenti l'ecologia del paesaggio e l'ecogeografia umana.

Art. 39 Ambiti di paesaggio		
1	*Definizione*	Si definiscono *Ambiti di Paesaggio* le zone del territorio caratterizzate da elementi unificanti sotto uno o più aspetti tra i seguenti: - naturalità; - geomorfologia; - idraulica; - morfologia edilizia; - tipologia edilizia;

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		- architettura; - percezione e valori scenografici; - storia; - società. Ciascun ambito di paesaggio è identificato da un assortimento specificamente caratterizzato dei suddetti aspetti. La demarcazione dell'ambito di paesaggio è stabilita quale linea che separa due zone di chiara caratterizzazione rispetto agli elementi sopra elencati senza che si determinino cadute di significato dei caratteri delle aree in tal modo estrapolate o significative modificazione del significato delle aree al contorno.

Art. 40 Tipo edilizio		
1	*Significato del tipo edilizio*	"Nell'edilizia, come in ogni altra attività, l'uomo utilizza l'esperienza mediante la memoria, operante a livello di coscienza spontanea, delle risoluzioni di problemi analoghi attuate precedentemente. Queste sono presenti nell'artefice come un corpo di nozioni mutuamente organizzate secondo una finalità unitaria, vero organismo edilizio a priori che, con termine derivante dal greco τύπος chiamiamo tipo". Definizione tratta dal *Dizionario Enciclopedico di Architettura e Urbanistica*, diretto da Paolo Portoghesi.
2	*Definizione*	Il *Tipo edilizio*, secondo Giulio Carlo Argan, si determina attraverso una operazione concettuale che, a partire dalla conoscenza di un numero esteso di casi reali (edifici) astrae ed estrae le caratteristiche di similarità ed omogeneità, riducendo o eliminando le singolarità.
3	*Fondamenti*	L'intero quadro normativo del PdR 2007 fonda la propria azione sul concetto di tipo edilizio esplicitato dai commi precedenti.

Art. 41 Elemento tipologico		
1	*Definizione*	Si definisce *elemento tipologico* una parte sostanziale di un insieme, definibile tipo edilizio secondo quanto stabilito nell'articolo precedente, che, ai fini dell'analisi e della normazione può essere isolata dal contesto e che, pur possedendo delle caratteristiche di individualità, non ha in genere un significato in sé ma rispetto all'insieme.

Art. 42 Elemento edilizio		
1	*Definizione*	Si definisce *Elemento edilizio* un manufatto, che, ai fini dell'analisi e della normazione può essere isolato dal contesto e che, pur possedendo delle caratteristiche di individualità, non assume in genere un significato in sé ma rispetto all'insieme.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 43 Unità edilizia		
1	*Definizione*	Si definisce *unità edilizia* l'entità degli edifici storici di massima dimensione possibile alla quale possono essere assegnati parametri di valutazione univoci e quindi un impianto normativo specifico. L'unità edilizia rappresenta una entità riconoscibile rispetto al contesto per effetto del variare di una moltitudine di fattori, anche non compresenti, quali ad esempio: - identificabilità del tipo edilizio, - identificabilità dei caratteri edilizi ed architettonici per qualità e stato rispetto all'intorno, - presenza di discontinuità morfologiche, di elementi morfologici difformi o modificabili rispetto all'edificio di appartenenza, - significative variazioni di destinazione d'uso rispetto alle porzioni edificate contermini.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO II.
Indici e parametri

Art. 44 Superficie coperta: Sc		
1	*Definizione*	Superficie rapportata percentualmente alla superficie fondiaria, corrispondente alla proiezione a terra di ogni elemento di copertura del suolo, dedotte le sporgenze rispetto ai muri perimetrali dei seguenti elementi: - sporti di gronda; - balconi; - pensiline; - scale esterne. entro il limite massimo di m 1,20. Per sporti di ampiezza maggiore, ai fini del calcolo della superficie coperta dovrà essere computata la maggior dimensione eccedente il limite di m 1,20 stabilito nel capoverso precedente.
2	*Specifiche*	Le deduzioni di cui al comma precedente possono essere applicate a condizione che gli elementi sporgenti siano completamente privi di pilastri e di altri elementi strutturali verticali o subverticali diversi dai muri perimetrali che li connettono a parti dell'edificio calcolate ai fini della superficie coperta (elementi totalmente a sbalzo). Le deduzioni di cui al presente comma non possono essere applicate per tettoie completamente isolate.
3	*Determinazione*	La superficie coperta edificabile si determina mediante il prodotto della superficie fondiaria Sf per il rapporto di copertura Rc, espresso in percentuale per ciascun ambito territoriale (o area monofunzionale AMF1).

Art. 45 Altezza massima degli edifici: Hmax		
1	*Definizione*	Massima distanza verticale misurabile tra il piede dell'edificio e la sommità dell'edificio.
2	*Specifiche*	Per "piede dell'edificio" si intende: - la linea di intersezione tra la superficie dell'involucro esterno dell'edificio (facciate o massimo ingombro dei vani aperti) e il suolo nella sua configurazione conseguente all'intervento di progetto. Non sono considerati ai fini della determinazione del "piede dell'edificio" le scale esterne, le rampe per l'accesso a piani interrati o seminterrati e i relativi spazi di manovra (questi ultimi sono considerati tali solo se di ampiezza non superiore a m 6,00). Per "sommità dell'edificio" si intende: - l'intradosso della copertura piana; - l'imposta del tetto a falde inclinate (intradosso della falda); - la generatrice alla quota minore delle coperture voltate.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

3	*Determinazione*	L'altezza massima degli edifici, espressa in metri, è stabilita dal PdR 2007 per ciascun ambito territoriale (o area monofunzionale AMF1).

Art. 46 Superficie filtrante: Sfil		
1	*Definizione*	Superficie rapportata percentualmente alla superficie fondiaria che consente la naturale infiltrazione delle acque meteoriche nel terreno.
2	*Specifiche*	Sono computabili al fine della verifica della superficie filtrante minima i suoli nelle seguenti condizioni: - suoli privi di pavimentazione e di costruzioni interrate, - suoli privi di pavimentazione con costruzioni interrate il cui estradosso sia ricoperto di terreno naturale con spessore minimo di cm 50 a condizione che la costruzione interrata sia dotata di sistemi di drenaggio lungo le pareti perimetrali, - suoli privi di costruzioni interrate con pavimentazione in blocchi in pietra, cemento o similari posate su letto di sabbia, con forature non inferiori al 50% della superficie. In ogni caso non potranno essere computate ai fini della verifica di cui al presente articolo i suoli destinati alla sosta di veicoli.
3	*Parcheggi. Specifiche*	Le aree adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazioni impermeabili e con perimetrazione formata da cordoli che garantiscano tenuta ai liquidi. Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere effettuato nel rispetto delle norme vigenti in materia, adottando in ogni caso idonei accorgimenti progettuali affinché eventuali inquinanti presenti al suolo non siano veicolati nelle fognature per acque chiare.
4	*Determinazione*	La superficie filtrante minima si determina mediante il prodotto della superficie fondiaria Sf per il rapporto di superficie filtrante Rfil, espresso in percentuale per ciascun ambito territoriale (o area monofunzionale AMF1).

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Titolo III

CRITERI DI PREMIALITA' E PEREQUAZIONE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO I
Fondamenti

Art. 47 Fondamenti generali		
1	*Fondamenti*	Nel rispetto del principio fondativo del piano, il PdR 2007: - determina i *criteri di premialità* necessari per orientare l'azione di piano verso efficaci esiti applicativi delle Politiche e delle Strategie definite dal Documento di Piano, - calibra i diritti edificatori fondiari discendenti dall'applicazione dei criteri premiali, tenuto conto dell'effettiva condizione locale e dell'effetto di interesse generale insito delle trasformazioni territoriali, - riconosce l'edificabilità territoriale (c.d. vocazionale) di ciascun ambito territoriale, indicata dal Documento di Piano quale base di riferimento per la definizione dell'effettiva edificabilità fondiaria, - riconosce che l'effettiva edificabilità fondiaria deriva dalla variazione dell'edificabilità territoriale (c.d. vocazionale) indotta da specifiche condizioni urbanistiche o di fatto.

Art. 48 Fattori di premialità		
1	*Fattori di premialità*	Il PdR 2007 stabilisce i seguenti *criteri di premialità*: *Criterio di premialità ambientale:* - *Fri*: fattore di premialità per il risparmio idrico, - *Fre*: fattore di premialità per il risparmio energetico, *Criterio di premialità sociale:* - *Fsa*: fattore di premialità socio-abitativa *Criterio di premialità funzionale:* - *Ff*: fattore di premialità funzionale, - *Fu*: fattore di premialità urbanizzativa.

Art. 49 Criterio di premialità ambientale. Obiettivi		
1	*Obiettivi*	Il *Criterio di premialità ambientale* consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di tutela ambientale. In particolare - il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di ridurre i consumi idrici indotti dalle attività insediate sul territorio, mediante idonee pratiche di recupero e di reimpiego delle acque meteoriche e reflue, - il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di ridurre i consumi energetici in misura sensibilmente maggiore rispetto alle disposizioni di legge vigenti in materia, favorendo in particolare l'utilizzazione

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		di fonti di energia rinnovabili e minimizzando le emissioni in atmosfera.
2	*Strumenti*	Il PdR 2007 al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il *Criterio di premialità ambientale*, la cui applicazione consta dei seguenti *fattori di premialità*: - *Fri*: fattore di premialità per il risparmio idrico, - *Fre*: fattore di premialità per il risparmio energetico, La definizione dei *fattori di premialità* e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo II.

Art. 50 Criterio di premialità sociale. Obiettivi		
1	*Obiettivi*	Il *Criterio di premialità sociale* consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia sociale. In particolare - il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di facilitare l'accesso all'abitazione per le fasce sociali deboli, siano esse meno abbienti, famiglie monocomponente, giovani coppie o anziani, mediante l'offerta di mercato di alloggi con requisiti dimensionali minimi o con prezzo calmierato.
2	*Strumenti*	Il PdR 2007 al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il *Criterio di premialità sociale*, la cui applicazione consta del seguente *fattore di premialità*: - *Fsa*: fattore di premialità socio-abitativa, La definizione del *fattore di premialità* e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo III.

Art. 51 Criterio di premialità funzionale. Obiettivi		
1	*Obiettivi*	Il *Criterio di premialità funzionale* consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di funzionalità urbana. In particolare - il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di migliorare l'offerta di opportunità di fruizione territoriale per i cittadini, incrementando la dotazione di destinazioni d'uso complementari alla residenza (commercio, pubblici esercizi, artigianato, servizi) nell'intento di conferire maggiore vitalità ai diversi ambiti territoriali, - il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di migliorare le condizioni urbanizzative delle aree urbane, in particolare per quanto attiene alle periferie

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		carenti di opere di urbanizzazione primaria.
2	*Strumenti*	Il PdR 2007 al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il *Criterio di premialità funzionale*, la cui applicazione consta dei seguenti *fattori di premialità*: - *Ff*: fattore di premialità funzionale, - *Fu*: fattore di premialità urbanizzativa, La definizione dei *fattori di premialità* e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo IV.

Art. 52 Condizioni generali di applicazione		
1	*Cumulabilità*	L'applicazione cumulata dei fattori di premialità di cui ai precedenti artt. 3, 4, 5 determina obbligo di approvazione di piano attuativo ai fini del rilascio del Permesso di Costruire (o atti equipollenti). La proposta di Piano Attuativo è soggetta a preventiva espressione di parere di compatibilità con la disciplina del paesaggio di cui alla Parte IV delle Disposizioni Generali del PdR 2007, espresso dalla Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 81 della legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12. E' nella facoltà dei competenti organi comunali l'eventuale deroga dei disposti di cui al precedente capoverso per i casi in cui si determina l'edificazione di superfici lorde di pavimento minori di mq 100.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO II
Criterio di premialità ambientale

Art. 53 Premialità per il risparmio idrico		
1	*Considerazioni di base*	Il PdR 2007 riconosce il fondamentale interesse generale nell'uso accorto delle risorse idriche, sia in termini di effettiva tutela dell'ambiente che di equilibrata politica economica nella gestione di reti e impianti.
2	*Principi e azioni*	Il PdR 2007, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di *interesse generale* alle seguenti azioni finalizzate al risparmio idrico: a) realizzazione di acquedotti duali in luogo di impianti ordinari, estesi alle tratte che comunque dovrebbero essere realizzate per conferire adeguata urbanizzazione alle aree oggetto d'intervento, b) realizzazione di impianti idrici duali propri dell'edificio, ovverosia tali da consentire il recupero e il riciclo delle acque meteoriche e di scarico per l'irrigazione e per gli usi sanitari ammessi dalle norme vigenti. Le azioni di risparmio idrico sono definite dal Regolamento Edilizio del Comune di Arcisate al quale si rimanda; compete altresì al Regolamento Edilizio la definizione delle condizioni tecniche necessarie per la corretta implementazione delle azioni di cui sopra e delle relative procedure di accertamento e controllo.

Art. 54 Premialità per il risparmio energetico.		
1	*Considerazioni di base*	Il PdR 2007 riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale politica di riduzione dell'inquinamento ambientale.
2	*Principi e azioni*	Il PdR 2007, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di *interesse generale* alle seguenti azioni: a) azioni di contenimento dei consumi energetici degli edifici, b) riduzione delle emissioni di inquinanti in atmosfera, c) impiego di fonti di energia rinnovabile, d) altre azioni comunque finalizzate alla riduzione dell'inquinamento ambientale e alla riduzione dei consumi energetici. Le azioni di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento ambientale sono definite dal Regolamento Edilizio del Comune di Arcisate al quale si rimanda; compete altresì al Regolamento Edilizio la definizione delle condizioni tecniche necessarie per la corretta implementazione delle azioni di cui sopra e delle relative procedure di accertamento e controllo.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 55 Applicazione ed effetti		
1	*Applicazione*	L'applicazione del *Criterio di premialità ambientale* è nella piena discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività o atti equipollenti), che potrà essere esercitata mediante espressa dichiarazione negli atti del titolo abilitativo.
2	*Effetti*	Il conseguimento dei requisiti in materia di risparmio idrico ed energetico dettati dal *Criterio di premilalità ambientale* di cui al presente capo determina: - l'incremento del 15% dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza qualora siano raggiunti i requisiti espressi per la sola *premialità per il risparmio idrico* di cui al precedente art. 53 o per la sola *premialità per il risparmio energetico* di cui al precedente art. 54, - l'ulteriore incremento del medesimo indice di edificabilità territoriale It per effetto dell'applicazione del comma 5 dell'art. 11 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, qualora siano raggiunti entrambi i requisiti espressi per la *premialità per il risparmio idrico* di cui al precedente art. 53 e per la *premialità per il risparmio energetico* di cui al precedente art. 54.
3	*Verifiche*	Il Comune di Arcisate, con proprio atto, determina le modalità di accertamento e verifica di effettiva sussistenza delle condizioni che determinano l'applicazione dei fattori premiali, anche ai fini della certificazione di agibilità.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO III
Criterio di premialità sociale

Art. 56 Premialità socio-abitativa.		
1	*Considerazioni di base*	Il PdR 2007 riconosce l'esistenza di un fabbisogno insediativo determinato da *soggetti deboli* (che in via esemplificativa e non esaustiva possono essere definiti giovani coppie, coppie anziane, singoli anziani, disabili, persone meno abbienti in genere, altre categorie definite dalle norme vigenti), non soddisfatto dal libero mercato immobiliare. Il PdR 2007 riconosce altresì che il soddisfacimento di tale fabbisogno rappresenta un'azione di chiaro interesse generale coerente con le politiche residenziali enunciate dal Documento di Piano.
2	*Principi e azioni*	Il PdR 2007, riconoscendo il valore sociale della possibilità di accesso all'abitazione da parte di *soggetti deboli*, altrimenti marginalizzati dal mercato immobiliare, attribuisce il rango di *interesse generale* alle seguenti azioni finalizzate al mantenimento e allo sviluppo di tali attività: a) convenzionamento dei prezzi di compravendita di superfici lorde di pavimento da destinare alla residenza per i *soggetti deboli* definiti dal successivo comma pari ad almeno il 20% della superficie lorda di pavimento complessiva proposta dal progetto, b) convenzionamento dei canoni di locazione di superfici lorde di pavimento da destinare alla residenza per i *soggetti deboli* definiti dal successivo comma pari ad almeno il 20% della superficie lorda di pavimento complessiva proposta dal progetto, c) cessione di proprietà o d'uso al Comune di superfici lorde di pavimento da destinare alla residenza per i *soggetti deboli* definiti dal successivo comma pari ad almeno il 10% della superficie lorda di pavimento complessiva proposta dal progetto, d) realizzazione di alloggi c.d. monolocali (slp max. = 45 mq) o bilocali (slp max = 60 mq) in misura pari ad almeno il 20% delle unità abitative previste dal progetto, con iscrizione di specifico atto di vincolo finalizzato al divieto di ampliamento o fusione di dette unità immobiliari, destinati a soggetti anche privi delle caratteristiche di cui al successivo comma 3.
3	*Soggetti deboli: caratteristiche*	Ai fini dell'applicazione del presente Capo, si intendono *soggetti deboli* tutti i casi definiti dal Regolamento Regionale n. 1 del 10 febbraio 2004 e s.m.i. ai fini dell'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP).
3 bis	*Facoltà*	Il Consiglio Comunale, con proprio atto deliberativo, ha facoltà di provvedere, mediante procedure di evidenza pubblica, alla selezione di operatori economici per lo sviluppo di iniziative finalizzate al raggiungimento degli obiettivi sociali di cui al presente articolo.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		L'approvazione di specifici provvedimenti in forza dei disposti di cui al presente capoverso, determina: – la disapplicazione del precedente comma 2, – l'applicazione, in luogo dei disposti di cui al comma 2, di specifici criteri per il riconoscimento delle condizioni applicative delle premialità, dettati dal medesimo atto deliberativo del Consiglio Comunale, – l'applicazione dei parametri premiali in misura elevata fino al doppio di quanto stabilito dal comma 2 dell'art. 57 seguente.

Art. 57 Applicazione ed effetti		
1	*Applicazione*	L'applicazione del *Criterio di premialità ambientale* è nella discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività o atti equipollenti), che potrà essere esercitata previo consenso dei competenti organi comunali mediante atto unilaterale d'obbligo facente parte integrante del titolo abilitativo. Il rilascio del permesso di costruire (o l'efficacia di atto equipollente) in applicazione delle norme di cui al presente Capo, è subordinata alla registrazione e trascrizione a favore del Comune di specifico atto di vincolo per la durata di anni 10, che determini la non mutabilità delle condizioni che hanno determinato l'applicazione del criterio.
2	*Effetti*	Il conseguimento dei requisiti in materia dettati dal *Criterio di premilalità sociale* di cui al presente capo determina: - l'incremento del 15% dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri delle gamme funzionali GF1 e GF2 a fronte del raggiungimento dei requisiti stabiliti per fini *socio-abitativi* dal precedente art. 56.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO IV
Criterio di premialità funzionale

Art. 58 Premialità funzionale.		
1	*Definizione di urbanità*	Dicesi urbanità il gradiente complesso di opportunità e di qualità che il territorio è in grado di offrire ai cittadini. Tra i molteplici fattori che determinano l'urbanità vi è l'assetto funzionale del territorio e l'articolazione delle diverse destinazioni d'uso offerte ai cittadini.
2	*Principio generale*	Il PdR 2007 orienta le proprie azioni affinché il gradiente di urbanità, e dunque le opportunità offerte ai cittadini, possa aumentare. Il PdR 2007 esercita la propria azione per l'innalzamento dell'urbanità mediante la diversificazione delle destinazioni funzionali del territorio, tenuto conto della specificità di ciascuna parte della città.
3	*Gamme funzionali*	L'assetto funzionale del PdR 2007 è definito mediante le seguenti *gamme funzionali* - GF1, definita dal successivo art. 70, - GF2, definita dal successivo art. 71. Il PdR 2007, sul documento "PdR 22.0 Quadro Urbanistico" individua le porzioni del territorio comunale afferenti alla - *Gamma funzionale GF1*; - *Gamma funzionale GF2.*
4	*Principi e azioni*	Il PdR 2007 attribuisce il rango di interesse generale al conseguimento dei *mix ottimali* definiti dal comma 5 dell'art. 70 e dal comma 5 dell'art. 71.

Art. 59 Premialità urbanizzativa.		
1	*Considerazioni di base*	I disposti del comma 5 dell'art. 31 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, che sancisce l'obbligo di sussistenza delle sufficienti urbanizzazioni, trovano applicazione nel PdR 2007 tenuto conto delle seguenti considerazioni di base: - lo stato di completa urbanizzazione di talune parti del territorio, risultato della coazione nel tempo di cittadini e amministrazioni, determina utilità diretta per cittadini e attività economiche ivi localizzate e utilità indiretta per tutti i cittadini e tutte le attività economiche indipendentemente dalla localizzazione; - lo stato di incompleta urbanizzazione di talune parti del territorio deriva da una insufficiente azione svolta in epoca recente da cittadini e amministrazione, che determina deficit funzionali e qualitativi diretti per i cittadini e le attività economiche ivi localizzate e deficit funzionali e qualitativi indiretti per tutti i cittadini e tutte le attività economiche indipendentemente dalla localizzazione; - lo stato di dotazione di parcheggi insufficienti è il risultato

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		dell'edificazione in assenza di disposizioni normative atte al reperimento di sufficienti parcheggi privati pertinenziali alle funzioni insediate.
2	*Principio generale*	In ragione delle considerazioni di base di cui al precedente comma 1, il PdR 2007 esercita la propria azione per favorire l'urbanizzazione delle parti del territorio destinate all'insediamento di persone e attività e per favorire il recupero del deficit di dotazione di parcheggi in applicazione del seguente principio generale: - i contributi che i diversi soggetti attuatori delle previsioni del PdR 2007 possono dare affinché si compia il processo di urbanizzazione debbono essere ripartiti con equità, e commisurati alla reale capacità di incidere sul territorio; - compete al Comune il completamento del sistema delle urbanizzazioni laddove queste risultano gravemente insufficienti nonostante l'elevato grado di utilizzazione insediativa; - compete all'attuatore delle previsioni del PdR 2007 contribuire in equa misura al completamento delle urbanizzazioni insufficienti; - qualsiasi intervento ovunque localizzato sul territorio, mediante gli ordinari sistemi contributivi o mediante gli strumenti della programmazione integrata, può contribuire al miglioramento del sistema delle urbanizzazioni, - i nuovi interventi e le significative trasformazioni edilizie devono essere dotati di un numero di posti auto sufficienti per il fabbisogno indotto dagli interventi trasformativi medesimi, sia in termini di disponibilità per i residenti che che di disponibilità per i visitatori, - i nuovi interventi e le significative trasformazioni edilizie possono contribuire al recupero del deficit di dotazione di parcheggi privati, in particolare mediante realizzazione di autorimesse di tipo meccanizzato (con alta densità di numero di posti auto per volume occupato) nelle aree urbane dove il fabbisogno è maggiore. In ragione dei principi di cui sopra, il PdR 2007 esercita la propria azione urbanizzativa mediante la diversificazione degli strumenti attuativi e autorizzativi delle opere edilizie, nonché mediante un sistema di premialità finalizzato ad attenuare gli effetti economici indotti sull'attuatore dalla realizzazione delle necessarie urbanizzazioni.
3	*Stati di urbanizzazione*	Il PdR 2007 riconosce lo *stato di urbanizzazione* del territorio comunale e, in funzione delle disomogeneità riscontrate, ne individua le seguenti casistiche generali: - *Stato di urbanizzazione insufficiente Su1*, definito dal successivo art. 76, - *Stato di urbanizzazione insufficiente Su2*, definito dal successivo art. 77, - *Stato di dotazione parcheggi insufficiente Spi*, definito dal successivo art. 78.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

4	*Principi e azioni*	Il PdR 2007 attribuisce il rango di interesse generale alle seguenti azioni finalizzate al miglioramento delle condizioni di urbanizzazione: a) esecuzione, all'interno delle aree identificate con lo *stato di urbanizzazione insufficiente Su1*, di opere di urbanizzazione primaria il cui valore risulti pari ad almeno il 300% del totale degli oneri di urbanizzazione calcolati secondo le tabelle vigenti all'epoca della stipula della convenzione del Piano attuativo, b) esecuzione, all'interno delle aree identificate con lo *stato di urbanizzazione insufficiente Su2*, di opere di urbanizzazione primaria il cui valore risulti pari ad almeno il 200% del totale degli oneri di urbanizzazione calcolati secondo le tabelle vigenti all'epoca del rilascio del Permesso di Costruire (o atti equipollenti), c) realizzazione, all'interno delle aree identificate con lo *stato di urbanizzazione Spi*, di un numero di posti auto almeno doppio rispetto al fabbisogno minimo determinato in applicazione del PdR 2007, da cedere a favore di unità immobiliari prive di posto auto, a condizione che tali posti auto siano assoggettati a vincolo di pertinenzialità (divieto di compravendita separata dall'immobile di cui sono pertinenza) e a condizione che tali posti auto siano realizzati al coperto mediante sistemi pluripiano tali da minimizzare l'occupazione di spazio e l'invasività dell'ambito urbano (di norma si prediligono soluzioni meccanizzate ovverosia prive di rampe), così da ottimizzare la densità di posti auto per volume edificato. In merito alle azioni di cui alle precedenti lett. a) e b), il Comune, mediante il proprio atto di determinazione dei corrispettivi degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della LGT, stabilisce le modalità di valutazione economica delle opere di urbanizzazione eseguite da soggetti diversi per i fini dell'applicazione dei disposti di cui alle precedenti lett. a) e b) del presente comma. In merito alle azioni di cui alla precedente lett. c), è nella facoltà del Comune approvare specifici atti regolamentari finalizzati alla definizione delle caratteristiche tecniche dei sistemi di parcheggio che ottemperano alle condizioni di minima invasività e di ottimizzazione di densità di posti auto per volume edificato, nonché alle condizioni minime da rispettare affinché sia garantita nel tempo la condizione di pertinenzialità dei posti auto realizzati in applicazione del presente articolo.

Art. 60 Applicazione ed effetti		
1	*Applicazione*	L'applicazione del *Criterio di premialità funzionale* è nella discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività o atti equipollenti), che potrà essere esercitata previo consenso dei competenti organi comunali e indicazione da parte di questi di uno tra i seguenti strumenti:

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		- atto unilaterale d'obbligo facente parte integrante del titolo abilitativo, - piano attuativo, - programma integrato di intervento. Il rilascio del permesso di costruire (o l'efficacia di atto equipollente) in applicazione delle norme di cui al precedente art. 58, è subordinata alla registrazione e trascrizione a favore del Comune di specifico atto di vincolo per la durata di anni 10, che determini la non mutabilità delle condizioni che hanno determinato l'applicazione del criterio.
2	*Effetti*	Il conseguimento dei requisiti in materia dettati dal *Criterio di premilalità funzionale* di cui al presente capo determina: - l'incremento del 20% dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri delle *gamme funzionali GF1, GF2* a fronte del determinarsi delle condizioni indicate per il *mix ottimale 1* di cui al comma 5 dell'art. 70 e al comma 5 dell'art. 71, - l'incremento del 10% dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri delle *gamme funzionali GF1, GF2* a fronte del determinarsi delle condizioni indicate per il *mix ottimale 2* di cui al comma 5 dell'art. 70 e al comma 5 dell'art. 71, - l'incremento del 20% dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri dello *stato di urbanizzazione Spi* a fronte del raggiungimento dei requisiti stabiliti per fini *urbanizzativi* dalla lett. c) del comma 4 del precedente art. 59, - l'incremento del 15% dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri dello *stato di urbanizzazione insufficiente Su1* a fronte del raggiungimento dei requisiti stabiliti per fini *urbanizzativi* dalla lett. b) del comma 4 del precedente art. 59, - l'incremento del 10% dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri dello *stato di urbanizzazione insufficiente Su2* a fronte del raggiungimento dei requisiti stabiliti per fini *urbanizzativi* dalla lett. a) del comma 4 del precedente art. 59.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO V
Criterio di perequazione

Art. 61 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi		
1	*Principio di trasferimento dei diritti edificatori*	Sulle *aree per servizi,* comunque individuate dal Piano dei Servizi si applica l'indice di edificabilità territoriale stabilito per l'Ambito Territoriale di appartenenza definito dal PdR 2007: tale indice determina un diritto edificatorio trasferibile a favore di altre aree per le quali è ammessa l'edificazione secondo le disposizioni del PdR 2007.
2	*Effetti*	A seguito del trasferimento del diritto di edificazione, la densità edilizia fondiaria delle aree riceventi il diritto edificatorio trasferito non potrà comunque superare l'indice di edificabilità fondiaria stabilito dal PdR 2007 con il beneficio dell'incremento del 15%. Il rapporto di copertura stabilito dal PdR 2007 dovrà essere verificato con il beneficio dell'incremento del 15% sul parametro. Tutti gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PdR 2007 dovranno essere comunque verificati.
3	*Condizioni*	Contestualmente al trasferimento del diritto edificatorio dovrà avvenire il trasferimento al Comune, a titolo gratuito, della proprietà dell'area cedente, spogliata del diritto edificatorio. Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 1 dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni: - il trasferimento dei diritti edificatori dovrà avvenire mediante atto registrato; - indipendentemente dall'entità del diritto edificatorio trasferito, la porzione di suolo gratuitamente ceduta al Comune, dovrà avere un'estensione almeno pari al 50% dell'*area per servizi* comunque individuata dal Piano dei Servizi.
3 bis	*Applicazione speciale*	I principi di cui al precedente comma 1, trovano applicazione anche nei casi in cui l'effettivo impiego dei diritti edificatori risultasse precluso per effetto di - leggi, regolamenti e altre fonti normative in genere attinenti la materia dell'igiene edilizia, - leggi, regolamenti e altre fonti normative in genere attinenti la sanità e la pubblica sicurezza, ritenuto che il rispetto di tali leggi, regolamenti e altre fonti normative costituisca declinazione dell'interesse pubblico o generale. Per i casi di cui al presente comma non si applicano i disposti di cui al precedente comma 3. Il trasferimento dei diritti edificatori in applicazione del presente comma è subordinato alla registrazione e trascrizione di atto unilaterale di vincolo di inedificabilità dei suoli che hanno generato i suddetti diritti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE III

QUADRO URBANISTICO

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Titolo I

DISCIPLINA GENERALE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 62 Disciplina generale		
1	*Regime normativo*	Tutti i punti geografici compresi nel territorio comunale trovano riscontro sui seguenti documenti cartografici: - PdR 13.0 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano - PdR 14a.0 Quadro urbanistico generale - PdR 14b.0 Quadro urbanistico. Arcisate Centro - PdR 14c.0 Quadro urbanistico. Brenno Useria - PdR 14d.0 Quadro urbanistico. Zona Industriale-Dovese - PdR 14e.0 Quadro urbanistico. Dovese- Cattafame - PdR 14f.0 Quadro urbanistico. Velmaio Il quadro normativo di riferimento per ciascun punto geografico del territorio, a partire dai documenti cartografici citati, si compone delle seguenti parti: - disciplina urbanistica, di cui alla Parte III del presente documento, - disciplina del paesaggio, di cui alla Parte IV del presente documento. Le due sezioni disciplinari sono organizzate per componenti tematiche, ciascuna esplicitata in un *Titolo* del presente documento, la cui applicazione si rende necessaria a secondo delle peculiarità del punto geografico trattato, secondo le simbologie riscontrate sulle cartografie dei documenti citati nel primo capoverso.
2	*Diritti edificatori di base*	Il diritto di edificare di base, stabilito secondo i principi di equità del Documento di Piano, è sancito dalla disciplina urbanistica del PdR 2007 mediante i seguenti documenti cartografici: - PdR 14a.0 Quadro urbanistico generale - PdR 14b.0 Quadro urbanistico. Arcisate Centro - PdR 14c.0 Quadro urbanistico. Brenno Useria - PdR 14d.0 Quadro urbanistico. Zona Industriale-Dovese - PdR 14e.0 Quadro urbanistico. Dovese- Cattafame - PdR 14f.0 Quadro urbanistico. Velmaio ferme restando le limitazioni derivanti dalla disciplina di cui al presente documento e le eventuali previsioni del Piano dei Servizi. I diritti edificatori di base espressi dal "Quadro urbanistico" in termini di *indici di edificabilità territoriale* sono trasferibili e commerciabili.
3	*Diritti edificatori massimi*	Il diritto di edificare massimo, stabilito secondo le finalità conformative della città stabilite dal Documento di Piano, è sancito dalla disciplina urbanistica del PdR 2007 mediante i seguenti documenti cartografici: - PdR 14a.0 Quadro urbanistico generale - PdR 14b.0 Quadro urbanistico. Arcisate Centro - PdR 14c.0 Quadro urbanistico. Brenno Useria - PdR 14d.0 Quadro urbanistico. Zona Industriale-Dovese - PdR 14e.0 Quadro urbanistico. Dovese- Cattafame - PdR 14f.0 Quadro urbanistico. Velmaio

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		ferme restando le limitazioni derivanti dalla disciplina di cui al presente documento e le eventuali previsioni del Piano dei Servizi. La quota dei diritti edificatori massimi espressi dal "Quadro urbanistico" in termini di *indici di edificabilità fondiaria* che eccede i diritti edificatori di base di cui al precedente comma 2 non è trasferibile né commerciabile.
4	*Modalità di conseguimento dei diritti edificatori massimi*	I diritti edificatori massimi di cui al comma 3 precedente, a partire dai diritti edificatori di base di cui al comma 2 precedente, possono essere conseguiti secondo le seguenti modalità: - Applicando all'indice che esprime il diritto edificatorio di base i fattori di premialità stabiliti dal PdR 2007, di cui al Titolo III della Parte II della presente disciplina, qualora ne ricorrano le condizioni - Trasferendo diritti edificatori provenienti da altre aree del medesimo ambito territoriale interessate da previsioni del Piano dei Servizi, in applicazione del precedente art. 61 e della disciplina del Paino dei Servizi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO I.
Organizzazione territoriale

Art. 63 Organizzazione territoriale		
1	*Impianto territoriale*	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, il territorio comunale è ripartito in: - Ambiti territoriali - Aree monofunzionali - Infrastrutture di base

Art. 64 Ambiti territoriali		
1	*Definizione*	Entità geografiche (porzioni di territorio) aventi caratteri di omogeneità di fatto, valutati rispetto ai seguenti elementi: - densità edilizie esistenti, - stato medio di urbanizzazione. Gli ambiti territoriali, ai fini dell'applicazione del piano, determinano l'attribuzione della capacità edificatoria di base mediante indice di edificabilità territoriale. La disciplina di ciascun Ambito Territoriale è definita a partire dal riconoscimento delle invarianti che lo caratterizzano.
2	*Ambiti territoriali*	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro Urbanistico, il territorio comunale è suddiviso nei seguenti *ambiti territoriali*: - Ambito territoriale T1: della città storica, - Ambito territoriale T2: della città contemporanea consolidata, - Ambito territoriale T3: della città contemporanea in trasformazione, - Ambito territoriale T4: della città verde. - Ambito territoriale T5: del territorio naturale.
3	*Struttura della disciplina*	La disciplina relativa a ciascun *Ambito territoriale* è stabilita dall'insieme articoli di cui al successivo Titolo II della presente Parte.

Art. 65 Aree monofunzionali		
1	*Definizione*	Aree interne agli ambiti territoriali, caratterizzate da spiccata monofunzionalità, non riconducibili alle condizioni di omogeneità tipiche degli ambiti territoriali di cui al precedente art. 64.
2	*Aree monofunzionali*	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro Urbanistico, nel territorio comunale sono presenti le seguenti *Aree monofunzionali*: - AMF1: per attività secondarie e terziarie - AMF2: per attività secondarie e terziarie in ambito urbano - AMF3: per medie e grandi strutture di vendita - AMF4: per impianti tecnologici - AMF5: per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi - (…); - AMF7: per attività estrattive - AMF8: per attività di movimentazione terre

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		- AMF9: per attività ricettive e ristorazione - AMF10: per attività ricreative e per il tempo libero - AMF11: per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale
3	*Struttura della disciplina*	La disciplina relativa a ciascuna *Area monofunzionale* è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo III della presente Parte.

Art. 66 Infrastrutture di base		
1	*Definizione*	Aree destinate allle infrastrutture di base per l'attraversamento del territorio.
2	*Casistica*	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro Urbanistico, nel territorio comunale sono presenti o previste le seguenti *infrastrutture di base*: - Nuovo collegamento stradale Arcisate - Bisuschio, - Nuovo collegamento ferroviario Arcisate - Stabio,
3	*Struttura della disciplina*	La disciplina relativa a ciascuna *infrastruttura* è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo V della presente Parte.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO II
Destinazioni d'uso. Disciplina generale

Art. 67 Definizione delle destinazioni d'uso		
1	*Generalità*	La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare dagli elaborati di progetto relativi ai Permessi di Costruire, nonché dagli elaborati inerenti i Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento. La variazione delle destinazioni d'uso è ammessa entro i limiti di quanto stabilito dalla Disciplina Generale per ciascuna *Gamma Funzionale* e in applicazione dei disposti dell'art. 51 della LGT. Per i fini dell'applicazione dei successivi articoli della Disciplina Generale, le destinazioni d'uso (di seguito dette principali) sono definite dai commi seguenti.
2	*Residenziale*	Attività dell'abitare stanziale che presuppone e consente la certificazione anagrafica (certificazione di residenza), compresi gli spazi pertinenziali e accessori in genere (cantine, autorimesse, volumi tecnici etc.).
3	*Produttiva (artigianale e industriale)*	Attività volte alla produzione e trasformazione di beni e relativi magazzini o depositi nonché alla commercializzazione all'ingrosso dei beni prodotti dalla stessa azienda.
4	*Artigianale di servizio*	Attività volte alla prevalente prestazione di servizi; dette attività debbono avere almeno una delle seguenti caratteristiche: - essere al servizio diretto dell'utenza residenziale; - essere integrate con l'attività di vendita dei beni prodotti o lavorati ed avere dimensioni tali da potersi agevolmente integrare con la prevalente funzione residenziale - non causare emissioni qualsiasi tipo in aria, acqua, suolo tali da recare molestia o nocumento ai residenti nelle immediate vicinanze. Tra le destinazioni possibili, a titolo esemplificativo, si considerano artigianali di servizio le attività di parrucchiere, sarto, idraulico, riparatore radio-televisivo, di elettrodomestici, tappezziere, legatore, orafo, calzolaio e assimilabili; le suddette attività, per i fini dell'applicazione di ogni disposto della Disciplina Generale discendente dalla disciplina urbanistica del commercio ex L.r. 14/99, sono assimilate alla destinazione d'uso commerciale di cui al successivo comma 5.
5	*Commerciale*	Consiste nell'esercizio di attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso, così come definite dal D.Lgs. 114/1998 e dalla L.r. 14/1999 (*esercizi di vicinato*, *medie strutture di vendita*, *grandi strutture di vendita*).
6	*Logistica e deposito di materiali*	Attività di stoccaggio e movimentazioni merci assimilabili, per quanto attiene alle caratteristiche degli spazi necessari, ad attività produttive.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

7	*Direzionale e terziaria specializzata*	Attività di prestazione di servizio, come ad esempio attività assicurative, bancarie, di intermediazione commerciale, professionali, ecc. di grosso taglio, che per effetto della loro incidenza dimensionale, della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità non sono assimilabili alla residenza.
8	*Direzionale e terziaria minuta*	Attività di prestazione di servizio, come ad esempio studi professionali, piccole attività direzionali, ecc., che per effetto della loro incidenza dimensionale, della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità sono assimilabili alla residenza.
9	*Ricettiva*	Alberghi, ristoranti, "residence", ecc.: attività che presuppongono e consentono la permanenza di persone per periodi di tempo limitati, che di norma non presuppongono la certificazione anagrafica della residenza.
10	*Ricovero di autovetture*	Parcheggi coperti, silos, edifici specifici destinati al rimessaggio di veicoli non pertinenziali alla residenza.
11	*Servizi di interesse generale*	Servizi classificabili di interesse generale (o assimilabili ai servizi di interesse generale) sulla base delle determinazioni del Piano dei Servizi, al quale si rimanda. Trattasi ad esempio di centri sportivi, ricreativi, culturali, cliniche, centri per trattamenti estetici, scuole di vario ordine e grado etc.. Tipicamente, per effetto della loro incidenza dimensionale e della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità, non sono assimilabili alla residenza.
12	*Agricola*	Attività agricole, silvicole, orticole, florovivaistiche, zootecniche, normate dagli artt. da 59 a 62 della LGT, dalla L.r. 27/04 e da ogni altra fonte normativa vigente in materia.

Art. 68 Codifica delle destinazioni d'uso		
1	*Codifica relativa alle gamme funzionali*	Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso del PdR 2007, le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 67 sono codificate come segue: Re: Residenziale Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 69 Gamme funzionali		
1	*Definizione e finalità*	Il PdR 2007, al fine di governare le destinazioni d'uso ammesse, individua specifiche *Gamme funzionali*, intese quali combinazioni di diverse destinazioni d'uso ritenute ottimali per le diverse parti di territorio nelle quali, di norma, ricorrono le seguenti condizioni: - presenza di un mix funzionale (combinazione di diverse destinazioni d'uso) ritenuto ottimale per il garantire la conservazione dell'urbanità del territorio, - stato di sostanziale monofunzionalità tale da non garantire adeguata offerta di opportunità ai cittadini, - stato di sostanziale monofunzionalità, ottimale per le condizioni particolari del territorio. Le *Gamme funzionali* definite ai sensi del presente articolo, sono disciplinate dai successivi artt. 70, 71, 72; in ragione della disciplina delle *gamme funzionali*, si applicano i fattori di premialità definiti dal precedente artt. 60.

Art. 70 Gamma funzionale GF1		
1	*Definizione e finalità*	Ambiti con elevata urbanità caratterizzati dall'associazione di destinazioni d'uso fondata sulla funzione residenziale diffusa e prevalente, con presenza di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita inferiori (di norma con superficie di vendita inferiore a mq 600), con significativa rete di servizi di interesse generale. Presenza di pubblici esercizi, di attività terziarie minute esercitate in spazi tipicamente residenziali o commerciali. Presenza di attività artigianali di servizio frammiste al commercio. Il PdR 2007 esercita una azione di conservazione e sostegno del grado di polifunzionalità. Le aree alle quali corrisponde la *Gamma Funzionale GF2* sono specificamente identificate sul documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico" mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione).
2	*Gamma funzionale di base*	In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie: Re: Residenziale As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture Sg: Servizi di interesse generale Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.
3	*Destinazioni non ammesse*	E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Lg: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ag: Agricola
4	*Equilibri funzionali*	Ai soli fini dell'applicazione del *Criterio di Premialità Funzionale*, di cui agli artt. 58 e 60, per la *Gamma funzionale GF1* si stabilisce quanto segue: - destinazione d'uso prevalente: Re *Residenziale* - assortimento di destinazioni d'uso diverse da quella prevalente: AS: Artigianale di servizio, Cv: Commerciale, Cm: Commerciale *(totale)* max 33% Slp Dm: Direzionale e terziaria minuta max 33% Slp Ri: Ricettiva max 100% Slp Ra: Ricovero di autovetture max 0% Slp Sg: Servizi di interesse generale max 100% Slp
5	*Mix ottimali*	Note le condizioni delle parti del territorio per le quali si applica la *Gamma Funzionale GF1*, nel rispetto delle politiche e delle strategie di governo del territorio indicate dal Documento di Piano, si stabiliscono le seguenti condizioni ottimali nell'assortimento delle destinazioni d'uso ammesse: Mix ottimale 1 Massimizzazione delle quote di Slp ammesse per le destinazioni d'uso *As, Cv, Cm, Dm, Ri, Sg*, di cui al comma 4. Mix ottimale 2 Raggiungimento del 50% delle quote di Slp ammesse per almeno una tra le destinazioni d'uso *As, Cv, Cm, Dm, Ri, Sg*, di cui al comma 4. Mix ottimale 3 Attuazione della sola *destinazione d'uso prevalente Re.* In ragione del *mix ottimale* adottato, si applicano i fattori premiali stabiliti dal precedente art. 58.
6	*Specifiche*	L'attribuzione della slp max destinabile a ricovero di autovetture pari allo 0% della slp corrisponde ad obbligo di realizzazione di tali strutture esclusivamente in corpi di fabbrica interrati.

Art. 71 Gamma funzionale GF2		
1	*Definizione e finalità*	Ambiti tipicamente vocati alla residenza, anche di qualità, con sporadica presenza di esercizi commerciali e altre funzioni, con servizi di interesse generale tali da non determinare la formazione di un sistema. Rara presenza di pubblici esercizi, di attività terziarie minute esercitate in spazi tipicamente residenziali o commerciali, di attività artigianali di servizio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Il PdR 2007 esercita una azione di consolidamento della vocazione residenziale prevalente, favorendo il miglioramento della dotazione di servizi di interesse generale. Le aree alle quali corrisponde la *Gamma Funzionale GF2* sono specificamente identificate sul documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico" mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione).
2	*Gamma funzionale di base*	In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie: Re: Residenziale As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture Sg: Servizi di interesse generale Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.
3	*Destinazioni non ammesse*	E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili): Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Lg: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ag: Agricola
4	*Equilibri funzionali*	Ai soli fini dell'applicazione del *Criterio di Premialità Funzionale*, di cui agli artt. 58 e 60, per la *Gamma funzionale GF2* si stabilisce quanto segue: - destinazione d'uso prevalente: Re *Residenziale* - assortimento di destinazioni d'uso diverse da quella prevalente: As: Artigianale di servizio, Cv: Commerciale, Cm: Commerciale *(totale)* max 25% Slp Dm: Direzionale e terziaria minuta max 25% Slp Ri: Ricettiva max 100% Slp Ra: Ricovero di autovetture max 0% Slp Sg: Servizi di interesse generale max 100% Slp
5	*Mix ottimali*	Note le condizioni delle parti del territorio per le quali si applica la *Gamma Funzionale GF2*, nel rispetto delle politiche e delle strategie di governo del territorio indicate dal Documento di Piano, si stabiliscono le seguenti condizioni ottimali nell'assortimento delle destinazioni d'uso ammesse:

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Mix ottimale 1 Massimizzazione delle quote di Slp ammesse per le destinazioni d'uso *As, Cv, Cm, Dm, Ri, Sg*, di cui al comma 4. Mix ottimale 2 Raggiungimento del 50% delle quote di Slp ammesse per almeno una tra le destinazioni d'uso *As, Cv, Cm, Dm, Ri, Sg*, di cui al comma 4. Mix ottimale 3 Attuazione della sola *destinazione d'uso prevalente Re.* In ragione del *mix ottimale* adottato, si applicano i fattori premiali stabiliti dal precedente art. 60.
6	*Specifiche*	L'attribuzione della slp max destinabile a ricovero di autovetture pari allo 0% della slp corrisponde ad obbligo di realizzazione di tali strutture esclusivamente in corpi di fabbrica interrati.

Art. 72 Gamma funzionale GF3		
1	*Definizione e finalità*	Ambito prevalentemente in stato di naturalità, destinato o destinabile all'esercizio delle attività agricole, silvicole, florovivaistiche, zootecniche, tuttavia interessato dalla presenza di edifici con destinazione non agricola. Il PdR 2007 esercita un'azione finalizzata alla conservazione della prevalente condizione naturale, pur salvaguardando le attività diverse esistenti, consentendone il modesto adeguamento. Le aree alle quali corrisponde la *Gamma Funzionale GF3* corrispondono alle parti del territorio comunale che non risultano comprese entro le perimetrazioni della *Gamma Funzionale GF1* e della *Gamma Funzionale GF2.*
2	*Gamma funzionale di base*	In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie: Re: Residenziale Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.
3	*Destinazioni non ammesse*	E' vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili): Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Lg: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

4	*Equilibri funzionali*	Nella *Gamma funzionale GF3* si assume la seguente *destinazione d'uso prevalente*: Ag: Agricola Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno afferire alle seguenti categorie: - Re: Residenziale - Cv: Commerciale - Sg: Servizi di interesse generale Le destinazioni Re e Cv potranno essere insediate esclusivamente nei seguenti casi: - in edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2007 nei quali tali destinazioni risultano già in esercizio, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, - in applicazione del comma 1 dell'art. 62 della LGT in edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2007 per i quali è necessaria la mutazione di destinazione d'uso con o senza opere, a condizione che risultino decorsi almeno 2 anni dalla dismissione dall'uso agricolo così come attestata dai competenti organi in materia di agricoltura e foreste, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.

Art. 73 Mutamenti di destinazione d'uso		
1	*Adeguamento della dotazione di aree per servizi*	In applicazione del comma 2 dell'art. 51 della LGT, fermo restando che il Piano dei Servizi prevede una adeguata dotazione di aree per servizi determinata a livello generale per l'intero comune, dovranno essere reperite ulteriori aree per servizi nel caso in cui si determinano i seguenti mutamenti di destinazione d'uso: a) da destinazione varia a residenziale (Re) interessante una slp maggiore di mq 900, b) da destinazione varia a produttiva (Pr) interessante una slp maggiore di mq 2.000, c) da destinazione varia a artigianale di servizio (As) interessante una slp maggiore di mq 600, d) da destinazione varia a commerciale di vicinato (Cv) interessante una slp maggiore di mq 600, anche se costituita da più esercizi distinti, e) da destinazione varia a media struttura commerciale (Cm) interessante una slp maggiore di mq 150, f) da destinazione varia a logistica (Ld) interessante una slp maggiore di mq 2.000, g) da destinazione varia a Direzionale specializzata (Ds) interessante una slp maggiore di mq 600, h) da destinazione varia a ricettiva (Ri) interessante una slp maggiore di mq 1.500,
2	*Aree da cedere*	Nei casi di cui al comma 1 le aree da cedere dovranno essere commisurate ai parametri minimi stabiliti dal Piano dei Servizi per le aree di trasformazione urbanistica, ovverosia per

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		le iniziative attuabili mediante Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento. Il Comune, sulla base di opportune verifiche di effettiva sussistenza dell'interesse pubblico o generale per la cessione delle aree per servizi, tenuto conto delle specificità dei luoghi e degli orientamenti strategici del Piano dei Servizi, potrà valutare in alternativa alla localizzazione in situ, l'assunzione di una tra le seguenti alternative: a) monetizzazione, b) attuazione di altra previsione del Piano dei Servizi.
3	*Modalità di cessione*	Nei casi previsti dal precedente comma 1, gli interventi edilizi dovranno essere autorizzati mediante: - Piano Attuativo, - Programma Integrato di Intervento - Permesso di Costruire convenzionato, le cui convenzioni determinino la cessione gratuita delle aree per servizi necessarie o le conseguenze stabilite dalle lettere a) e b) del precedente comma 2.
4	*Mutamenti di destinazione d'uso senza opere edili*	Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, la cessione di aree per servizi si rende comunque necessaria al manifestarsi della casistica di cui alla lett. e) del comma 1.

Art. 74 Disciplina urbanistica del commercio		
1	*Riferimenti generali*	Al fine dell'applicazione delle norme in materia di destinazione d'uso, considerato che nel territorio comunale è vietato l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita fatto salvo quanto stabilito dal successivo art. 115, le attività commerciali sono così classificate: - esercizi di vicinato, con superficie di vendita inferiore a mq 150,00 (soglia elevata, senza preventiva variante urbanistica, a mq 250, nel caso in cui la popolazione residente nel comune superasse la soglia di 10.000 abitanti); - medie strutture, con superficie di vendita compresa tra mq 150,00 e mq 1.500,00 (soglie elevate, senza preventiva variante urbanistica, a mq 250 e mq 2.500 rispettivamente, nel caso in cui la popolazione residente nel comune superasse la soglia di 10.000 abitanti); - centri commerciali, ovverosia medie strutture di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, nel rispetto delle norme regionali vigenti. Per quanto attiene all'aggregazione di medie strutture di vendita in forma di: – centri commerciali tradizionali, – centri commerciali multifunzionali, – factory outlet center,

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		– parco commerciale, si rinvia alle norme regionali vigenti in materia. La superficie di vendita delle attività di commercio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), è computata - nella misura di 1/10 della slp complessiva se questa risulta inferiore a mq 1500,00 (soglia elevata, senza preventiva variante urbanistica, a mq 2500, nel caso in cui la popolazione residente nel comune superasse la soglia di 10.000 abitanti); - nella misura di 1/4 della slp complessiva se questa risulta superiore a mq 1500,00 (soglia elevata, senza preventiva variante urbanistica, a mq 2500, nel caso in cui la popolazione residente nel comune superasse la soglia di 10.000 abitanti). Al fine dell'applicazione delle norme in materia di destinazione d'uso, le attività classificabili pubblici esercizi, sono soggette alle medesime disposizioni previste per le attività commerciali.
1 bis	*Riferimenti generali*	Alla data di adozione del PdR 2007 – variante 2013, la disciplina del commercio risulta regolata dai seguenti atti legislativi e normativi principali, ai quali si rimanda: – DLgs 31 marzo 1998 n° 114, – Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6, – D.C.R. 2 ottobre 2006 n° VIII/215, Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008, – D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054, Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008, – D.G.R. 5 dicembre 2007 n° 8/6024, Medie strutture di vendita – Disposizioni attuative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008, – D.G.R. 21 novembre 2007 n° 8/5913, Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO III
Funzionalità urbana

Art. 75 Stati di urbanizzazione		
1	*Definizione e finalità*	Il PdR 2007, al fine di governare il processo di miglioramento e completamento delle infrastrutture territoriali, individua specifici *Stati di urbanizzazione insufficiente*, intesi quali condizioni del quadro delle urbanizzazioni primarie e delle aree per la sosta dei veicoli riscontrabili in diverse parti di territorio nelle quali, di norma, ricorrono le seguenti condizioni: - sostanziase assenza di opere di urbanizzazione primaria, - stato di insufficienza qualitativa o prestazionale delle opere di urbanizzazione primarie, - stato di completa dotazione di opere di urbanizzazione primarie con forte deficit di dotazione di posti auto. Gli *stati di urbanizzazione insufficiente* definiti ai sensi del presente articolo, sono disciplinati dai successivi artt. 76, 77, 78; in ragione della disciplina degli *stati di urbanizzazione insufficiente*, si applicano i fattori di premialità definiti dal precedente artt. 60.

Art. 76 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1		
1	*Definizione*	Le aree per le quali il PdR 2007 riconosce lo *Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1*, sono caratterizzate, di norma, dalle seguenti condizioni: - aree di significativa estensione nelle quali risultano non esistenti le opere di urbanizzazione primaria necessarie per consentire il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2007, - aree di significativa estensione nelle quali risultano insufficienti le opere di urbanizzazione primaria necessarie per consentire il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2007, nelle quali si rende opportuno il completamento e il miglioramento dell'assetto esistente per ragioni di interesse pubblico o generale.
2	*Indicazione cartografia*	Le aree per le quali è riconosciuto lo *Stato di urbanizzazione insufficiente Su1* sono espressamente perimetrate sul documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico".
3	*Strumento autorizzativo*	Tutti gli interventi ammessi all'interno dei perimetri rappresentati sul documento "PdR 14.0 Quadro Urbanistico" indicanti lo *Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1*, sono eseguibili previa approvazione di Piano Attuativo. La perimetrazione di *Stato di Urbanizzazione insufficiente* Su1, non ha significato di perimetrazione del necessario Piano Attuativo. La perimetrazione del Piano Attuativo dovrà essere proposta in sede di presentazione della documentazione preliminare: il provvedimento di avvio del procedimento terrà luogo ad

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		approvazione del perimetro proposto, ai fini della successiva adozione degli atti urbanistici. In alternativa all'approvazione di Piano Attuativo i soggetti interessati hanno facoltà di proporre istanza di Programma Integrato di Intervento.
4	*Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria*	La cessione di aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere effettuata a titolo gratuito. L'entità minima delle aree cedute per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria è stabilita dalla convenzione facente parte integrante del Piano Attuativo.
4 bis	*Disciplina specifica*	Per quanto attiene le aree con perimetrazione di *Stato di Urbanizzazione insufficiente* Su1, specificamente identificate con il simbolo * (asterisco), la perimetrazione di *Stato di Urbanizzazione insufficiente* Su1, tiene luogo a perimetrazione di Piano Attuativo, fatte salve modeste variazioni esclusivamente finalizzate alla perfetta coincidenza con le effettive delimitazioni di proprietà. Il Piano attuativo dovrà prevedere una dotazione di superfici per parcheggio pubblico in misura non inferiore al 100% della slp prevista, da localizzarsi in sottosuolo per una quota non inferiore al 60% dei posti auto complessivi.
5[2]	*Eccezioni*	L'obbligo di localizzare in sottosuolo una quota non inferiore al 60% dei posti auto complessivi, di cui all'ultimo capoverso del precedente comma 4bis, non si applica nel caso in cui la superficie complessiva a parcheggio determinata ai sensi del presente articolo, risulti inferiore a mq 100.

Art. 77 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2		
1	*Definizione*	Le aree per le quali il PdR 2007 riconosce lo *Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2,* sono caratterizzat, di norma, dalle seguenti condizioni: - aree nelle quali risultano carenti le urbanizzazione primaria nonostante sussistano le condizioni per il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2007, - aree nelle quali risultano le opere di urbanizzazione primaria risultano migliorabili sotto il profilo qualitativo e prestazionale, con il fine di determinare evidenti effetti di miglioramento della qualità del paesaggio urbano.
2	*Indicazione cartografia*	Le aree per le quali è riconosciuto lo *Stato di urbanizzazione insufficiente Su2* non sono identificate sul documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico". L'opportunità o la necessità di eseguire opere di miglioramento delle condizioni di urbanizzazione, che

[2] Comma introdotto a seguito della controdeduzione all'osservazione n. 3 (prot. 2583)

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		pertanto determinano l'applicabilità del fattore premiale di cui al precedente art. 59, sono indicate dai competenti organi comunali preliminarmente al deposito della documentazione costituente il Permesso di Costruire (o atti equipollenti) su richiesta degli interessati.
3	*Strumento autorizzativo*	Tutti gli interventi ammessi per i quali è indicata la condizione di *Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2*, sono eseguibili mediante Permesso di Costruire Convenzionato (o mediante atto unilaterale d'obbligo).
4	*Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria*	La cessione di eventuali aree destinate all'urbanizzazione primaria dovrà essere effettuata a titolo gratuito. L'entità necessaria delle aree cedute per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria è stabilita dalla convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, allegata al Permesso di Costruire (o atti equipollenti).

Art. 78 Stato di stato di dotazione parcheggi insufficienti Spi		
1	*Definizione*	Le aree per le quali il PdR 2007 riconosce lo *Stato di dotazione parcheggi insufficiente Spi,* sono caratterizzate, di norma, dalle seguenti condizioni: - aree nelle quali risulta insufficiente la dotazione di aree di sosta pubbliche, nelle quali al tempo stesso non risultano disponibili aree per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici, - aree nelle quali risultano diffuse le condizioni di insufficienza della dotazione di parcheggi privati pertinenziali per effetto della datazione delle costruzioni esistenti.
2	*Indicazione cartografia*	Le aree per le quali è riconosciuto lo *Stato di dotazione parcheggi insufficiente Spi* non sono identificate sul documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico". L'opportunità o la necessità di eseguire opere di miglioramento delle condizioni di urbanizzazione, che pertanto determinano l'applicabilità del fattore premiale di cui al precedente art. 59, sono indicate dai competenti organi comunali preliminarmente al deposito della documentazione costituente il Permesso di Costruire (o atti equipollenti) su richiesta degli interessati.
3	*Strumento autorizzativo*	Tutti gli interventi ammessi per i quali è indicata la condizione di *Stato di dotazione parcheggi insufficiente Spi*, sono eseguibili mediante Permesso di Costruire Convenzionato (o mediante atto unilaterale d'obbligo).
4	*Convenzionamento d'uso del sottosuolo pubblico*	Per l'attuazione di interventi rispondenti al fabbisogno di parcheggi che determinano l'applicazione del fattore di premialità di cui al precedente art. 59, è ammessa l'utilizzazione del sottosuolo pubblico. La cessione in diritto di superficie del sottosuolo pubblico

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		necessario per la realizzazione delle opere è regolata da convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, allegata al Permesso di Costruire (o atti equipollenti).

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO VI.
Disciplina generale delle fasce di rispetto

Art. 79 Fasce di rispetto		
1	*Definizione*	Aree di interposizione tra taluni elementi strutturali del territorio (strade, ferrovie, corsi d'acqua, etc.) e la restante parte del territorio.
2	*Ruolo*	Fermo restando il regime urbanistico determinato dall'Ambito Territoriale di appartenenza, entro tali aree si determinano specifiche limitazioni al diritto di edificabilità.
3	*Specifica*	In relazione agli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto in genere, tutti gli interventi ammessi in generale dal PdR 2007 possono essere eseguiti a condizione che non si determinino riduzioni delle distanze esistenti rispetto all'elemento territoriale che determina la fascia di rispetto stessa. Il precedente capoverso si applica anche nel caso in cui gli interventi ammessi dal PdR 2007 prevedano l'ampliamento degli edifici mediante estensione della cortina edilizia a cui appartengono.

Art. 80 Fasce di rispetto in genere.		
1	*Elenco*	Numerose Leggi e Decreti stabiliscono limitazioni specifiche alle attività di uso e trasformazione del territorio in corrispondenza di importanti elementi naturali o infrastrutturali. Tali elementi sono i seguenti: - strade all'esterno del centro abitato, - ferrovie, - elettrodotti e gasdotti, - pozzi ad uso idropotabile, - corsi d'acqua. Per ciascuna fascia di rispetto specifica gli articoli seguenti riportano le principali prescrizioni, rimandando ogni specifico dettaglio alle Leggi e ai Decreti vigenti in materia.
2	*Specifica generale*	Tutte le fasce di rispetto, indicativamente rappresentate sul documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico", ai fini dell'applicazione del piano, devono essere localizzate sulla base di uno specifico rilievo topografico nel rispetto delle modalità stabilite da ciascuna norma di riferimento.

Art. 81 Fasce di rispetto stradale: Rs		
1	*Riferimenti*	Per effetto del Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 23 aprile 1992 n° 284 e s.m.i., per quanto specificamente attinente al territorio comunale, è istituita una fascia di rispetto pari a: - m 20,00 per ciascun lato della carreggiata delle strade provinciali, nelle zone esterne al centro abitato, così come definito dalla Legge 6 agosto 1967 n° 765, che ha introdotto l'art. 41 septies della Legge 1150 del 1942.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

2	*Disposizioni*	La fascia di cui al comma 1 è misurata a partire dal ciglio stradale così come definito dall'art. 29. All'interno della fascia di rispetto non possono essere realizzate opere edilizie di alcun genere, comprese le recinzioni con muretti sporgenti dal terreno, salvo le cabine elettriche ed altri manufatti tecnologici simili, perché in posizione tale da garantire sicurezza alla circolazione stradale. La piantumazione delle fasce di rispetto dovrà essere autorizzata dall'ente gestore della strada. Le fasce di rispetto stradale perseguono il solo scopo di impedire l'edificazione ai fini della sicurezza della circolazione, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612. Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto stradale sono assoggettate alla disciplina degli ambiti in cui sono comprese, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici. L'uso del suolo compreso nelle fasce di rispetto riportate graficamente sul documento di piano "PdR 14.0 Quadro Urbanistico" è in carico al soggetto possessore, limitatamente ad attività che non determinino occupazione permanente del suolo.
3	*Specifica*	Le fasce di rispetto, indicativamente rappresentate sul documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico" si identificano mediante linea parallela al confine di proprietà dell'ente gestore della strada posta ad una distanza stabilita dal cd. "Codice della Strada" per ciascuna categoria di strada,

Art. 82 Fascia di rispetto ferroviaria: Rf		
1	*Riferimenti*	Ai sensi della Legge 12 novembre 1968 n° 1202 e del Decreto Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n° 753, è istituita la fascia di rispetto ferroviario lungo le linee ferroviarie che interessano il territorio comunale.
2	*Disposizioni*	Entro m 30,00 dalla più vicina rotaia è vietata l'edificazione, fatte salve le deroghe concesse dall'art. 60 del Decreto Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n° 753. Entro la fascia di rispetto ferroviario è fatto obbligo di mantenere i fabbricati esistenti in condizioni di assoluta sicurezza. La nuova edificazione e gli ampliamenti degli edifici esistenti sono soggetti al nullaosta dell'ente gestore della ferrovia. Le fasce di rispetto ferroviario perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612. Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto ferroviario sono assoggettate alla disciplina stabilita dal PdR 2007 per gli *ambiti territoriali*, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		parametri urbanistici.
3	*Specifica generale*	Le fasce di rispetto, indicativamente rappresentate sul documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico" si identificano mediante linea parallela alla rotaia più esterna del fascio di binari.

Art. 83 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti		
1	*Elettrodotti*	Per effetto della Legge 28 giugno 1986 n° 339, sono stabiliti i limiti per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti. Le fasce di rispetto di elettrodotti sono costituite da cilindri aventi per asse il cavo a quota minore, il cui raggio dipende dal campo elettrico ed elettromagnetico generato dall'elettrodotto. I documenti di piano "PdR 14.0 Quadro urbanistico" non riportano tali fasce, non essendo riferibili ad elementi al suolo, e rinviano, per l'effettiva verifica della sussistenza ed entità della fascia di rispetto, all'applicazione delle norme vigenti in materia.
2	*Gasdotti*	E' stabilita una distanza minima di m 11,50 delle costruzioni dall'asse dei gasdotti di importanza nazionale ed internazionale. Le fasce di rispetto dei gasdotti non sono rappresentate sul documento di piano "PdR 14.0 Quadro urbanistico" e si applicano, su specifica prescrizione del Responsabile del Servizio competente, al quale spetta di segnalare la presenza di tali impianti.
3	*Specifica*	Le fasce di rispetto degli elettrodotti e dei gasdotti perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612. Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto di cui ai commi precedenti sono assoggettate alla disciplina stabilita dal PdR 2007 per gli *ambiti territoriali*, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.

Art. 84 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp		
1	*Disposizioni*	Nelle aree specificamente classificate sui documenti denominati: - PdR 13.0 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano - PdR 14.0 Quadro urbanistico si applicano i disposti di cui al successivo Titolo IV della Parte IV delle presenti Disposizioni Generali.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 85 Fascia di rispetto fluviale		
1	*Disposizioni*	Per quanto attiene alle fasce di rispetto fluviali si rinvia al Titolo V della Parte IV della Disciplina Generale e ai documenti denominati: - PdR 13.0 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano - PdR 19.0 Disciplina generale. Componente geologica

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO V.
Altre disposizioni generali

Art. 86 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi		
1	*Rappresentazioni grafiche*	Il documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico" individua con apposito perimetro la localizzazione delle aree per servizi a tal fine governate dal Piano dei Servizi. La rappresentazione grafica sul documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico" si intende indicativa e non probante: per la disciplina di dette aree si applica quanto disposto dal Piano dei Servizi.
2	*Modifiche*	Le modifiche delle rappresentazioni grafiche indicative di cui al precedente comma 1 per i seguenti motivi: - rettifica al fine di adeguare la rappresentazione cartografica alla reale situazione dell'area per servizi, anche a seguito di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi successivamente alla data di adozione del PdR 2007, - modifica delle rappresentazioni al fine di conseguire la coerenza del PdR 2007 rispetto a varianti sopravvenute del Piano dei Servizi, non costituiscono variante al PdR 2007.

Art. 87 Oneri di compensazione ambientale		
1	*Obiettivi*	Tutti gli interventi riconducibili alle seguenti fattispecie: - interventi soggetti a preventiva approvazione di piani attuativi, - interventi soggetti a preventiva approvazione di Programmi Integrati di Intervento, - nuove costruzioni, comunque autorizzate, aventi Superficie Lorda di Pavimento superiore a mq 300, - nuove costruzioni, comunque autorizzate, interessanti suoli la cui copertura arborea (anche se costituita da esemplariu isolati) risulta superiore al 25% della superficie fondiaria, dovranno dare luogo ad adeguate compensazioni ambientali finalizzate alla tutela del paesaggio naturale.
2	*Determinazione*	Il Comune, nel definire gli oneri di urbanizzazione in base ai disposti di cui all'art. 44 della LGT, ne determina la quota che dovrà essere corrisposta al fine di mettere in atto le politiche di tutela del paesaggio naturale definite dal Documento di Piano e normate dai disposti relativi all'Ambito di Paesaggio P6.
3	*Corresponsione*	Gli oneri di compensazione ambientale, computati ai sensi del precedente comma 2, dovranno essere corrisposti al Comune contestualmente alla stipula delle convenzioni dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento, nella misura stabilita dalle tabelle vigenti ai sensi dell'art. 44 della LGT. Tali oneri saranno iscritti a bilancio con il vincolo di impiego

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		per interventi finalizzati alla tutela del paesaggio naturale secondo gli indirizzi del Documento di Piano.
4	*Facoltà*	E' data facoltà al Comune, durante il procedimento autorizzativi, di ricercare accordi con i soggetti attuatori affinché essi stessi, in luogo del versamento degli oneri di cui al presente articolo, diano corso alla realizzazione di opere di corrispondente valore coerenti con gli obiettivi di tutela del paesaggio. L'esercizio della facoltà di cui al precedente capoverso deve dare luogo alla cessione gratuita al Comune della proprietà delle aree su cui sono stati eseguiti gli interventi.

Art. 88 Programmi Integrati di Intervento. Specifica		
1	*Generalità*	In tutte le parti del territorio comunale comprese negli ambiti territoriali T1, T2, T3, T4, sussiste in ogni caso la facoltà di proporre istanza di Programmi Integrati di Intervento ai sensi degli artt. da 87 a 93 della LGT, ferma restando: - la sussistenza delle condizioni minime previste dalla legge; - la compatibilità con la dimensione politica e strategica dettata dal Documento di Piano, - la verifica di sussistenza di sufficienti motivazioni di interesse generale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Titolo II

DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO I.
Ambito territoriale T1: della città storica

Art. 89 Definizione		
1	*Definizione*	Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovverosia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile.
2	*Specifiche*	Nell'*Ambito Territoriale T1* persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di origine rurale, che determinano una organizzazione spaziale tale da consentire la netta distinzione tra spazio aperto pubblico e spazio aperto privato.

Art. 90 Invarianti		
1	*Invarianti quantitative*	Poiché le densità edilizie, non omogenee e variabili in funzione del tipo edilizio esistente, sono direttamente dipendenti dall'assetto morfotipologico consolidatosi nel tempo, il PdR 2007 garantisce il mantenimento sostanziale delle quantità edificate esistenti, consentendo modeste variazioni derivanti dall'applicazione dei disposti normativi specifici per l'"*ambito territoriale T1*" di cui al documento di piano denominato "PdR 18.0 Disciplina Generale. Nuclei storici".
2	*Invarianti qualitative*	Qualsiasi intervento di trasformazione ammesso dal PdR 2007, indipendentemente dall'entità e dall'estensione, dovrà essere orientato alla conservazione e al miglioramento dell'assetto morfotipologico spontaneamente determinatosi.

Art. 91 Obiettivi urbanistici		
1	*Generalità*	Il PdR 2007, per quanto attiene all'*Ambito Territoriale T1*, persegue i seguenti obiettivi: - garantire il riuso della totalità degli edifici esistenti, siano essi di origine residenziale o rurale, storica o recente, anche mediante trasformazioni fisiche specificamente normate; - garantire la corretta funzionalità urbana, mediante una equilibrata dotazione di spazi pubblici e privati per la sosta dei veicoli; - garantire la possibilità di insediamento di ogni attività propria dei nuclei centrali e di ogni altra attività compatibile con i caratteri storici e architettonici; consentire l'attuazione delle trasformazioni ammesse su ciascuna singola proprietà immobiliare mediante semplice Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività (o atti equipollenti), fatto salvo quanto stabilito dal documento di piano denominato "PdR 18.0 Disciplina Generale. Nuclei storici" relativamente agli *ambiti di riqualificazione urbana*.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 92 Parametri di edificabilità		
1	*Fondamenti*	La determinazione dell'indice di edificabilità territoriale discende dal riconoscimento delle invarianti di cui al precedente art. 90.
2	*Indice*	Il PdR 2007 stabilisce per l'*Ambito Territoriale T1* il seguente Indice di Edificabilità Territoriale: It = Slp esistente / St esistente da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, intendendo: - per *Slp esistente* la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, indipendentemente dall'uso e dalla condizione di "vano chiuso" di cui al precedente art. 26 purché coperte, - per *St esistente* la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici) oggetto di intervento, comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinenziali.
3	*Nota*	I seguenti tipi di intervento: - realizzazione di soppalchi, - realizzazione di piani ammezzati nel rispetto delle disposizioni specifiche di cui al documento "PdR 18.0 Disciplina generale. Nuclei storici"; - recupero dei sottotetti non riconducibili alle casistiche disciplinate dalla legge; non costituiscono incremento di Superficie Lorda di Pavimento per i fini della verifica di cui al precedente comma 2.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO II.
Ambito territoriale T2: della città contemporanea consolidata

Art. 93 Definizione		
1	*Definizione*	Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente, con densità medio alta, nell'intorno dei nuclei storici, nel quale sussistono significativi gradienti di urbanità, caratterizzato da residuali potenzialità edificatorie ex-novo scarsamente influenti sui caratteri generali dell'ambito, da considerarsi sostanzialmente stabili.
2	*Specifiche*	Nell'*Ambito Territoriale T2* persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi assortiti: nelle zone pericentrali prevalgono i tipi edilizi a blocco, anche con allineamento fronte strada, mentre delle aree periferiche si denotano isolati con una forte omogeneità tipologica, talvolta derivante dalla sequenza di tipi in linea, in altri casi dalla sequenza di edifici isolati di modesta dimensione ma con significativa densità.

Art. 94 Invarianti		
1	*Invarianti quantitative*	Il PdR 2007 riconosce le densità edilizie esistenti quali conseguenze di una fase specifica dello sviluppo urbano che ha conformato la città secondo rapporti morfologici fortemente consolidati e dunque caratterizzati da bassa propensione alla trasformazione. Il PdR 2007 preserva le densità edilizie così come risultanti in conseguenza degli esiti dei piani urbanistici generali e attuativi succedutisi negli scorsi decenni.
2	*Invarianti qualitative*	Il PdR 2007, mediante l'attribuzione dei diritti edificatori persegue l'obiettivo di non consentire alterazioni dei seguenti caratteri: - assetto tipologico costante per isolati o gruppi di isolati, - rapporto morfologico tra edifici e spazio aperto costante per isolati o gruppi di isolati, con aree pertinenziali di modesta entità in presenza di tipi edilizi a blocco e di rilevante entità nel caso di tipi edilizi in linea.

Art. 95 Obiettivi urbanistici		
1	*Generalità*	Il PdR 2007, per quanto attiene all'*Ambito Territoriale T2*, persegue i seguenti obiettivi: - conservare l'assetto tipologico esistente e dunque i singoli tipi edilizi che ne determinano le caratteristiche costanti e strutturali, - conservare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali, la cui percezione risulta fondamentale per la definizione dei caratteri del paesaggio urbano, - non alterare l'assetto funzionale delle diverse aree

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		costituenti l'ambito territoriale, preservando la complessità funzionale delle aree centrali.

Art. 96 Parametri di edificabilità		
1	*Fondamenti*	La determinazione dell'indice di edificabilità territoriale discende dal riconoscimento delle invarianti di cui all'art. 94.
2	*Indice*	Il PdR 2007 stabilisce per l'*Ambito Territoriale T2* i seguenti parametri di edificabilità: It = 1,00 mq/mq If_{max} = 1,20 mq/mq
3	*Esclusioni*	L'indice di Edificabilità Territoriale It di cui al precedente comma 2 non è applicato alle aree demaniali comprese nell'ambito territoriale.

Art. 96bis Altri Indici e parametri		
1	*Indici e parametri*	Il PdR 2007 – variante 2013, per l'*Ambito Territoriale T2* stabilisce i seguenti indici e parametri: - *Superficie coperta:* Sc = 35 % - *Altezza massima degli edifici:* Hmax = 12,00 m - *Superficie filtrante:* Sfil = 25 % Nel caso degli edifici esistenti, ferme restando le modalità di conseguimento dell'indice If_{max} stabilite in via generale dal precedente art. 32, l'incremento della slp rispetto a quanto esistente potrà essere utilizzato nel rispetto tendenziale delle seguenti condizioni: - minimizzazione dell'incremento della superficie coperta, - utilizzazione prioritaria di superfici coperte ma non chiuse, - non alterazione del tipo edilizio. Nel caso di demolizione e ricostruzione di tipi edilizi esistenti, è ammessa l'applicazione di un *Indice di edificabilità fondiaria massima* pari all'esistente.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO III.
Ambito territoriale T3: della città contemporanea in trasformazione

Art. 97 Definizione		
1	*Definizione*	Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio più recente, ovverosia corrispondente alla parte della città che si estende dalle ultime propaggini della città consolidata fino alla campagna, con esclusione delle porzioni di territorio con bassa densità edilizia e degli sfrangiamenti del tessuto edilizio verso il territorio rurale.
2	*Specifiche*	Nell'*Ambito Territoriale T3* persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi isolati, in prevalenza ville e villini, pur con presenza di tipi edilizi differenti, edificati principalmente in epoca recente, in gran parte dotati di modeste superfici verdi e aree pertinenziali in genere.

Art. 98 Invarianti		
1	*Invarianti quantitative*	Nell'*Ambito Territoriale T3* sono riconosciute le seguenti invarianti quantitative: - densità edilizia sostanzialmente costante secondo medie valutate su porzioni di territorio edificato significative sotto il profilo paesaggistico, pur con variazioni a carattere puntuale, coerenti con i diritti edificatori attribuiti dall'ultimo PRG.
2	*Invarianti qualitative*	Nell'*Ambito Territoriale T3* sono riconosciute le seguenti invarianti qualitative: - assetto tipologico sostanzialmente costante, principalmente caratterizzato da edifici isolati, - rapporto morfologico tra edifici e spazio aperto costante, con rara presenza di cortine edilizie allineate lungo strada, con aree pertinenziali attorno agli edifici di modesta entità.

Art. 99 Obiettivi urbanistici		
1	*Generalità*	Il PdR 2007, per quanto attiene all'*Ambito Territoriale T3*, persegue i seguenti obiettivi: - consentire interventi di completamento o sostituzione edilizia compatibili con i caratteri tipologici riscontrati per l'ambito territoriale, - consentire interventi di completamento o sostituzione edilizia compatibili con i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti tipici dell'ambito territoriale, - non diminuire la dotazione di aree verdi, pubbliche o private, mediamente presenti nell'ambito territoriale.

Art. 100 Parametri di edificabilità		
1	*Fondamenti*	La determinazione dell'indice di edificabilità territoriale discende dal riconoscimento delle invarianti di cui all'art. 98.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

2	*Indice*	Il PdR 2007 stabilisce per l'*Ambito Territoriale T3* i seguenti parametri di edificabilità: It = 0,35 mq/mq If_{max} = 0,45 mq/mq
3	*Esclusioni*	L'indice di Edificabilità Territoriale It di cui al precedente comma 2 non è applicato alle aree demaniali comprese nell'ambito territoriale.

Art. 100bis Altri indici e parametri		
1	*Indici e parametri*	Il PdR 2007 – variante 2013, per per l'*Ambito Territoriale T3* stabilisce i seguenti indici e parametri: - *Superficie coperta:* Sc = 30 % - *Altezza massima degli edifici:* Hmax = 8,50 m - *Superficie filtrante:* Sfil = 35 % Nel caso degli edifici esistenti, ferme restando le modalità di conseguimento dell'indice Ifmax stabilite in via generale dal precedente art. 32, l'incremento della slp rispetto a quanto esistente potrà essere utilizzato nel rispetto tendenziale delle seguenti condizioni: - assenza di incremento della superficie coperta, - utilizzazione prioritaria di superfici coperte ma non chiuse, - ricomposizione dei volumi esistenti mediante completamento di piani parzialmente edificati, - sopralzi di altezza minima possibile, fermo restando il parametro Hmax. - non alterazione del tipo edilizio. Nel caso di demolizione e ricostruzione di tipi edilizi esistenti, è ammessa l'applicazione di un *Indice edificabilità fondiaria massima* pari all'esistente.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO IV.
Ambito territoriale T4: della città verde

Art. 101 Definizione		
1	*Definizione*	Parte del territorio caratterizzata da almeno uno tra i seguenti aspetti prevalenti: - quasi totalità di edifici isolati (ville), - sequenza di vaste aree pertinenziali non edificate. che nell'insieme determinano la formazione di aree di significativa dimensione con copertura vegetale di importanza notevole per l'ecologia urbana.
2	*Specifiche*	Nell'*Ambito Territoriale T4* gli edifici esistenti appartengono a tipi edilizi principalmente isolati, con sporadica presenza di ville e di valori monumentali; non si registrano rapporti morfologici di particolare significato.

Art. 102 Invarianti		
1	*Invarianti quantitative*	Nell'*Ambito Territoriale T4* sono riconosciute le seguenti invarianti quantitative: - densità edilizia sostanzialmente costante secondo medie valutate su porzioni di territorio edificato significative sotto il profilo paesaggistico, coerenti con i diritti edificatori attribuiti dall'ultimo PRG.
2	*Invarianti qualitative*	Nell'*Ambito Territoriale T4* sono riconosciute le seguenti invarianti qualitative: - assetto tipologico costante, caratterizzato da edifici isolati, - rapporto morfologico tra edifici e spazio aperto costante, improntato su una generale organicità nel rapporto tra costruzioni e aree a verde.

Art. 103 Obiettivi urbanistici		
1	*Generalità*	Il PdR 2007, per quanto attiene all'*Ambito Territoriale T4*, persegue i seguenti obiettivi: - consentire interventi di completamento o sostituzione edilizia compatibili con i caratteri tipologici riscontrati per l'ambito territoriale, - consentire interventi di completamento o sostituzione edilizia compatibili con i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti tipici dell'ambito territoriale, - limitare la riduzione della dotazione di aree verdi, pubbliche o private, mediamente presenti nell'ambito territoriale.

Art. 104 Parametri di edificabilità		
1	*Fondamenti*	La determinazione dell'indice di edificabilità territoriale discende dal riconoscimento delle invarianti di cui all'art. 102.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

2	*Indice*	Il PdR 2007 stabilisce per l'*Ambito Territoriale T4* i seguenti parametri di edificabilità: It = 0,15 mq/mq If_{max} = 0,15 mq/mq L'indice If_{max} = 0,15 mq/mq si applica anche nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici aventi superficie lorda di pavimento maggiore rispetto a quella determinata dall'applicazione dell'indice If_{max}.
3	*Esclusioni*	L'indice di Edificabilità Territoriale It di cui al precedente comma 2 non è applicato alle aree demaniali comprese nell'ambito territoriale.

Art. 104bis Altri indici e parametri		
1	*Indici e parametri*	Il PdR 2007 – variante 2013, per l'*Ambito Territoriale T4* stabilisce i seguenti indici e parametri: - *Superficie coperta:* Sc = 10% - *Altezza massima degli edifici:* Hmax = 7,00 m - *Superficie filtrante:* Sfil = 70%
2	*Distanze massime*	La realizzazione di nuove costruzione all'interno di particelle catastali (così come risultanti alla data di adozione del PdR 2007 – variante 2013) nelle quali sono già presenti uno o più edifici con destinazione d'uso residenziale, è ammessa purchè non si determini una distanza dall'edificio più prossimo superiore a m 20,00, misurata secondo la definizione di cui al precedente art. 33.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO V.
Ambito territoriale T5: del territorio naturale

Art. 105 Definizione		
1	*Definizione*	Parte del territorio caratterizzata da significativa naturalità, pur in presenza di sensibili alterazioni prodotte da attività improprie, quali in particolare quelle di escavazione, e dalla presenza di piccoli nuclei edificati oltre il margine del territorio urbano.
2	*Specifiche*	L'*Ambito Territoriale T5* si caratterizza, nonostante le trasformazioni, per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate. Nell'*Ambito Territoriale T5* le attività antropiche diverse dall'agricoltura e dalla silvicoltura rappresentano quasi sempre un elemento di distorsione.

Art. 106 Invarianti		
1	*Invarianti quantitative*	Il PdR 2007, riconosciuta la vocazione prevalentemente naturale dell'*Ambito Terrritoriale T5* garantisce una trasformabilità edificatoria dei suoli limitata alle quantità e ai requisiti stabiliti dal comma 3 dell'art. 59 della LGT, pur garantendo la persistenza e l'adattabilità degli edifici esistenti con destinazione diversa da quelle specificamente pertinenti alla naturalità del luogo.
2	*Invarianti qualitative*	Nessun intervento urbanistico ammesso dal PdR 2007 potrà determinare l'incremento degli elementi di distorsione riscontrati rispetto alla vocazione naturale.

Art. 107 Obiettivi urbanistici		
1	*Generalità*	Il PdR, per quanto attiene all'*Ambito Territoriale T5*, persegue i seguenti obiettivi: - limitare le nuove edificazioni e la realizzazione di opere di urbanizzazione ai soli scopi agricoli, di presidio del territorio, di utilizzazione per interesse generale; - consentire il mantenimento degli edifici esistenti, anche con funzione extra-agricola e il loro adeguamento alle contemporanee esigenze, sia relativamente all'abitazione, sia per la fruizione amatoriale del territorio rurale, ferma restando l'esigenza prioritaria della tutela del territorio naturale; - consentire il riuso del patrimonio edilizio di origine agricola che risulta dismesso, per scopi agricoli in genere o residenziali, in conformità con l'art. 62 della LGT, a condizione che non si generino negatività sul paesaggio, anche se dovute all'esigenza di urbanizzazione.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 108 Aree agricole		
1	*Generalità*	Il PdR 2007 individua le *aree agricole* in ottemperanza ai disposti della LGT e compatibilmente con la definizione degli *ambiti agricoli* del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese. Nelle *aree agricole* sono ammessi esclusivamente interventi edilizi qualora sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.
2	*Specifica*	Ai sensi dell'art. 62 della LGT, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.

Art. 109 Aree boscate		
1	*Generalità*	Il PdR 2007 individua le *aree boscate* in ottemperanza ai disposti della LGT e compatibilmente con la definizione stabilita dalla L.r. 27/2004. Nelle *aree boscate* è vietata l'edificazione. Qualora sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, i diritti edificatori di cui al successivo art. 112 potranno essere trasferiti a favore di altri suoli compresi nell'*ambito territoriale T4* non classificati *aree boscate.*
2	*Specifica*	Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, così come definiti dalle lett. da a) a c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT. E' ammessa in via generale la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico o generale, nonché di opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio.

Art. 110 Aree non soggette a trasformazione urbanistica		
1	*Generalità*	Il PdR 2007 individua le *aree non soggette a trasformazione urbanistica* in corrispondenza di suoli facenti parte dell'*ambito Territoriale T4* che non risultano classificati aree agricole o aree boscate ai sensi dei precedenti artt. 96 e 97.
2	*Specifica*	Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi così come definiti ai sensi del comma 1 dell'art. 27 della LGT: a) interventi di manutenzione ordinaria, b) interventi di manutenzione straordinaria, c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, d) interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che l'edificio risultante dall'intervento conservi l'originario sedime (pur con gli incrementi dimensionali ammessi dal PdR 2007), e) interventi di nuova costruzione, limitatamente all'ampliamento di edifici esistenti, ovverosia tali da non

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		dar luogo alla formazione di nuovi edifici isolati. (…) E' ammessa in via generale la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico o generale, nonché di opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio.

Art. 111 Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi		
1	*Caratteristiche*	Al fine di garantire la cura e il mantenimento dei fondi non assoggettati ad attività imprenditoriali agricole, è consentita la realizzazione di piccoli depositi per attrezzi, aventi le seguenti caratteristiche, con valore di prescrizione inderogabile: - slp massima mq 8,00, - pareti perimetrali in muratura intonacata o a vista, oppure in legno, - orditura di tetto a due falde in legno e copertura in elementi laterizi, - superficie delle aperture, compresa la porta di accesso, inferiori a mq 2,00, - assenza di impianti tecnologici, compresa l'adduzione di acqua ed energia elettrica.
2	*Condizioni*	La costruzione di tali edifici è subordinata dall'assenza, sullo stesso lotto e sui lotti confinanti della medesima proprietà, di altri corpi di fabbrica, di qualsiasi genere e per qualsiasi funzione. Per i piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi già esistenti, qualunque autorizzazione per opere di manutenzione è subordinata al conseguimento delle caratteristiche previste per analoghi edifici di nuova costruzione, di cui al comma 1, fatte salve le dimensioni e le aperture esistenti.

Art. 112 Parametri di edificabilità		
1	*Fondamenti*	La determinazione dell'indice di edificabilità territoriale e dell'indice di edificabilità fondiaria massima discendono dal riconoscimento delle invarianti di cui all'art. 106.
2	*Indice*	Il PdR 2007, conformemente ai disposti del comma 3 dell'art. 59 della LGT, stabilisce per l'*Ambito Territoriale T5* il seguenti indici di Edificabilità Territoriale e di edificabilità fondiaria massima in ragione della specifica condizione culturale: a) 0,02 mq/mq quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata; b) 0,00333 mq/mq, per un massimo di 166,67 mq per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; c) 0,01 mq/mq sugli altri terreni agricoli. L'indice If_{max} è pari all'indice It stabilito per l'Ambito Territoriale di appartenenza (v. Titolo II della Parte III delle presenti Disposizioni Generali) per quanto attiene

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		alle nuove costruzioni e agli ampliamenti eseguiti in forza dei disposti degli artt. da 59 a 62 della LGT. Per quanto attiene agli edifici esistenti nelle seguenti condizioni: - edifici dismessi dall'attività agricola, per i quali sussistono le condizioni di cui al comma 2 dell'art. 62 della LGT, - edifici esistenti nelle *aree non soggette a trasformazione urbanistica* di cui al precedente art. 110, specificamente individuate dal documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico", pur in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, sono ammessi interventi di ampliamento in misura non superiore al 20% della slp esistente. Qualora l'applicazione dell'aliquota percentuale determinasse una slp in ampliamento inferiore a mq 30, è comunque ammesso l'ampliamento fino al limite di mq 30. In ogni caso la slp in ampliamento non potrà determinare la formazione di corpi edilizi autonomi.

Art. 112 bis Altri indici e parametri		
1	*Indici e parametri*	Il PdR 2007 – variante 2013, per l'*Ambito Territoriale T5* stabilisce i seguenti indici e parametri: - *Superficie coperta:* Sc = 20 % - *Altezza massima degli edifici:* Hmax = 8,00 m per edifici residenziali Hmax = 12,00 m per edifici con altra destinazione - *Superficie filtrante:* Sfil = 25 %

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Titolo III

AREE MONOFUNZIONALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 113 AMF1: per attività secondarie e terziarie		
1	*Individuazione*	Il PdR 2007 individua sul documento "PdR 14.0 Quadro Urbanistico" con il codice "AMF1" le attività produttive–artigianali, produttive, di deposito o assimilabili – localizzate in ambito specificamente configurato quale distretto produttivo monofunzionale.
2	*Generalità*	Il PdR 2007 persegue i seguenti fini: - consentire il completamento e l'adeguamento tecnologico degli insediamenti esistenti, al fine di conservare le imprese esistenti e di potenziarne la capacità occupazionale, pur compatibilmente con i limiti derivanti da aspetti di natura paesaggistica; - conservare lo stato di monofunzionalità del distretto produttivo, pur garantendo la presenza di minime quote residenziali e funzioni diverse finalizzate specificamente alla conduzione, alla gestione e allo sviluppo delle attività produttive; - migliorare la dotazione di servizi e infrastrutture specifiche per le attività produttive e conseguire un sensibile miglioramento delle infrastrutture esistenti.
3	*Interventi ammessi*	Nelle aree specificamente individuate sono ammessi i seguenti interventi: - mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2007, - ampliamento della slp esistente in misura non superiore al 20% per finalità di adeguamento tecnologico fermo restando il rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza, - nuova costruzione, nel rispetto delle disposizioni stabilite per l'ambito territoriale di appartenenza, assunto un indice di edificabilità territoriale It = 1,00 mq/mq E' ammessa l'applicazione dei Fattori di Perequazione Fu, Fi, Fse e Faa ai fini della determinazione del diritto edificatorio effettivo, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell'art. 61 e dei disposti del Piano dei Servizi.
3 bis	*Indici e parametri*	Il PdR 2007 – variante 2013, per le aree *monofunzionali AMF1* stabilisce i seguenti indici e parametri: - *Superficie coperta:* Sc = 50 % - *Altezza massima degli edifici:* Hmax = 16,00 m - *Superficie filtrante:* Sfil = 15 % - *Indice edificabilità fondiaria massima:* If_{max} = 1,20 mq/mq

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

4	*Destinazioni d'uso principali*	In applicazione dell'art. 51 della LGT sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali: - Pr: Produttiva (artigianale e industriale) - As: Artigianale di servizio - Ld: Logistica e deposito di materiali - Ds: Direzionale e terziaria specializzata - Ra: Ricovero di autovetture - Sg: Servizi di interesse generale - Ag: Agricola - attività esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2007. Tutte le altre possibili destinazioni d'uso principali sono vietate.
5	*Destinazioni d'uso subordinate*	Ferma restando l'esistenza delle destinazioni d'uso principali di cui al precedente comma 4, sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso subordinate: - Re: Residenziale entro i limiti di mq 150 di slp, per la custodia dell'insediamento o per la residenza dell'imprenditore; - funzioni di servizio all'attività produttiva, quali mensa aziendale, uffici sanitari, spazi ricreativi e similari.

Art. 114 AMF2: per attività secondarie e terziarie in ambito urbano		
1	*Individuazione*	Il PdR 2007 individua sul documento "PdR 14.0 Quadro Urbanistico" con il codice "AMF2" le attività produttive esistenti – artigianali, produttive, di deposito o assimilabili – localizzate in ambito improprio, ovverosia in stretto rapporto con insediamenti con diversa destinazione d'uso.
2	*Interventi ammessi*	Nelle aree specificamente individuate *per attività produttive esistenti in ambito improprio* è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2007. Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività e il necessario adeguamento tecnologico è ammesso l'ampliamento della slp esistente in misura non superiore al 20% fermo restando il rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza. L'ampliamento di cui al precedente capoverso potrà essere concesso a condizione che: - l'insediamento esistente rispetti ogni norma vigente in materia di ambiente, - siano messi in atto interventi di mitigazione visuale mediante impianto di essenze arboree coerentemente con i disposti stabiliti per l'ambito di paesaggio di appartenenza - siano messi in atto provvedimenti di riduzione delle emissioni (elementi inquinanti dell'aria, rumori, vibrazioni, odori).
3	*Interventi ammessi in caso di*	Qualora si determinasse la cessazione dell'attività esistente,

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

	cessazione dell'attività	negli edifici di cui al presente articolo potranno essere insediate esclusivamente tutte le destinazioni d'uso stabilite per la *Gamma funzionale* corrispondente, anche a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione entro il limite maggiore tra i seguenti: slp pari all'esistente, slp = Sf x If_{max} dove If_{max} corrisponde all'indice di edificabilità fondiaria attribuito all'*ambito territoriale* di appartenenza. In caso di demolizione e ricostruzione i nuovi edifici dovranno rispettare ogni disposto dettato dal PdR 2007 per l'*ambito territoriale* di appartenenza. In caso di interventi di cui al presente comma, è ammessa l'applicazione dei Fattori di Perequazione previsti dal PdR 2007, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell'art. 61 e dei disposti del Piano dei Servizi.
4	*Attività esistenti: specifica*	Si intende esistente un'attività esercitata secondo le seguenti condizioni: - continuativamente, - continuativamente anche con cambio di ragione sociale, - continuativamente anche con cambio di merceologia, - cessata, tuttavia corrispondente all'ultima attività esercitata nell'edificio. Sono equiparate alle attività effettivamente esistenti anche quelle che, pur essendo cessata l'operatività, risultano ancora regolarmente esistenti sotto il profilo giuridico, ovverosia risultanti dagli appositi registri di iscrizione (Camera di Commercio, Artigianato, Agricoltura ed enti similari).

Art. 115 AMF3: per medie e grandi strutture di vendita		
1	*Individuazione*	Il PdR 2007 consente l'insediamento di medie strutture commerciali con superficie di vendita non superiore a mq 1.500 e di grandi strutture commerciali con superficie di vendita superiore a mq 1.500,ai sensi del D.Lgs 114/1998 e della L.r. 14/1999 nelle aree specificamente individuate sul documento "PdR 14.0 Quadro Urbanistico" con il codice "AMF3".
2	*Specifiche*	In ciascuna area specificamente perimetrate sul documento "PdR 14.0 Quadro Urbanistico" è possibile la realizzazione di una sola media o grande struttura di vendita nel rispetto dei seguenti specifici parametri: It = 0,80 mq/mq fermo restando il rispetto della verifica di ogni altro indice e parametro stabilito dalla Disciplina Generale.
3	*Attuazione*	La realizzazione di medie e grandi strutture di vendita, ancorché in corrispondenza di medie o grandi strutture di vendita esistenti, è subordinata all'approvazione di specifico Piano Attuativo esteso all'intera area specificamente

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		individuata sul documento "PdR 14.0 Quadro Urbanistico".

Art. 116 AMF4: per impianti tecnologici		
1	*Definizione*	Si definiscono *aree per impianti tecnologici* gli ambiti del territorio comunale destinati alla realizzazione di impianti in genere, pubblici e di interesse generale, diretti a garantire la funzionalità urbana e territoriale.
2	*Disposizioni*	Nelle *aree per impianti tecnologici* è vietata qualsiasi edificazione se non funzionale agli impianti stessi. La realizzazione delle opere previste nelle *aree per impianti tecnologici* compete ai soggetti interessati alla costruzione e gestione delle opere. La dimensione delle *aree per impianti tecnologici* è stabilita dal PdR 2007; la Disciplina Generale non richiede alcuna verifica di parametri edilizi e urbanistici, affidando alla progettazione il compito di minimizzare l'impatto, nel rispetto dei disposti del *Quadro del paesaggio* di cui alla Parte IV della Disciplina Generale per quanto applicabile; si rimanda inoltre ad ogni disposizione di altra normativa vigente in materia.

Art. 117 AMF5: per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi		
1	*Localizzazione e specifiche*	Gli impianti per la distribuzione di carburanti per uso di autotrazione e servizi annessi sono realizzabili all'interno delle aree specificamente individuate dal codice Dc. Per i fini di cui al presente articolo sono assimilati ad impianti per la distribuzione di carburante i depositi di materiali combustibili in genere e gli autolavaggi.
2	*Impianti per la distribuzione di carburanti per uso di autotrazione esistenti*	Gli impianti esistenti sono confermati solo se in possesso dei requisiti minimi di sicurezza previsti dalla legislazione vigente e dai criteri di conformità previsti dal D.Lgs. 11 febbraio 1998, n. 32. Per tali impianti sono consentiti interventi di sistemazione del suolo e di edificazione in precario delle opere strettamente necessarie alla conduzione dell'attività.
3	*Nuovi impianti per la distribuzione di carburanti per uso di autotrazione*	I nuovi impianti di distribuzione carburanti per autotrazione possono essere autorizzati solo sulla base di specifica previsione del *Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita*, nel rispetto di ogni disposizione normativa vigente. La realizzazione è consentita solo ed esclusivamente a titolo precario e mediante stipula di apposita convenzione. Ciascun insediamento deve rispettare le specifiche disposizioni del c.d. Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione. E' fatto divieto di realizzare spazi con destinazione d'uso diverse da quelle strettamente connesse all'attività da insediare. Per *destinazioni strettamente connesse* si intende:

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		- stazione di servizio o di rifornimento per uso autotrazione costituita da costruzione edilizia contenente ufficio, servizi igienici, spazi di ricovero personale ed eventualmente un'officina di emergenza, una zona di lavaggio per i veicoli e piccole attività commerciali e bar, limitate all'utenza automobilistica. Non è consentito l'inserimento di spazi commerciali, se non quelli previsti al capoverso precedente o di autofficine autorizzate. Il rilascio dei Permessi di Costruire che comportino aperture di nuovi accessi su strade provinciali è subordinato alla preventiva autorizzazione della Provincia.

Art. 118 Soppresso

Art. 119 AMF7: per attività estrattive		
1	*Definizione*	Aree di cava in attività o dismesse, così come risultanti dalle specifiche convenzioni e atti per l'esercizio delle attività.
2	*Disposizioni*	Si applicano le disposizioni del Piano Cave vigente, nonché ogni norma ed impegno stabilito dalle convenzioni che regolano l'esercizio delle attività. E' ammessa esclusivamente la realizzazione di impianti necessari per l'esercizio dell'attività, purchè con carattere di precarietà onde consentirne la rimozione a seguito della cessazione dell'attività. La realizzazione di qualsiasi manufatto o impianto necessario per l'esercizio dell'attività estrattiva è subordinato all'approvazione del Piano di Recupero Ambientale e alla verifica di pieno adempimento degli oneri e degli impegni definiti da tale piano.
3	*Disposizioni speciali*	A seguito della cessazione delle attività di cava o di discarica, nonché a seguito del completamento degli interventi di recupero ambientale, nelle aree contrassegnate con il simbolo "O" sul documento "PdR 14.0 Quadro Urbanistico" è ammessa la realizzazione di un edificio avente le seguenti caratteristiche: - Superficie coperta massima: mq 300,00 - Superficie lorda di pavimento massima: mq 500,00 - Altezza massima: m 7,50 Detto edificio dovrà avere le seguenti destinazioni d'uso: *Destinazione d'uso principale (e obbligatoria):* - ristorazione e somministrazione bevande *Destinazione d'uso complementare:* - residenza (slp max. mq 150,00). Si applicano per quanto non in contrasto con il presente comma le disposizioni dell'ambito di paesaggio di appartenenza.
4	*Impianti di trattamento inerti*	E' consento l'esercizio di attività di trattamento inerti, purchè su una superficie fondiaria non superiore a mq 4.000 da localizzarsi in posizione quanto più possibile defilata e a

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		condizione che si provveda alle opportune mitigazioni visuali e alla verifica del clima acustico. Tale attività dovrà cessare a seguito della decorrenza dei termini stabilita da apposita convenzione per il recupero ambientale.

Art. 120 AMF8: per attività di movimentazione terre		
1	*Definizione*	Aree destinate al deposito e alla movimentazione di materiali provenienti da scavi.
2	*Disposizioni*	L'esercizio delle attività di cui al comma 1 è subordinato al rispetto delle norme vigenti in materia. E' vietata l'asportazione del terreno di coltivo proprio dell'area interessata dall'attività. L'area interessata dall'attività deve essere recintata al fine di consentire adeguate condizioni di sicurezza. E' vietata la realizzazione di manufatti edilizi di qualsivoglia natura.

Art. 121 AMF9: per attività ricettive e ristorazione		
1	*Definizione*	Aree destinate all'insediamento di attività ricettive, di ristorazione e di somministrazione bevande in ambiti territoriali di rilevanza ambientale.
2	*Disposizioni*	Nelle aree specificamente rappresentate sul documento "PdR 14.0 Quadro Urbanistico" è ammesso l'esercizio di attività ricettive, di ristorazione e di somministrazione bevande entro i seguenti limiti: - Superficie coperta massima: esistente + 30% - Superficie lorda di pavimento massima: esistente + 30% - Altezza massima: esistente Detto edificio dovrà avere le seguenti destinazioni d'uso: *Destinazione d'uso principale (e obbligatoria):* - Ricettiva di tipo alberghiero secondo le definizioni di cui alla Legge Regionale 19 luglio 2007 n° 15 "Testo Unico delle Leggi regionali in Materia di Turismo". *Destinazioni d'uso complementari:* - ristorazione e somministrazione bevande - residenza (slp max. mq 150,00). L'ampliamento della superficie coperta esistente e della superficie lorda di pavimento esistenti non devono dar luogo a nuovi edifici separati dall'esistente. Si applicano per quanto non in contrasto con il presente comma le disposizioni dell'ambito di paesaggio di appartenenza.

Art. 122 AMF10: per attività ricreative e per il tempo libero		
1	*Definizione*	Aree destinate all'insediamento di attività ricreative, per il tempo libero e per il benessere.
2	*Disposizioni*	Nelle aree specificamente rappresentate sul documento "PdR

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		14.0 Quadro Urbanistico" è ammesso l'esercizio di attività ricreative, per il tempo libero e per il benessere entro i seguenti limiti: - Superficie coperta massima: esistente + 40% - Superficie lorda di pavimento massima: esistente + 40% - Altezza massima: esistente Detto edificio dovrà avere le seguenti destinazioni d'uso: *Destinazione d'uso principale (e obbligatoria):* - centri benessere (c.d. wellness e fitness center). *Destinazioni d'uso complementari:* - sale per intrattenimento, gioco, spettacolo, - ristorazione e somministrazione bevande - residenza (slp max. mq 150,00). L'ampliamento della superficie coperta esistente e della superficie lorda di pavimento esistenti non devono dar luogo a nuovi edifici separati dall'esistente. Si applicano per quanto non in contrasto con il presente comma le disposizioni dell'ambito di paesaggio di appartenenza.

Art. 123 AMF11: per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale		
1	*Riferimenti*	Si definiscono *aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale* le parti del territorio comunale a tal fine già destinate o per le quali si prevede la destinazione, comprendenti il sedime cimiteriale propriamente detto e le fasce di rispetto circostanti, specificamente individuate dal documento di piano denominato "PdR 14.0 Quadro Urbanistico". La zona di rispetto cimiteriale è istituita ai sensi dell'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio Decreto 24 luglio 1934, n. 1265, con le modifiche apportate dall'art. 28 della Legge 1° agosto 2002 n° 166.
2	*Disposizioni*	Le *aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale* possono essere destinate solamente agli usi ammessi dalla Legge e da ogni fonte normativa regolamentare. L'ampiezza prevista per la fascia di rispetto cimiteriale è fissata in m 50,00.
3	*Destinazioni d'uso ammesse*	All'interno delle *aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale* sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso : - mantenimento delle funzioni esistenti alla data di adozione del PdR 2007; - commercio di fiori e generi comunque al servizio specifico del cimitero mediante l'installazione di piccoli chioschi per la vendita d aventi precipue caratteristiche di semplice removibilità; - parcheggi pubblici e privati. All'interno delle *aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale* è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. Gli edifici e i manufatti esistenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale sono assoggettabili esclusivamente ad interventi di manutenzione, di restauro conservativo e di

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		demolizione senza ricostruzione. La nuova edificazione all'interno delle aree cimiteriali è ammessa nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Art. 123bis AMF12: Aree per rimodellazione morfologica di fondo agricolo per reimpiego definitivo di terre e rocce da scavo		
1	*Generalità*	L'area monofunzionale AMF12, denominata "Aree per rimodellazione morfologica di fondo agricolo per reimpiego definitivo di terre e rocce da scavo" corrisponde ad un sito adibito, in epoca recente, a cava i cui lavori di escavazione eripristino ne hanno alterato l'originaria conformazione orografica. L'area è localizzata nella parte orientale del territorio comunale in adiacenza al tracciato della nuova linea ferroviaria Arcisate – Stabio. In ragione di quanto stabilito con deliberazione di Giunta Comunale n. 131 del 18 giugno 2012, con la quale è stato approvato l'"Accordo di intenti in relazione al progetto di riambientalizzazione dell' area nella ex Cava Rainer in Comune di Arcisate", l'area è destinata esclusivamente alla realizzazione di intervento di rimodellazione morfologica attraverso l' impiego di terre e rocce da scavo provenienti dal cantiere della linea ferroviaria Arcisate-Stabio tale da non determinare significativi effetti negativi sugli habitat naturali, seminaturali, flora e fauna selvatica, e quindi non classificabili tra quelli previsti dagli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE (valutazione degli impatti ambientali di determinati progetti pubblici e privati., nonché tale da non produrre alterazioni negative della struttura idrogeologica dell'area, caratterizzata da acquiferi di elevata permeabilità e con bassa soggiacenza di falda. L' area è collocata in zona per la quale è stato già accertato che l' arsenico contenuto nei terreni sia di origine naturale e attribuibile alla specifica geologia dei luoghi. Risulta già effettuata preventiva valutazione, seppure con metodologie diverse da quelle prescritte nel parere provinciale di compatibilità con il PTCP, della compatibilità delle terre e rocce da scavo con l' area di rimodellazione, mediante valutazione di tipo statistico (attraverso test suggeriti dalle "*Linee Guida per la determinazione dei valori di fondo naturale nell' ambito della bonifica dei siti contaminati"* della provincia di Milano – 2003) tra le concentrazioni di arsenico presenti nelle terre e rocce da scavo e quelli presenti nell' area più ristretta di rinaturalizzazione e nelle immediate vicinanze. Le risultanze dei test di cessione, eseguiti su campioni di terreno prelevati lungo la linea ferroviaria in corso di realizzazione, non evidenziano rilascio dell'elemento arsenico in maniera significativa rispetto a quanto previsto dal D.M. 05.02.1998 e s.m.i.".
2	*Disposizioni urbanistiche*	Nell'area disciplinata dal presente articolo sono ammesse esclusivamente opere per la rimodellazione morfologica di fondo agricolo mediante reimpiego definitivo di terre e rocce da scavo.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Sono ammesse in particolare le seguenti attività: - rimodellazione morfologica che potrà interessare in tutto o in parte l'area monofunzionale AMF12 così come cartograficamente individuata, con riferimento a quanto disposto dal successivo comma 3, mediante terre e rocce da scavo provenienti dal cantiere della linea ferroviaria Arcisate-Stabio. - ripristino dello strato edafico attraverso riporto di terreno fertile, precedentemente accumulato in fase di scorticamento. - eventuali modifiche di strade o percorsi esistenti, necessarie per effetto delle attività di rimodellazione morfologica, che dovranno tuttavaia essere di estensione limitata e circoscritte alle reali esigenze operative, oltre che provviste di pavimentazione in terreno naturale stabilizzato o similare, con divieto di realizzazione di pavimentazioni impermeabili; Al termine delle attività di cui al precedente capoverso, i disposti di cui al presente articolo si intenderanno disapplicati, trovando piena ed esclusiva cogenza i disposti di cui agli art. 105, 106, 108 precedenti, relativi all'Ambito Territoriale T5, con espresso divieto di qualsiasi edificazione anche se a servizio dell' attività agricola, ivi comprese le recinzioni, nonché quelli di cui agli art da 168 a 174 relativi all' Ambito di Paesaggio P6.
3	*Disposizioni paesaggistiche e ambientali*	La realizzazione delle opere ammesse in forza del presente articolo, è subordinata alle seguenti condizioni paesaggistiche e ambientali: - sia preventivamente accertata la compatibilità ambientale dell'intervento previa analisi e verifica degli effetti sulla struttura geologica – idrogeologica, in relazione alle diverse classi di fattibilità geologica interessate e attraverso monitoraggio delle acque sotterranee (ante, in corso e post operam); - la rimodellazione morfologica sia tale da garantire un adeguato profilo geomeccanico, attraverso stesura del materiale di riporto per singoli strati non superiori a m 1,50, costipazione e rullatura di ogni singolo strato, verifica della stabilità di versante e idonei sistemi di gestione delle acque meteoriche e di ruscellamento che dovranno essere distanziate dal nuovo deposito e il cui recapito finale sia autorizzato ai sensi dei RR.RR. n. 3 e 4 del 24 marzo 2006. - impostazione del piano di posa del rilevato attraverso materiali grossolani o dreni artificiali, allo scopo di favorire la formazione di un ambiente geochimico ossidante, abbreviando anche il tempo di residenza delle acque di infiltrazione a contatto con le potenziali sorgenti di arsenico. - integrazione della rimodellazione morfologica con il contesto ambientale, in particolare per quanto attiene alle tematiche dell'ecosistema di appartenenza;

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		- ricostruzione dello strato edafico attraverso riporto di terreno fertile precedentemente accumulato in fase di scorticamento, al fine di determinare il rapido inerbimento dell' area interessata dalla rimodellazione; - impianto di specie arboree autoctone, il cui numero di esemplari dovrà risultare idoneo per la ricostruzione delle frange boscate che caratterizzano il contesto e per la stabilizzazione delle scarpate. - verifica dell' effettivo coinvolgimento di soprassuoli forestali e loro rispondenza alle condizioni stabilite dal regolamento attuativo del P.I.F. della C.M. del Piambello, nonché previa autorizzazione, sotto il profilo paesaggistico e forestale, rilasciata dalla stessa C.M. del Piambello ai sensi delle LL.RR. n. 12 del 2005 e n. 31 del 2008.
4	*Disposizioni procedurali*	L' intervento di rimodellazione morfologica è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato .Il rilascio di detto titolo abilitativo è subordinato: - alla verifica di rispondenza alle norme di cui al Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo, approvato con D.L. 10 agosto 2012 n° 161, - caratterizzazione in banco del materiale naturale del sito, su cui si intende realizzare l' intervento, al fine di verificare se anche tale area sia interessata dall' anomalia geochimica di arsenico (ovvero con valori medi di arsenico superiori a 20 mg/Kg facendo riferimento alle linee guida APAT – giugno 2006). - accertamento della compatibilità ambientale dell' intervento, previo espletamento di indagini specificamente previste dalla normativa vigente relativa alle Classi di Fattibilità Geologica dei Piani di Governo del Territorio, in particolare per quanto attiene alla gestione delle acque sotterranee secondo i disposti della DGR 7/12693 del 10 aprile 2003, - all'effettuazione di un approfondito studio della struttura idrogeologica dell'area, in particolare per quanto attiene alla capacità di ricarica delle diverse idrostrutture ad essa sottese; - predisposizione di un programma di monitoraggio delle acque sotterranee preventivamente concordato con l' Agenzia Regonale per la Protezione Ambientale, finalizzato alla caratterizzazione della qualità delle medesime acque ante opere, in corso d'opera e a seguito della conclusione dell' intervento, mediante posizionamento di piezometri. Tale monitoraggio dovrà essere implementato, nella fase ante opera e attraverso coinvolgimento dell' Ente gestore delle strutture idriche, dai dati analitici eventualmente già a disposizione sia del pozzo Logaccio, posto a monte dell' area, che del campo pozzi Aspem localizzato più a valle. - all'effettuazione di approfondito studio geologico sulle

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		caratteristiche geomeccaniche del terreno di riporto, messa in opera, stabilità dei versanti e gestione delle acque meteoriche; - all'effettuazione di approfondito studio agronomico finalizzato alla determinazione delle caratteristiche di progetto dello strato edafico, da ricostituirsi mediante riporto di terreno fertile precedentemente accumulato in fase di scorticamento, nonché relativo all' impianto delle specie arboree. - In ogni caso, al rispetto dei seguenti pareri, resi nel procedimento di approvazione delle seguenti norme ; a) parere dell' ASL d Varese pervenuto in data 11 gennaio 2013 al prot. n. 357, successivamente integrato con nota pervenuta in data 5 febbraio 2013 al prot. n. 1536: b) Parere dell' A.R.PA. – Dipartimento di Varese pervenuto in data 29 gennaio 2013 al prot. n. 1278 e successivamente precisato con nota pervenuta in data 18 febbraio 2013 al prot. n. 1984; c) Deliberazione della Giunta Provinciale P.V. n. 23 del 29 gennaio 2013, pervenuta in data 1 febbario 2013 al prot. n. 1426.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Titolo IV

INFRASTRUTTURE DI BASE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO I
Strade

Art. 124 Strade di rilevanza territoriale		
1	*Definizione*	Si definiscono Strade di Rilevanza Territoriale, specificamente individuate sui documenti "PdR 14.0 Quadro urbanistico generale", i tronchi stradali appartenenti al sistema della viabilità sovralocale, di collegamento tra comuni o di livello provinciale.
2	*Distanza delle recinzioni*	Lungo le *Strade di rilevanza territoriale* il PdR 2007 – variante 2013 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto): per tutte le aree comprese nell'ambito territoriale T5 De = min. m 20,00 per tutte le aree comprese negli ambiti territoriali T1, T2, T3, T4 e nelle aree monofunzionali AMF1 Dr = in allineamento lungo il ciglio strada
3	*Distanza degli edifici*	Lungo le *Strade di rilevanza territoriale* il PdR 2007 – variante 2013 stabilisce la seguente distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (esistente o di progetto): per tutte le aree comprese nell'ambito territoriale T5 De = min. m 25,00 per tutte le aree comprese negli ambiti territoriali T1, T2, T3, T4 e nelle aree monofunzionali AMF1 e AMF3 De = min. m 5,00
4	*Altre disposizioni*	Le aree comprese tra il ciglio stradale e le recinzioni non comprese nella proprietà dell'ente, potranno essere utilizzate per i seguenti scopi: - sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza massima inferiore a m 1,00, - sistemazioni a parcheggio. Nelle aree di cui al precedente capoverso è vietato il deposito di materiali e manufatti in genere. Le aree interne alle recinzioni, comprese nella fascia definita dalla distanza minima degli edifici dalle strade *De*, sono di esclusivo godimento privato, fatto salvo il divieto di realizzazione di costruzioni. E' vietato collocare edifici accessori ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella dell'edificio principale di cui sono pertinenza.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 124bis Strade urbane

1	*Definizione*	Si definiscono *Strade urbane*, le infrastrutture stradali interne all'area urbana i cui cigli sono in parte definiti da fronti continui edificati o da recinzioni continue, e che pertanto contribuiscono in modo determinante alla definizione della forma urbana.
2	*Distanza delle recinzioni*	Lungo le *Strade urbane*, nei tratti privi di recinzioni, il PdR 2007 – variante 2013 stabilisce l'obbligo di allineamento delle nuove recinzioni lungo il ciglio stradale (esistente o di progetto), in prosecuzione degli allineamenti esistenti a margine, optando per quello (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) situato a maggiore distanza rispetto al ciglio stradale. Qualora la costruenda recinzione risultasse isolata (priva di continuità con altri tratti di recinzione esistenti), il PdR 2007 – variante 2013 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto): Dr = min. m 2,00
3	*Distanza degli edifici*	Lungo le *Strade urbane* si prescrive di allineare gli edifici di nuova realizzazione rispetto all'edificio esistente nei fondi finitimi, optando per quello (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) localizzato alla minor distanza dall'edificio di progetto. In ogni caso la distanza dell'edificio dalla strada non potrà risultare inferiore a m 5,00. Qualora il costruendo edificio risultasse isolato, ovverosia nelle seguenti condizioni: – assenza di edifici esistenti nel mappale confinante (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) così come configurato antecedentemente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, – assenza di edifici esistenti a distanza inferiore a m 50,00, il PdR 2007 stabilisce la seguente distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (esistente o di progetto): nei casi di cui al primo punto del presente comma De = min. m 5,00 nei casi di cui al secondo punto del presente comma De = min. m 7,00
4	*Altre disposizioni*	Le aree comprese tra il ciglio stradale e le recinzioni non comprese nella proprietà dell'ente gestore della strada, potranno essere utilizzate per i seguenti scopi: - sistemazione a marciapiedi, - sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		massima inferiore a m 1,00, - parcheggio in linea (con asse principale parallelo all'asse stradale), con pavimentazione simile a quella della sede stradale, se consentito dai preposti organi di Polizia Locale. Le aree interne alle recinzioni, comprese nella fascia definita dalla distanza minima degli edifici dalle strade, sono di esclusivo godimento privato, fatto salvo il divieto di realizzazione di costruzioni. E' vietato collocare edifici accessori ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella dell'edificio principale di cui sono pertinenza.

Art. 125 Adeguamento dei tracciati esistenti		
1	*Individuazione*	Il PdR 2007, con apposita simbologia grafica, individua sul documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico" i cigli stradali di progetto nei casi in cui si rende necessaria la ridefinizione delle sezioni stradali esistenti.
2	*Effetti*	Tutti i parametri di distanza stabiliti dalle norme di cui al Capo I del Titolo IV della Parte III "Quadro urbanistico" devono essere misurati rispetto ai cigli stradali di progetto rappresentati sul documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico"

Art. 126 Nuovi tronchi stradali		
1	*Individuazione*	Il PdR 2007, con apposita simbologia grafica, individua sul documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico" i nuovi tronchi stradali previsti a completamento della rete urbana, nonché le modifiche significative della viabilità esistente che determinano la sensibile variazione delle carreggiate rispetto all'esistente (formazione di nuovi svincoli e intersezioni).
2	*Effetti*	Tutti i parametri di distanza stabiliti dalle norme di cui al Capo I del Titolo IV della Parte III "Quadro urbanistico" devono essere misurati rispetto ai cigli stradali di progetto rappresentati sul documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico"

Art. 127 Infrastrutture di interesse provinciale e regionale		
1	*Definizione*	Tronchi stradali in previsione o in fase di realizzazione, appartenenti al sistema della viabilità sovralocale, di attraversamento del territorio comunale.
2	*Diritti*	I tronchi stradali individuati ai sensi del presente articolo sono esclusi dagli ambiti territoriali, dunque le aree occupate da tali infrastrutture risultano prive di diritti edificatori.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO II
Altre infrastrutture

Art. 128 Impianti ferroviari esistenti		
1	*Individuazione*	Il PdR 2007, con apposita simbologia grafica, individua sul documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico" il sedime di proprietà o in concessione alla Società di gestione dei tronchi ferroviari esistenti che interessano il territorio comunale, comprendente la sede dei binari e ogni area o manufatto pertinenziale.
2	*Disposizioni generali*	Tutte le aree comprese nel sedime in concessione alla Società di gestione del tronco ferroviario che interessa il territorio comunale, sono destinati esclusivamente ai seguenti scopi: - realizzazione di binari ferroviari, - installazione di impianti per la circolazione ferroviaria, - realizzazione di manufatti necessari per la circolazione ferroviaria, con l'esclusione di stazioni, depositi o centri di interscambio merci, - realizzazione di parcheggi di interscambio modale, - altri scopi pertinenti l'esercizio del servizio ferroviario.
3	*Specifica*	La realizzazione di manufatti finalizzati agli scopi di cui al precedente comma 2 è subordinata al rispetto delle norme vigenti in materia.
4	*Diritti*	Le aree ferroviarie individuate ai sensi del presente articolo sono escluse dagli ambiti territoriali, dunque le aree occupate da tali infrastrutture risultano prive di diritti edificatori.

Art. 129 Impianti ferroviari previsti		
1	*Individuazione*	Il PdR 2007, con apposita simbologia grafica, individua sul documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico" la *fascia di salvaguardia* necessaria per la realizzazione di nuovi tronchi ferroviari e relativi impianti pertinenziali.
2	*Effetti*	E' vietata qualsiasi attività avente rilevanza a fini edilizi o urbanistici nelle aree destinate alla realizzazione delle nuove infrastrutture ferroviarie, così come identificate sul documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico". Sulle aree individuate quali *fasce di rispetto ferroviarie*, anorchè le infrastrutture ferroviarie previste non siano realizzate, si applica la disciplina di cui all'art. 82 precedente.

Art. 130 Piste ciclopedonali		
1	*Individuazione*	Il PdR 2007, con apposita simbologia grafica, individua sul documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico" il sedime delle piste ciclopedonali esistenti o di progetto definite in sede propria. La linea definita dal documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico" quale simbolo rappresentante la pista

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		ciclopedonale corrisponde all'asse della pista stessa. Ai fini dell'applicazione dei disposti di cui ai successivi commi si stabilisce in via generale una larghezza nominale delle piste ciclopedonali pari a m 2,50.
2	*Diritti*	Ai fini della disciplina urbanistica del PdR 2007, le strade urbane in genere sono assoggettate alle disposizioni relative all'ambito territoriale di appartenenza.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE IV

QUADRO DEL PAESAGGIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 130bis Classi di sensibilità paesistica del sito		
1	*Generalità*	Ai fini della valutazione paesistica degli interventi edilizi ammessi, la determinazione delle classi di sensibilità paesistica è demandata al documento "PdR 15g.0 Classi di sensibilità paesistica". Tali classi sono identificate in ragione delle seguenti condizioni: – caratteri specifici del territorio, – sussistenza di condizioni tali da richiedere l'apposizione di una specifica disciplina per *unità di paesaggio*, – sussistenza di vincoli ambientali o monumentali, – sussistenza di livelli di attenzione o tutela per effetto di altri strumenti di governo (PTR, PTCP).

Art. 131 Finalità del Quadro del paesaggio		
1	*Finalità*	La disciplina del *Quadro del paesaggio* è finalizzata alla definizione dei seguenti argomenti in materia di pianificazione del territorio: - (…), - aspetti qualitativi in generale, - norme in materia di idraulica, geologia e idrogeologia.

Art. 132 Disposizioni generali: ambiti di paesaggio		
1	*Generalità*	Il *Quadro del paesaggio*, tenuto conto delle peculiarità del territorio e dei riscontri dell'analisi propedeutica alla pianificazione, si compone di un insieme di norme definite in base alla suddivisione del territorio comunale in *Ambiti di Paesaggio*.
2	*Ambiti*	Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti *Ambiti di Paesaggio:* - Ambito di paesaggio P1: di primo impianto - Ambito di paesaggio P2: degli isolati consolidati - Ambito di paesaggio P3: della città strutturata - Ambito di paesaggio P4: della città verde - Ambito di paesaggio P5: dell'industria - Ambito di Paesaggio P6: del territorio naturale

Art. 133 Disposizioni locali		
1	*Generalità*	Le disposizioni normative conseguenti alla suddivisione dell'intero territorio comunale in *Ambiti di Paesaggio* sono integrate da disposizioni a carattere locale, operanti su specifiche parti del territorio integrative delle norme stabilite per ciascun *Ambito di Paesaggio*.
3	*Individuazione*	Il PdR 2007 individua i seguenti elementi generanti disposizioni a carattere locale: - DL1: aree con elevata acclività

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		- DL2: Fasce di margine, - DL3: Fronti urbani - DL4: Corridoi ecologici, - DL5: Percorsi e visuali, - DL6: Parchi e giardini, - DL7: Ville, ville urbane, - DL8: Aree di degrado ambientale - DL9: Elementi rilevanti.

Art. 134 Struttura della normativa		
1	*Riferimenti*	La normativa del *Quadro del paesaggio*, è strutturata nei seguenti titoli: - Titolo I: *Ambiti di Paesaggio*, - Titolo II: *Disposizioni locali,* - Titolo III: *Reticolo idrico e rischio idraulico,* - Titolo IV: *Fattibilità geologica*.

Art. 135 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio		
1	*Riferimenti*	Il documento "PdR 15.0 Quadro del paesaggio" individua con apposita simbologia grafica le aree per le quali non si applicano le disposizioni di cui ai successivi Titolo I e Titolo II; trattasi di norma di aree comprese nelle seguenti fattispecie: - Aree interessate da infrastrutture di rilevanza territoriale esistenti, - Aree interessate da infrastrutture di rilevanza territoriale previste, - Aree per impianti tecnologici in genere, per le quali risultano prevalenti le esigenze tecniche e funzionali degli impianti stessi, - Cimiteri.

Art. 136 Disposizioni generali per la compatibilità funzionale		
1	*Casi di applicazione*	In tutto il territorio comunale, i disposti di cui al presente articolo si applicano nei seguenti casi: a) nuove costruzioni con destinazione d'uso residenziale localizzate entro una fascia di m 30,00 misurata a partire dal limite esterno di edifici con destinazione produttiva, impianti in genere, impianti di distribuzione carburanti, esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2007; b) ristrutturazioni che determinano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso residenziali localizzate entro una fascia di m 30,00 misurata a partire dal limite esterno di edifici con destinazione produttiva, impianti in genere, impianti di distribuzione carburanti, esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2007; c) ampliamento di edifici per destinazione d'uso residenziale che determinano un incremento della slp in misura non inferiore al 50% dell'esistente, localizzate entro una fascia di m 30,00 misurata a partire dal limite esterno di edifici con destinazione produttiva, impianti in genere, impianti

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		di distribuzione carburanti, esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2007; d) ampliamento di edifici con destinazione d'uso produttiva, impianti in genere, impianti di distribuzione carburanti, individuati dai codici "AMF2", "AMF4", "AMF5" sul documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico" e normati dai precedenti artt. 125, 128, 129; e) interventi, anche di natura non edilizia, che determinano la variazione della tipologia di attività insediata in edifici con destinazione d'uso produttiva, in aree per impianti in genere, aree per impianti di distribuzione carburanti, individuati dai codici "AMF2", "AMF4", "AMF5" sul documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico" e normati dai precedenti artt. 125, 128, 129; f) in tutti i casi in cui siano ravvisate criticità relativamente alla mutua compatibilità delle destinazioni d'uso, evidenziate da parametri stabiliti dalle norme vigenti, come risultanti da pareri in merito espressi dai competenti organi.
2	*Disposizioni per l'insediamento di nuove destinazioni residenziali*	Nei casi di cui alle lett. da a) a c) del precedente comma 1, si prescrive quanto segue: - le distanze tra edifici aventi diversa destinazione d'uso (produttiva e residenziale) dovranno essere non inferiori al doppio della distanza minima stabilita in via generale dall'art. 36, a meno che nei casi di cui al successivo alinea; - le distanze tra edifici aventi diversa destinazione d'uso (produttiva e residenziale) potranno essere commisurate alla distanza minima stabilita in via generale dall'art. 36 nei soli casi in cui il fronte dell'edificio con destinazione residenziale risulta privo di aperture o con sole aperture di vani di servizio che non determinano verifica dei rapporti aeroilluminanti; - le aree pertinenziali degli edifici residenziali interposte tra questi ultimi e gli edifici con destinazione produttiva dovranno essere sistemate a verde, con piantumazioni tali da costituire barriera di altezza non inferiore a m 5,00 a tre anni dall'impianto, - in alternativa, o ad integrazione di quanto stabilito dal precedente alinea, le aree pertinenziali degli edifici residenziali interposte tra questi ultimi e gli edifici con destinazione produttiva dovranno essere modellate con movimenti terra tali da frangere o riflettere i rumori; - le recinzioni tra le aree pertinenziali rispettive dovranno essere cieche, con altezza non inferiore a m 2,00; - nel caso in cui gli insediamenti produttivi esistenti rientrino tra le seguenti fattispecie: . carrozzerie, . lavanderie a secco, . tintorie, . lavorazioni di pellami, . verniciature,

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		. attività avicole, . lavorazioni alimentari con processi di cottura, gli ambienti residenziali destinati ad uso principale (soggiorni, cucine, camere da letto) dovranno essere preferibilmente affacciati in modo tale da minimizzare le possibili negatività derivanti dall'emissione di odori, oppure dovranno essere dotati di soluzioni impiantistiche capaci di fornire prestazioni equivalenti.
3	*Disposizioni per l'ampliamento degli edifici esistenti con destinazione produttiva*	Nei casi di cui alle lett. da d) a f) del precedente comma 1, si prescrive quanto segue: - le distanze tra il limite determinato dall'ampliamento dell'edificio produttivo (o dal massimo ingombro degli impianti all'aperto) e il confine di proprietà dovranno essere non inferiori al doppio della distanza minima stabilita in via generale dall'art. 33, a meno che nei casi di cui al successivo alinea; - le distanze tra il limite determinato dall'ampliamento dell'edificio produttivo (o dal massimo ingombro degli impianti all'aperto) e il confine di proprietà potranno essere commisurate alla distanza minima stabilita in via generale dall'art. 33 nei soli casi in cui il fronte dell'edificio con destinazione produttiva, come risultante dall'ampliamento, sia privo di aperture (fatti salvi i portoni d'accesso a condizione che siano dotati di doppia porta con sistema di autochiusura) e realizzato in modo tale da impedire emissioni di qualsiasi natura; - nelle aree pertinenziali degli edifici produttivi interposte tra questi ultimi e il confine di proprietà rivolte verso edifici residenziali esistenti o verso aree destinate all'edificazione con destinazione residenziale, è vietato effettuare lavorazioni di qualsiasi tipo, depositare materiali di qualsiasi genere, sostare con veicoli a motore acceso, effettuare riparazioni di autoveicoli o attività similari; - i divieti stabiliti dal precedente alinea, potranno essere derogati a condizione che siano realizzate idonee barriere antirumore per le quali risulta accertato che le prestazioni sono tali da ridurre l'emissione di rumori al di sotto della soglia ammessa per le attività residenziali; - le recinzioni dell'area di proprietà, lungo i lati prospicienti altre proprietà nelle quali esistono o sono ammesse attività residenziali dovranno essere cieche, con altezza non inferiore a m 2,00; - i punti di immissione in atmosfera di scarichi derivanti da aree ove si svolgono lavorazioni dovranno essere collocati alla massima distanza possibile da altre proprietà nelle quali esistono o sono ammesse attività residenziali; - nel caso in cui gli insediamenti produttivi beneficiari degli ampliamenti rientrino tra le seguenti fattispecie: . carrozzerie, . lavanderie a secco, . tintorie,

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		. lavorazioni di pellami, . verniciature, . attività avicole, . lavorazioni alimentari con processi di cottura, i fronti degli edifici rivolti verso altre proprietà nelle quali esistono o sono ammesse attività residenziali dovranno essere privi di aperture, fatti salvi i portoni d'accesso a condizione che siano dotati di doppia porta (bussola) con sistema di autochiusura. Nei casi di cui sopra non è ammessa la realizzazione di impianti esterni agli edifici rivolti verso altre proprietà nelle quali esistono o sono ammesse attività residenziali.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Titolo I

AMBITI DI PAESAGGIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO I.
Ambito di paesaggio P1: di primo impianto

Art. 137 Rinvio		
1	*Rinvio*	La disciplina dell'*Ambito di Paesaggio P1*, data la specificità e la puntualità, è contenuta nel documento di piano "PdR 18.0 Disciplina Generale. Nuclei storici", al quale si rimanda.
2	*Specifica*	Nell'*Ambito di Paesaggio P1* l'applicazione della Disciplina Generale per i nuclei storici è comunque subordinata al rispetto delle norme di indirizzo, dei principi, delle definizioni a carattere generale di cui al Titolo II della Parte I della Disciplina Generale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO II.
Ambito di paesaggio P2: degli isolati consolidati

Art. 138 Definizione		
1	*Definizione*	Parte del territorio edificata con continuità, risultante da processi di densificazione degli isolati esterni ai nuclei storici, caratterizzata da elevata densità edilizia, da impianto morfologico consolidato e da omogeneità tipologica riscontrabile per porzioni ben delineate del tessuto edificato. Nell'*Ambito di paesaggio P2* persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi che determinano una organizzazione spaziale tale da identificare lo spazio pubblico con le strade, con sporadica presenza di spazi di altra natura. Nell' *Ambito di paesaggio P2* sono identificabili seguenti fattori tipici: - presenza di isolati caratterizzati da tipi edilizi multipiano, in gran parte a blocco, - presenza di altri tipi edilizi rilevanti, quali le ville urbane, - sostanziale assenza di serialità architettonica, - presenza di tipi edilizi (palazzine, torri) la cui disposizione risulta indipendente dall'ordito dello spazio pubblico, - presenza sporadica di tipi edilizi destinati ad attività produttive, - rara presenza di significativi valori architettonici, - rapporto morfologico tra edifici e spazio aperto strutturato dalle strade, - rapporto morfologico tra edifici e spazio aperto generato dalla mutua disposizione degli edifici, con presenza di brani di verde pertinenziali di modesta entità e discreta qualità. - elevata densità edilizia.

Art. 139 Fondamenti invarianti		
1	*Riferimento*	L'azione esercitata dal PdR 2007 negli *Ambiti di Paesaggio P2* si sviluppa a partire dai seguenti *fondamenti invarianti*: - l'ambito di paesaggio considerato reca in sé un elevato significato urbano che il PdR 2007 deve preservare, - il significato urbano dell'Ambito di Paesaggio dipende in particolare dalla permanenza dei tipi edilizi e dei rapporti morfologici, che il PdR 2007 deve preservare.
2	*Collegamenti*	Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2007, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti.

Art. 140 Elementi sensibili		
1	*Generalità*	Il PdR 2007, per quanto attiene agli *ambiti di Paesaggio P2*, norma i seguenti elementi sensibili: - assetto tipologico; - morfologia dell'edificato; - morfologia degli spazi aperti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 141 Soppresso

Art. 142 Assetto tipologico		-T-
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, relativamente all'assetto tipologico persegue i seguenti obiettivi: - conservare l'assetto tipologico così come risulta consolidato; - impedire l'alterazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti; - sostituire i tipi edilizi di origine non residenziale che risultano privi di attività insediate.
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) gli interventi edilizi ammessi, in linea generale, non dovranno produrre l'alterazione dei caratteri tipologici propri della zona (isolato, insiemi di isolati), riscontrabili sul documento "PdR 2.0 Repertori applicativi"; b) gli interventi edilizi relativi a tipi edilizi con caratteristiche devianti rispetto a quelli tipicamente ricorrenti nell'ambito di paesaggio potranno determinare la trasformazione del tipo originario, a condizione che il tipo edilizio risultante dall'intervento sia riconducibile a quelli che caratterizzano l'ambito di paesaggio, riscontrabili sul documento "PdR 2.0 Repertori applicativi"; c) le potenzialità edificatorie stabilite dal PdR 2007 ed impiegate per l'ampliamento di corpi edilizi esistenti non dovranno dar luogo ad entità riconoscibili come parti autonome rispetto agli edifici esistenti, pertanto tali ampliamenti dovranno omologarsi con il corpo edilizio esistente al fine di determinare una percezione unitaria del tipo edilizio; d) le coperture degli edifici dovranno essere tradizionali, a due o più falde; non sono ammesse coperture in materiali diversi dal cotto o dal cemento color cotto, fatte salve le differenti soluzioni tecniche esistenti; e) la realizzazione di edifici accessori fuori terra è ammessa a condizione che l'edificio risulti in aderenza con l'edificio principale e a condizione che l'edificio accessorio non risulti visibile dallo spazio pubblico.

Art. 143 Morfologia dell'edificato		-T-
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, relativamente all'assetto morfologico dell'edificato, persegue i seguenti obiettivi: - conservare tendenzialmente i rapporti morfologici esistenti tra diversi edifici; - conservare il rapporto dei fronti edificati verso lo spazio pubblico, sia nel caso di edifici disposti a cortina, sia nel caso di edifici dotati di aree pertinenziali a verde anteposte rispetto alle strade;

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		- conservare il rapporto diretto tra edifici e spazi aperti pertinenziali; - tutelare i caratteri edilizi ed architettonici ricorrenti.
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) le nuove edificazioni (eventualmente derivanti da demolizione e ricostruzione), ancorchè rispettose delle prescrizioni di ordine tipologico di cui al precedente art. 142, dovranno dar luogo a rapporti con gli edifici circostanti coerenti con il significato ordinatore dei tracciati stradali; b) le nuove edificazioni (eventualmente derivanti da demolizione e ricostruzione) dovranno definire rapporti di allineamento coerenti con le condizioni di impianto degli edifici esistenti nell'intorno; c) dovrà essere conservata la continuità degli allineamenti esistenti lungo strada, pertanto non potranno essere alterati i rapporti tra le altezze dei diversi edifici, salvo che nei casi in cui all'interno del medesimo edificio si registrino disomogeneità di altezze aberranti rispetto al tipo edilizio di appartenenza; d) tutti gli elementi decorativi esistenti (fasce, cornici, spalle, cappelli, davanzali, zoccolature, bugnature, etc.), talvolta presenti negli edifici esistenti, devono essere conservati o riproposti in sede di ristrutturazione o nuova costruzione; e) le superfici di facciata dovranno essere prevalentemente intonacate, con colori chiari della gamma dei gialli, dei rosa, degli ocra, pur ammettendo altre soluzioni cromatiche per taluni elementi architettonici (fasce, cornici, marcapiani, lesene, etc.) che presentano differenti cromatismi originari; f) i serramenti, tendenzialmente, dovranno essere in legno o ferro, colore naturale, oppure verniciati in tinte scure; g) le verande o similari dovranno avere ampie specchiature in vetro, con telai quanto più possibile esili, verniciati in tinte scure; i vetri dovranno essere a bassa riflettenza; h) le recinzioni allineate lungo strada dovranno essere tendenzialmente conservate sotto il profilo tipologico, in particolare nel caso in cui si tratti di muri ciechi o semiciechi di recinzione; i) i corpi edilizi accessori ammessi in forza del precedente art. 142 dovranno essere localizzati in posizione defilata rispetto allo spazio pubblico e dovranno avere finiture comunque correlabili a quelle dell'edificio principale di cui sono pertinenza.

Art. 144 Morfologia degli spazi aperti		**-T-**
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, per quanto attiene alla morfologia degli spazi aperti persegue i seguenti obiettivi: - conservare il tipico rapporto che intercorre tra spazio

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		pubblico aperto e spazio privato aperto; - qualificare gli spazi aperti privati; - non determinare riduzioni di superfici a verde a meno di quanto strettamente necessario per l'utilizzazione dei diritti edificatori,
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) minimizzare l'occupazione di suolo scoperto per effetto dell'applicazione dei diritti edificatori, in particolare per quanto attiene alle porzioni di suolo pertinenziale visibili dallo spazio pubblico; b) non determinare la soppressione di aree a giardino o con presenza di esemplari arborei di particolare rilevanza; c) nei casi di fronte edificato a cortina conservare i sistemi di accesso dallo spazio pubblico allo spazio privato scoperto aventi forma di androni o portici; d) non determinare variazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 0,50, a meno delle escavazioni necessarie per le realizzazione di corpi edilizi interrati; e) qualificare gli spazi interni aperti come luoghi di significativo valore architettonico, rendendo coerenti le pavimentazioni esterne con l'architettura degli edifici.

Art. 145 Soppresso

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO III.
Ambito di paesaggio P3: della città strutturata

Art. 146 Definizione		
1	*Definizione*	Parte del territorio edificata con continuità, risultante principalmente da processi di pianificazione attuativa eseguiti in passato, riconducibili alla fase di recente espansione del territorio urbanizzato, caratterizzata da media densità edilizia, da impianto morfologico fortemente strutturato e da omogeneità tipologica molto elevata, prossima alla serialità. Nell'*Ambito di paesaggio P3* persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi caratterizzati da elevata ripetitività, disposti secondo un impianto planimetrico avente talvolta rigore geometrico. Nell' *Ambito di paesaggio P3* sono identificabili seguenti fattori tipici: - presenza diffusa di rigorosi impianti geometrici, - presenza di comparti geometricamente definiti caratterizzati da tipi edilizi definibili "palazzine" o blocchi di modesta entità, - presenza di comparti geometricamente definiti caratterizzati da tipi edilizi a schiera, - presenza di comparti geometricamente definiti caratterizzati da tipi edilizi isolati (villini), - presenza di comparti aventi caratteri architettonici seriali, - sostanziale autonomia dell'impianto degli edifici rispetto allo spazio pubblico, fatti salvi taluni allineamenti tra serie di edifici, - rara presenza di significativi valori architettonici, - media densità edilizia.

Art. 147 Fondamenti invarianti		
1	*Riferimento*	L'azione esercitata dal PdR 2007 negli *Ambiti di Paesaggio P3* si sviluppa a partire dai seguenti *fondamenti invarianti*: - l'ambito di paesaggio considerato presenta un impianto urbano fortemente stabile, tipico del periodo di sviluppo degli insediamenti che caratterizzano l'ambito, - il significato urbano dell'Ambito di Paesaggio dipende in particolare dalla serialità dei tipi edilizi e dai conseguenti rapporti morfologici, la cui sostanziale stabilità deve essere preservata dal PdR 2007.
2	*Collegamenti*	Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2007, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti.

Art. 148 Elementi sensibili		
1	*Generalità*	Il PdR 2007, per quanto attiene agli *ambiti di Paesaggio P3*, norma i seguenti elementi sensibili: - assetto tipologico; - morfologia degli spazi aperti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 149 Soppresso

Art. 150 Assetto tipologico		-T-
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, relativamente all'assetto tipologico persegue i seguenti obiettivi: - conservare l'assetto tipologico così come risulta consolidato; - impedire l'alterazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti; - sostituire i tipi edilizi di origine non residenziale che risultano privi di attività insediate.
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) gli interventi edilizi ammessi, in linea generale, non dovranno produrre l'alterazione dei caratteri tipologici propri della zona (isolato, insiemi di isolati), riscontrabili sul documento "PdR 2.0 Repertori applicativi"; b) gli interventi edilizi relativi a tipi edilizi con caratteristiche devianti rispetto a quelli tipicamente ricorrenti nell'ambito di paesaggio potranno determinare la trasformazione del tipo originario, a condizione che il tipo edilizio risultante dall'intervento sia riconducibile a quelli che caratterizzano l'ambito di paesaggio; c) le potenzialità edificatorie stabilite dal PdR 2007 ed impiegate per l'ampliamento di corpi edilizi esistenti non dovranno dar luogo ad entità riconoscibili come parti autonome rispetto agli edifici esistenti, pertanto tali ampliamenti dovranno omologarsi con il corpo edilizio esistente al fine di determinare una percezione unitaria del tipo edilizio; d) le coperture degli edifici dovranno essere confermate nel rispetto delle caratteristiche geometriche dominanti nella zona; e) la realizzazione di edifici accessori fuori terra è di norma vietata salvo che nei casi in cui l'edificazione interrata risulti di fatto impossibile: in questi casi gli edifici accessori dovranno risultare in aderenza con l'edificio principale e non visibili dallo spazio pubblico.

Art. 151 Morfologia degli spazi aperti		-T-
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, per quanto attiene alla morfologia degli spazi aperti persegue i seguenti obiettivi: - conservare l'assetto planivolumetrico esistente; - qualificare gli spazi aperti privati; - non determinare riduzioni di superfici a verde a meno di quanto strettamente necessario per l'utilizzazione dei diritti edificatori,
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) minimizzare l'occupazione di suolo scoperto per effetto dell'applicazione dei diritti edificatori, in particolare per quanto attiene alle porzioni di suolo pertinenziale visibili dallo spazio pubblico; b) non determinare la soppressione di aree a verde pertinenziale, se non in misura minimale; c) qualora vi sia effettiva disponibilità di aree scoperte pertinenziali, nel caso di ampliamento degli edifici esistenti il progetto dovrà prevedere il miglioramento della dotazione arborea delle aree pertinenziali, con il fine principale di mitigare le visuali degli spazi accessori e di servizio; d) non determinare variazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 0,50, a meno delle escavazioni necessarie per le realizzazione di corpi edilizi interrati.

Art. 152 Soppresso

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO IV.
Ambito di paesaggio P4: della città verde

Art. 153 Definizione		
1	*Definizione*	Ambiti del paesaggio urbano caratterizzati dalla presenza significativa di aree verdi agricole, residuali o pertinenziali, con sporadica presenza di costruzioni (ville) con elevata dotazione di aree verdi pertinenziali. Gli *ambiti di paesaggio P4* presentano una o più tra le seguenti condizioni: - elevata omogeneità tipologica; - presenza di spazi a verde pertinenziali di qualità ed entità significativa; - assenza di rapporti diretti tra edifici e strade, tra edifici e spazi pubblici, - impianto degli edifici organico rispetto ai caratteri dello spazio aperto.

Art. 154 Fondamenti invarianti		
1	*Riferimento*	L'azione esercitata dal PdR 2007 negli *Ambiti di Paesaggio P4* si sviluppa a partire dai seguenti *fondamenti invarianti*: - l'ambito di paesaggio considerato reca una forte valenza ambientale che il PdR 2007 deve preservare, limitando il consumo di suoli e preservando la continuità delle aree verdi esistenti.
2	*Collegamenti*	Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2007, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti.

Art. 155 Elementi sensibili		
1	*Generalità*	Il PdR 2007, per quanto attiene agli *ambiti di Paesaggio P4*, norma i seguenti elementi sensibili: - assetto tipologico; - morfologia degli spazi aperti.

Art. 156 Soppresso

Art. 157 Assetto tipologico -T-		
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, relativamente all'assetto tipologico persegue i seguenti obiettivi: - conservare l'assetto tipologico così come risulta consolidato; - impedire l'alterazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti; - consentire esclusivamente la realizzazione di nuovi tipi edilizi isolati (ville, villini).
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) gli interventi edilizi ammessi non dovranno in ogni caso determinare l'alterazione dei tipi edilizi originari, salvo che nei casi in cui le modifiche fossero dirette alla riduzione degli elementi di distorsione presenti; b) gli interventi di nuova costruzione dovranno determinare esclusivamente la formazione di tipi edilizi isolati (ville e villini); c) gli edifici accessori, di norma, dovranno essere accorpati all'edificio principale; qualora isolati gli edifici accessori non potranno essere in numero maggiore di uno ogni edificio principale; d) le coperture degli edifici dovranno essere di norma in laterizio o materiali assimilabili; sono vietate le coperture in lamiera, fibrocemento e assimilabili.

Art. 158 Morfologia degli spazi aperti		**-T-**
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, per quanto attiene alla morfologia degli spazi aperti persegue i seguenti obiettivi: - conservare la continuità degli spazi verdi; - qualificare gli spazi aperti privati; - non determinare riduzioni di superfici a verde a meno di quanto strettamente necessario per l'utilizzazione dei diritti edificatori.
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) utilizzare i diritti edificatori attribuiti dal PdR 2007 preferibilmente per l'ampliamento o la trasformazione degli edifici esistenti, b) in caso di nuova edificazione, i nuovi corpi edilizi dovranno avere la minima superficie coperta possibile, compatibilmente con i diritti edificatori e con le altezze massime stabilite dal PdR 2007, c) in caso di nuova edificazione, la dislocazione dei corpi edilizi dovrà essere tale da minimizzarne la dispersione sulle aree a verde, d) le nuove costruzioni non potranno determinare la soppressione di esemplari arborei d'alto fusto, così come definiti dalla normativa vigente, salvo che nei casi sia dimostrata l'impossibilità di utilizzazione dei diritti edificatori attribuiti dal PdR 2007, e) prevedere sistemi di accesso dallo spazio pubblico tali da minimizzare la formazione di rampe o percorsi pavimentati; f) non determinare variazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 1,00, a meno delle escavazioni necessarie per le realizzazione di corpi edilizi interrati e per l'accesso agli stessi; g) le recinzioni dovranno essere trasparenti (tendenzialmente in ferro verniciato a disegno semplice), prive di elementi

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		determinanti barriera visuale (comprese le siepi ed altri elementi verdi); h) le recinzioni in corrispondenza di aree verdi continue (aree verdi di diversa proprietà ma confinanti) dovranno essere completamente prive di muretto e dovranno avere conformazione tale da consentire il passaggio di piccoli animali; i) la localizzazione di aree pavimentate, ancorchè nel rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito di paesaggio, dovrà essere tale da non determinare l'interruzione della continuità delle superfici a verde; a tal fine si stabilisce il principio progettuale secondo il quale le nuove aree pavimentate dovranno essere localizzate in via preferenziale in adiacenza di aree pavimentate già esistenti, anche in altre proprietà.

Art. 159 Soppresso

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO V.
Ambito di paesaggio P5: dell'industria

Art. 160 Definizione		
1	*Definizione*	Aree con densità edilizia elevata, caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente destinati ad attività produttive sia industriali che artigianali, di impianti tecnologici, con eccezionale presenza di edifici destinati ad altra funzione (guardianie, residenze per custodi o titolari, e simili). In alcune particolari situazioni si rileva una scarsa qualità edilizia ed ambientale. Gli *ambiti di paesaggio P5* presentano una o più tra le seguenti condizioni: - elevata omogeneità tipologica; - assenza di impianti morfologici ordinati, in particolare per effetto della giustapposizione di edifici accessori e impianti tecnologici; - masse costruite di quantità ingente, prive di mitigazioni visuali; - assenza di spazi a verde pertinenziali significativi; - serialità degli elementi edilizi e architettonici, spesso di modesta qualità.

Art. 161 Fondamenti invarianti		
1	*Riferimento*	L'azione esercitata dal PdR 2007 negli *Ambiti di Paesaggio P5* si sviluppa a partire dai seguenti *fondamenti invarianti*: - sussistono problematiche inerenti i rapporti visuali tra l'ambito di paesaggio e l'intorno che il PdR 2007 deve innalzare, - la nuova edificazione ammessa dovrà perseguire il fine di ridurre le negatività ambientali indotte dagli insediamenti esistenti.
2	*Collegamenti*	Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2007, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti.

Art. 162 Elementi sensibili		
1	*Generalità*	Il PdR 2007, per quanto attiene agli *ambiti di Paesaggio P5*, norma i seguenti elementi sensibili: - morfologia degli spazi aperti; - mitigazione ambientale e delle visuali; - tutela speciale del suolo e del sottosuolo.

Art. 163 Soppresso

Art. 164 Morfologia degli spazi aperti -T-		
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, relativamente alla morfologia degli spazi aperti persegue i seguenti obiettivi: - elevare la qualità degli spazi aperti;

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		- migliorare i rapporti di margine tra il paesaggio industriale e le zone prive di insediamenti; - attenuare le negatività visuali.
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) gli spazi aperti devono essere organizzati con superfici destinate a verde, a parcheggio o a deposito all'aperto; negli spazi all'aperto possono essere effettuati stoccaggi temporanei di materiali, purché ciò non determini interazioni negative con l'intorno (quali ad esempio percolamenti, emissioni di gas e rumori eccedenti le normative in materia); b) le aree destinate a verde, quindi computabili ai fini della superficie filtrante, dovranno essere dotate di vegetazione arborea per almeno il 50% della loro superficie. c) le aree scoperte in prossimità di impianti di depurazione e di impianti tecnologici in genere dovranno essere sistemate a verde, con impianto di esemplari arborei e arbustivi finalizzati alla mitigazione della percezione di tali impianti. d) le zone di margine, confinanti con ambiti di paesaggio naturale, dovranno essere sistemate a verde, impiegando esemplari arborei e arbustivi in associazione vegetale tipica della zona, disposti secondo schemi di impianto congruenti con i caratteri del paesaggio naturale. Entro tali zone di margine non è ammesso l'impianto di esemplari arborei disposti in filari e comunque con geometrie rigide. Gli interventi edilizi rientranti nelle seguenti categorie: - demolizione e ricostruzione, - nuova costruzione, - ampliamento con slp superiore al 20% dell'esistente, - ristrutturazione edilizia di una quota di slp superiore al 50% dell'esistente, sono soggetti al sostanziale rispetto dei requisiti sopra elencati con il fine generale di indurre significativi miglioramenti dei caratteri del paesaggio e dell'ambiente locale.

Art. 165 Mitigazione ambientale e delle visuali		**-T-**
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, per quanto attiene alla mitigazione ambientale e delle visuali, persegue i seguenti obiettivi: - superare la tipica rigidità del rapporto che intercorre tra l'edificato industriale e il territorio non edificato; - migliorare le relazioni di prossimità tra gli ambiti produttivi e il restante territorio urbanizzato.
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) lungo i fronti rivolti verso il territorio naturale le grandi

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		masse degli edifici per la produzione dovranno essere mitigate mediante formazioni arboree. La mitigazione visuale degli edifici produttivi potrà essere conseguita mediante il ricorso a soluzioni in linea con le seguenti, compatibilmente con il tipo di intervento: - determinare l'interruzione della continuità della percezione delle masse mediante formazioni arboree disposte a macchia in modo tale da interrompere la lettura delle linee principali della geometria dell'edificio; - copertura vegetale di uno o più spigoli; - disposizione di gruppi di esemplari di altezza tale da coprire parzialmente le linee sommitali dell'edificio; - localizzazione di macchie arbustive per la copertura di talune parti del piede dell'edificio; - effettuare lievi movimenti terra tali da alterare la linea al piede degli edifici; - impiegare elementi architettonici tali da diversificare talune porzioni delle facciate, anche mediante variazione di altezza. b) lungo i fronti orientati verso il territorio urbanizzato dovranno essere disposti filari di essenze arboree con il fine di attenuare le masse percepibili, organizzati, ad esempio su doppie file con diversificazione delle essenze (filare alto in prossimità della costruzione, filare basso anteposto e con passo sfalsato rispetto al filare retrostante). Gli interventi edilizi rientranti nelle seguenti categorie: - demolizione e ricostruzione, - nuova costruzione, - ampliamento con slp superiore al 20% dell'esistente, - ristrutturazione edilizia di una quota di slp superiore al 50% dell'esistente, sono soggetti al sostanziale rispetto dei requisiti sopra elencati con il fine generale di indurre significativi miglioramenti dei caratteri del paesaggio e dell'ambiente locale.

Art. 166 Tutela speciale del suolo e del sottosuolo		
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, per quanto attiene alla tutela del suolo e del sottosuolo, persegue i seguenti obiettivi: - tutela il suolo e il sottosuolo da ogni possibile inquinamento.
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto e fermo restando i disposti di legge vigenti: a) l'insediamento di nuove unità produttive in aree già edificate o parzialmente edificate, è subordinato all'esecuzione di opportuni saggi del terreno finalizzati alla verifica dello stato di salubrità: qualora fossero riscontrati fenomeni di inquinamento del suolo e del

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		sottosuolo eccedenti le soglie stabilite per legge, il rilascio dei permessi di costruire, nonché di ogni altro nullaosta o autorizzazione, è subordinato all'esecuzione delle necessarie bonifiche; il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare che i suddetti saggi siano effettuati nei punti che egli avrà provveduto ad indicare. b) le aree di deposito all'aperto con potenziale pericolo di percolamento dovranno essere rese impermeabili con opportune pavimentazioni e sistemi di raccolta e smaltimento delle acque. I cordoli di delimitazione delle aree pavimentate dovranno garantire la tenuta ai liquidi generati da eventuali sversamenti.

Art. 167 Soppresso

Art. 167 bis Disposizioni particolari per gli edifici in località Cattafame		
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, per quanto attiene questi edifici persegue i seguenti obiettivi: - conformare la qualità dell' edificato alle caratteristiche del paesaggio; - migliorare i rapporti di margine tra il contesto edificato il paesaggio naturale circostante; - attenuare le negatività visuali.
2	*Indici, parametri e requisiti del progetto*	Per gli edifici in località Cattafame sono ammessi esclusivamente interventi che non alterino il sedime e la sagoma degli edifici esistenti, pertanto : - sono ammessi interventi manutentivi e di ristrutturazione degli edifici esistenti; - è ammessa la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti; - è vietato l' accorpamento dei volumi esistenti; - è ammesso l' incremento della superficie coperta in misura non superiore al 20% dell' esistente, a condizione che il corrispondente nuovo corpo di fabbrica sia localizzato in prosecuzione dell' asse longitudinale dell' edificio esistente e che i fronti siano realizzati lungo l' allineamento esistente; - è ammesso l' incremento dell' altezza degli edifici fino al raggiungimento di mt. 4,50 all' imposta, a condizione che sia mantenuta la copertura a due falde; - sia rispettato il paramentro di superficie filtrante previsto dall' art.113 In caso di interventi classificabili ristrutturazione o nuova costruzione, è fatto obbligo di effettuare la coloritura degli edifici esistenti con tinte comprese nella gamma del giallo e dell' ocra: a tale fine i campioni di colore corrispondenti dovranno essere sottoposti al parere dell' Ufficio Tecnico Comunale. In caso di interventi classificabili ristrutturazione o nuova costruzione, qualora l' area di proprietà risulti confinante con la pubblica via o con aree in ambito territoriale

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		omogeneo diverso da quello AMF2 è fatto obbligo di piantumare i suddetti confini con essenze tipiche del paesaggio locale, in misura tale da ottenere, fin dall' epoca dell' impianto, la completa mitigazione della vista degli edifici. Gli interventi ammessi potranno essere eseguiti a condizione che sussista la regolarità edilizia ed urbanistica degli edifici esistenti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

CAPO VI.
Ambito di paesaggio P6: del territorio naturale

Art. 168 Definizione		
1	*Definizione*	Aree sostanzialmente prive di urbanizzazioni e non urbanizzabili, in condizioni di elevata naturalità e di importanza ecologica, fondamentali sia alla scala del paesaggio territoriale che per la definizione delle caratteristiche del paesaggio locale, con presenza di edifici sparsi, in parte non connaturati all'attività agricola.

Art. 169 Fondamenti invarianti		
1	*Riferimento*	L'azione esercitata dal PdR 2007 negli *Ambiti di Paesaggio P6* si sviluppa a partire dai seguenti *fondamenti invarianti*: - l'ambito di paesaggio si caratterizza per una elevata naturalità che il PdR 2007 deve tutelare, - il paesaggio naturale è fortemente caratterizzato dall'alternanza tra boschi e radure, da percorsi, fossi, limiti colturali, che il PdR 2007 deve preservare, - l'ambito di paesaggio risulta localmente compromesso dalla presenza di attività e costruzioni improprie, la cui negatività dovrà essere attenuabile mediante l'azione del PdR 2007.
2	*Collegamenti*	Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2007, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti.

Art. 170 Elementi sensibili		
1	*Generalità*	Il PdR 2007, per quanto attiene agli *ambiti di Paesaggio P6,* norma i seguenti elementi sensibili: - morfologia del paesaggio rurale; - elementi del paesaggio naturale storico; - tutela biologica; - nuove costruzioni; - edifici esistenti.

Art. 171 Soppresso

Art. 172 Morfologia del paesaggio rurale -T-		
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, relativamente alla morfologia del paesaggio rurale persegue i seguenti obiettivi: - mantenere ed impiantare preferibilmente colture tipiche della zona, secondo criteri colturali tali da non determinare alterazioni dell'idrografia superficiale e la scomparsa delle specie erbacee, arbustive e arboree tipiche della zona; - manutenere il patrimonio boscato, ed in particolare i fronti boscati che si stagliano sulle radure, ferma restando l'autorizzazione da parte degli enti forestali competenti

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		eventualmente necessaria per l'esecuzione del taglio di alberi; - conservare integralmente la conformazione geomorfologica dei suoli agricoli eccezion fatta per le piccole variazioni necessarie all'ordinaria pratica colturale.
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) non prevedere l'impianto di coltivazioni arboree a rapido accrescimento e di vivai tranne che nelle zone ove tali colture risultano esistenti o documentatamene esistite durante precedenti cicli di coltivazione, b) esercitare le attività agricole nel pieno rispetto delle Leggi e dei Regolamenti vigenti in materia di impiego di concimi e diserbanti, c) non effettuare sterri o riporti di suoli agricoli; in nessun caso è ammesso lo scolturamento del suolo agricolo. E' vietata la formazione di nuove strade o la modifica sostanziale dei tracciati esistenti; è per contro consentita l'apertura di sentieri pedonali, ciclabili tali da favorire la fruizione del territorio naturale, nonché di accessi finalizzati alla conduzione del fondo. La manutenzione dei tracciati esistenti dovrà essere eseguita mediante l'impiego di pietrisco e terreno naturale stabilizzato; è fatto obbligo di conservare i fossi laterali dei tracciati esistenti. E' vietata l'esecuzione di pavimentazioni impermeabili su tracciati stradali che, alla data di adozione del PdR 2007 risultano privi di pavimentazione, a meno di comprovate necessità di funzionalità e sicurezza pubblica.

Art. 173 Elementi del paesaggio naturale storico		**-T-**
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, relativamente alla ricostruzione del paesaggio storico, persegue i seguenti obiettivi: - reintrodurre le essenze arboree che caratterizzavano storicamente il territorio boscato; - consentire la conduzione produttiva dei boschi onde assicurarne la corretta manutenzione; - aumentare la superficie territoriale coperta a bosco a condizione che ciò non determini detrimento delle aree agricole così come individuate sul documento "PdR 14.0 Quadro urbanistico".
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) non determinare la riduzione delle superfici coperte a bosco, b) reintrodurre le essenze arboree storicamente più rilevanti in luogo di quelle attualmente esistenti di basso pregio, sia per effetto dell'applicazione dei disposti di cui al

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		precedente art. 87 (compensazione ambientale), sia al fine della coltivazione a titolo imprenditoriale, c) impiantare nuove colture a bosco costituite da essenze storicamente rilevanti su suoli per i quali è documentata la preesistenza del bosco, per effetto dei disposti di cui all'art. 87 (compensazione ambientale), d) conservare i limiti colturali e gli altri elementi segnici del territorio agrario (fossi, termini catastali, gelsi, etc.) che risultano riconoscibili sulle cartografie storiche disponibili, riprodotte sulle cartografie di analisi del Documento di Piano.

Art. 174 Tutela biologica		
1	*Divieti*	Sono vietate le pratiche agricole che necessitano di modifiche permanenti dell'umidità e delle caratteristiche chimico-fisiche del terreno in genere. E' sempre vietata la costruzione di nuove recinzioni, al fine di consentire il libero transito agli animali. Al fine di delimitare la proprietà nel rispetto dei disposti del Codice Civile è consentita la posa di pali in legno con altezza non superiore a m 1,20 con fili in ferro (non spinati) tesi con passo non inferiore a cm 20.

Art. 175 Nuove costruzioni per l'esercizio dell'attività agricola		
1	*Condizioni di base per l'edificazione*	Fermo restando quanto dettato dal precedente art. 112 in merito ai diritti edificatori fondiari, la realizzazione di nuove costruzioni nell'*ambito di paesaggio P6* è ammessa esclusivamente nei seguenti casi: - edifici finalizzati all'esercizio delle attività agricole, silvicole, forestali, zootecniche, nel rispetto dei disposti degli artt. 59 e 60 della LGT, - opere connaturate a interventi di recupero ambientale e di tutela idraulica del territorio, in applicazione dei disposti del Capo IV del successivo Titolo II. E' in ogni caso vietata l'edificazione di nuove costruzioni nei seguenti casi: - laddove vi sono edifici esistenti dismessi dall'attività agricola riusabili per il soddisfacimento delle esigenze determinate dalla conduzione dell'attività, - nelle aree boscate, così come definite dalla L.r. 27/04.
2	*Requisiti*	La costruzione di nuovi edifici residenziali connessi all'attività agricola è subordinata al tendenziale conseguimento dei seguenti requisiti: a) garantire la correlazione dei tipi edilizi con quelli di origine rurale, mediante edificazione su due piani, con rapporto proporzionale tra i due lati della pianta rettangolare nell'intorno di 2/1, a condizione che il lato minore (sezione del corpo di fabbrica) non superi la dimensione di m 8,50; b) determinare aperture con proporzioni assimilabili a quelle

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		dell'edilizia tradizionale, con il lato verticale della finestra compreso tra 1,7 e 2 volte la larghezza; c) determinare partizioni di facciata tendenzialmente simmetriche; d) prevedere balconi e ballatoi con sporto non superiore a m 1,00 dal filo di facciata; e) prevedere coperture in legno, di semplice geometria, con sporti di gronda in legno non superiori a m 1,00; Non è ammessa la realizzazione di vani accessori alla residenza e ricoveri autoveicoli in corpi isolati rispetto all'edificio principale; è ammessa la realizzazione di tali corpi, di un solo piano e con copertura a falde, in aderenza ai corpi edilizi principali destinati alla residenza. La costruzione di nuovi edifici strumentali per l'attività agricola e zootecnica, deve tendenzialmente conseguire i seguenti requisiti: a) correlazione della tipologia con quella rurale tradizionale, pur nel rispetto delle esigenze tecniche contemporanee della conduzione dell'attività; b) generare ritmi e proporzioni delle aperture assimilabili a quelli delle costruzioni rurali tradizionali; c) determinare partizioni di facciata tendenzialmente simmetriche; d) prevedere portici e tettoie di ampie dimensioni, purché su pilastri; e) prevedere coperture di semplice geometria La realizzazione di impianti tecnologici esterni agli edifici, quali silos, vasche, sistemi di trasporto meccanizzati, etc., è ammessa purché si provveda alla realizzazione di idonee schermature a verde dei manufatti.

Art. 176 Edifici esistenti per l'esercizio dell'attività agricola		
1	*Requisiti e divieti*	Relativamente agli edifici esistenti destinati all'attività agricola e zootecnica, devono essere tendenzialmente rispettate le indicazioni di cui al precedente art. 175 nei casi in cui si eseguissero opere di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria.

Art. 177 Modifica degli edifici esistenti non connessi all'attività agricola		**-T-**
1	*Requisiti e divieti*	Per quanto attiene agli edifici esistenti con destinazione non agricola, normalmente appartenenti a tipologie difformi da quelle proprie del paesaggio agrario (ville e villini, edifici produttivi), gli interventi di trasformazione ammessi dal PdR 2007 dovranno essere eseguiti nel rispetto dei seguenti obiettivi: a) non determinare incrementi della diversità tipologica rispetto alla struttura del paesaggio agrario, b) impiegare, ove ciò non contrasti con i caratteri degli edifici esistenti, materiali e manufatti integrabili con il paesaggio agrario (in particolare legno, pietra a vista, intonaci colorati con tinte dal giallo all'ocra).

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Qualora si procedesse ad opere di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, si applicano i disposti in materia di tipologia edilizia di cui al precedente art. 175.

Art. 178 Soppresso

Art. 178 bis Disposizioni particolari per gli edifici in località Cattafame		
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, per quanto attiene questi edifici persegue i seguenti obiettivi: - conformare la qualità dell' edificato alle caratteristiche del paesaggio; - migliorare i rapporti di margine tra il contesto edificato il paesaggio naturale circostante; - attenuare le negatività visuali.
2	*Indici, parametri e requisiti del progetto*	Per gli edifici in località Cattafame, ad eccezione dell' omonima cascina per la quale trovano applicazione le altre diposizioni del presente Capo VI, sono ammessi esclusivamente interventi che non alterino il sedime e la sagoma degli edifici esistenti, pertanto : - sono ammessi interventi manutentivi e di ristrutturazione degli edifici esistenti; - è ammessa la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti; - è vietato l' accorpamento dei volumi esistenti; - è ammesso l' incremento della superficie coperta in misura non superiore al 20% dell' esistente, a condizione che il corrispondente nuovo corpo di fabbrica sia localizzato in prosecuzione dell' asse longitudinale dell' edificio esistente e che i fronti siano realizzati lungo l' allineamento esistente; - è ammesso l' incremento dell' altezza degli edifici fino al raggiungimento di mt. 4,50 all' imposta, a condizione che sia mantenuta la copertura a due falde; - sia rispettato il paramentro di superficie filtrante previsto dall' art.112 bis In caso di interventi classificabili ristrutturazione o nuova costruzione, è fatto obbligo di effettuare la coloritura degli edifici esistenti con tinte comprese nella gamma del giallo e dell' ocra: a tale fine i campioni di colore corrispondenti dovranno essere sottoposti al parere dell' Ufficio Tecnico Comunale. In caso di interventi classificabili ristrutturazione o nuova costruzione, qualora l' area di proprietà risulti confinante con la pubblica via o con aree in ambito territoriale omogeneo diverso da quello di non trasformazione urbanistica o AMF2 è fatto obbligo di piantumare i suddetti confini con essenze tipiche del paesaggio locale, in misura tale da ottenere, fin dall' epoca dell' impianto, la completa mitigazione della vista degli edifici. Gli interventi ammessi potranno essere eseguiti a condizione

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		che sussista la regolarità edilizia ed urbanistica degli edifici esistenti

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Titolo II

DISPOSIZIONI LOCALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Capo I
DL1: Aree con elevata acclività

Art. 179 Definizione		
1	*Definizione*	Aree al piede del versante della Valceresio interessate in epoca da processi di urbanizzazione.
2	*Applicazione della norma*	Le norme di cui al presente capo, nelle zone specificamente individuate sul documento di piano denominato "PdR 15.0 Quadro del paesaggio", si applicano unitamente alle disposizioni relative all'*Ambito di Paesaggio* e ad ogni altra disposizione del PdR 2007.

Art. 180 Fondamenti invarianti		
1	*Riferimento*	L'azione esercitata dal PdR 2007 per le *Aree con elevata acclività* si sviluppa a partire dai seguenti *fondamenti invarianti*: - le aree fortemente acclivi interessate dal processo di urbanizzazione rappresentano situazioni di fragilità territoriale, data la prossimità con sistemi di deflusso delle acque superficiali; il PdR 2007 orienta la propria azione per evitare ulteriori fenomeni urbanizzativi con rischio di aumento della fragilità locale.
2	*Collegamenti*	Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2007, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti.

Art. 181 Elementi sensibili		
1	*Generalità*	Il PdR 2007, per quanto attiene agli *Interstizi verdi*, norma i seguenti elementi sensibili: - morfologia del versante; a) edificabilità delle aree di versante; - deflussi delle acque superficiali.

Art. 182 Morfologia del versante		**-T-**
1		(…)
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) (…), b) (…); c) (…); d) la realizzazione di scale, rampe e percorsi, carrabili o pedonali, determini lunghezze e movimenti terra minimi possibili (tracciamento in livelletta e sezione a mezza costa; e) la sistemazione dei suoli soggetti a modifica della geomorfologia sia conseguita con modellazioni

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		riconducibili a quelle tradizionalmente impiegate in situazione di versante (balze, muri a secco, etc.); f) il contenimento dei suoli in versante avvenga, preferibilmente, mediante l'impiego di tecniche di "ingegneria naturalistica"; g) i muri di sostegno del terreno siano realizzati con elementi lapidei a vista, con mitigazione a verde, e con altezza minima possibile (con l'esclusione dell'impiego di massi ciclopici).

Art. 182bis Edificabilità delle aree di versante		
1	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007 – variante 2013, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) i diritti edificatori attribuiti per effetto dell'ambito territoriale di appartenenza potranno essere esercitati esclusivamente nel rispetto delle seguenti condizioni: – in ampliamento degli edifici esistenti, – ex novo, aventi destinazione d'uso esclusivamente residenziale, nel rispetto dei seguenti parametri: slp max < mq 200 Sc max < mq 150 nel caso in cui risulti asservibile al nuovo edificio una superficie fondiaria minima di mq 1000, ferme restando le "aree di pertinenza" preesistenti così come risultanti in applicazione dei disposti di cui al precedente art. 18; b) la localizzazione dei corpi edilizi all'interno dell'area di trasformazione deve avvenire nelle parti ove si riscontra la minor pendenza; c) i corpi edilizi siano concepiti, nella loro articolazione volumetrica, allo scopo di minimizzare le modifiche della geomorfologia; E' vietata la costruzione di edifici accessori indipendenti ed isolati rispetto agli edifici principali.

Art. 183 Deflussi delle acque superficiali		**-T-**
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, per quanto attiene agli elementi naturali persegue i seguenti obiettivi:
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) la sistemazione delle aree scoperte deve garantire l'ottimale permeabilità dei suoli. A tal fine si stabilisce il seguente indice di superficie filtrante;

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		b) è vietata la tombinatura dei corpi idrici esistenti; c) è vietata l'alterazione degli alvei dei corpi idrici esistenti a meno che nei casi in cui si proceda alla realizzazione di interventi di sistemazione idraulica; d) le sistemazioni idrauliche, salvo manifesta impossibilità tecnica, devono essere realizzate mediante tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 184 Soppresso

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Capo II
DL2: Fasce di margine

Art. 185 Definizione		
1	*Definizione*	Le *fasce di margine* corrispondono alle aree di mediazione tra i caratteri tipici del paesaggio urbano e quelli del paesaggio naturale, laddove il tessuto edificato si confronta con i vasti spazi aperti in stato di naturalità.
2	*Applicazione della norma*	Le norme di cui al presente capo, nelle zone specificamente individuate sul documento di piano denominato "PdR 15.0 Quadro del paesaggio", si applicano unitamente alle disposizioni relative all'*Ambito di Paesaggio* e ad ogni altra disposizione del PdR 2007.

Art. 186 Fondamenti invarianti		
1	*Riferimento*	L'azione esercitata dal PdR 2007 per le *Fasce di margine* si sviluppa a partire dai seguenti *fondamenti invarianti*: - le fasce di margine, fondamentali per la percezione del paesaggio, sono spesso il risultato della casuale giustapposizione di edifici rispetto al territorio naturale; il PdR 2007 orienta la propria azione per far sì che il margine sia considerato quale fondamentale elemento alla base della progettazione.
2	*Collegamenti*	Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2007, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti.

Art. 187 Elementi sensibili		
1	*Generalità*	Il PdR 2007, per quanto attiene alle *Fasce di margine*, norma i seguenti elementi sensibili: - morfologia del margine edificato; - rapporto con il verde naturale.

Art. 188 Morfologia del margine edificato -T-		
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, per quanto attiene alla morfologia del margine edificato persegue i seguenti obiettivi: - garantire la sicurezza e la permanenza dei cigli di versante, - definire il margine edificato in modo tale da rendere evidente la conclusione del paesaggio urbano rispetto al territorio in stato di naturalità, - elevare la qualità tipologica e architettonica delle costruzioni di margine.
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) le nuove costruzioni dovranno essere posizionate alla

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		massima distanza possibile dai cigli di versante, e comunque a non meno di m 10,00, compatibilmente con la geometria delle aree e con le esigenze di funzionalità generale; b) le aree di margine in corrispondenza dei cigli di versante dovranno essere sistemate a verde piantumato, con essenze e associazioni coerenti con la copertura boscata dei versanti medesimi; c) compatibilmente con la geometria del lotto edificabile, le nuove costruzioni dovranno essere disposte con il lato maggiore tendenzialmente parallelo alla direzione del margine; d) localizzare gli edifici coerentemente rispetto agli elementi che determinano la matrice agraria che risultano direttamente relazionabili (fossi, percorsi, limiti colturali, etc.); e) non localizzare gli edifici accessori nella fascia compresa tra l'edificio principale e il margine; f) compatibilmente con la geometria del lotto edificabile, privilegiare l'allineamento dei nuovi edifici rispetto agli edifici già esistenti nelle aree contermini, g) non posizionare le rampe di accesso ai piani interrati nelle aree comprese tra gli edifici e il margine.

Art. 189 Rapporto con il verde naturale		**-T-**
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, per quanto attiene al rapporto con il verde naturale, persegue i seguenti obiettivi: - definire le sistemazioni a verde delle aree pertinenziali coerentemente con la struttura del sistema verde naturale esistente nelle aree prossimali.
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) prevedere sistemazioni delle aree a verde con prevalente copertura arborea solamente nel caso in cui le aree in stato di naturalità localizzate oltre il margine visivamente correlabile con l'area di intervento risultino in prevalente condizione di suolo boscato; b) prevedere sistemazioni delle aree a verde con puntuale e significativa presenza di esemplari arborei isolati solamente nel caso in cui le aree in stato di naturalità localizzate oltre il margine visivamente correlabile con l'area di intervento risultino in prevalente condizione di suolo agricolo non boscato.

Art. 190 Soppresso

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Capo III
DL3: Fronti urbani

Art. 191 Definizione		
1	*Definizione*	I *fronti urbani* corrispondono alle cortine edificate determinate dalla continuità o dalla giustapposizione di fronti di edifici univocamente disposti rispetto alle sedi stradali o altri spazi pubblici.
2	*Applicazione della norma*	Le norme di cui al presente capo, nelle zone specificamente individuate sul documento di piano denominato "PdR 15.0 Quadro del paesaggio", si applicano unitamente alle disposizioni relative all'*Ambito di Paesaggio* e ad ogni altra disposizione del PdR 2007.

Art. 192 Fondamenti invarianti		
1	*Riferimento*	L'azione esercitata dal PdR 2007 per i *fronti urbani* si sviluppa a partire dai seguenti *fondamenti invarianti*: - i fronti urbani costituiscono una dei principali elementi strutturali per la percezione della forma urbana e per il godimento dello spazio pubblico; il PdR 2007 orienta la propria azione per far sì che i fronti urbani esistenti siano conservati e completati ove possibile.
2	*Collegamenti*	Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2007, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti.

Art. 193 Elementi sensibili		
1	*Generalità*	Il PdR 2007, per quanto attiene ai *fronti urbani*, norma i seguenti elementi sensibili: - allineamenti stradali.

Art. 194 Allineamenti stradali -T-		
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, per quanto attiene agli allineamenti stradali persegue i seguenti obiettivi: - confermare gli allineamenti stradali esistenti, ove formati da edifici disposti a cortina (fronti continui), - confermare gli allineamenti stradali esistenti, ove formati da edifici isolati con allineamento dato da distanza costante rispetto alla strada, - estendere, ove possibile, le condizioni di cui ai punti precedenti.
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) è vietato alterare i rapporti di distanza dalle strade nei casi specificamente indicati sul documento "PdR 15.0 Quadro del Paesaggio", anche nel caso di demolizione e

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		ricostruzione; b) gli edifici di nuova costruzione in corrispondenza dei fronti continui identificati sul documento "PdR 15.0 Quadro del Paesaggio" dovranno essere posizionati in modo tale da confermare gli allineamenti imposti dagli edifici esistenti.

Art. 195 Soppresso

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Capo IV
DL4: Corridoi ecologici

Art. 196 Definizione		
1	*Definizione*	I *corridoi ecologici* corrispondono alle aree verdi in stato di naturalità che penetrano le diverse parti dell'area urbana, anche connettendo aree a verde pertinenziali.
2	*Applicazione della norma*	Le norme di cui al presente capo, nelle zone specificamente individuate sul documento di piano denominato "PdR 15.0 Quadro del paesaggio", si applicano unitamente alle disposizioni relative all'*Ambito di Paesaggio* e ad ogni altra disposizione del PdR 2007.

Art. 197 Fondamenti invarianti		
1	*Riferimento*	L'azione esercitata dal PdR 2007 per i *corridoi ecologici* si sviluppa a partire dai seguenti *fondamenti invarianti*: - i corridoi ecologici rappresentano uno dei fondamentali valori ambientali che consentono il mantenimento di una adeguata qualità del territorio.
2	*Collegamenti*	Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2007, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti.

Art. 198 Elementi sensibili		
1	*Generalità*	Il PdR 2007, per quanto attiene ai *corridoi ecologici*, norma i seguenti elementi sensibili: - elementi naturali; - costruzioni in genere.

Art. 199 Elementi naturali		**-T-**
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, per quanto attiene agli elementi naturali persegue i seguenti obiettivi: - conservare i valori della naturalità esistenti nei corridoi ecologici.
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) conservare gli elementi arborei esistenti o, in caso di vetustà o malattia, sostituie gli esemplari arbore esistenti con esemplari analoghi per essenza e stato vegetazionale, b) non determinare l'interruzione della continuità delle aree a verde mediante elementi artificiali, ad eccezione delle infrastrutture espressamente previste dal PdR 2007.

Art. 200 Costruzioni in genere		**-T-**
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, per quanto attiene alle costruzioni in genere

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		persegue i seguenti obiettivi: - non determinare detrimento delle superfici a verde e della continuità delle aree a verde esistenti.
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) i diritti edificatori attribuiti dal PdR 2007 dovranno essere esercitati con l'obiettivo di minimizzare la dispersione edilizia, pertanto gli edifici di nuova realizzazione, ove ammessi, dovranno essere collocati alla minor distanza possibile dagli edifici esistenti o dai confini, nel rispetto delle disposizioni in materia dettate dal PdR 2007. b) In caso di nuova edificazione su un mappale ove risulta già esistente un altro edificio, in linea di principio si dovranno prediligere soluzioni progettuali in aderenza o in ampliamento di tali edifici esistenti. I disposti di cui ai precedenti capoversi del presente comma si applicano ferma restando la funzionalità delle attività agricole e zootecniche insediate.

Art. 201 Soppresso

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Capo V
DL5: Percorsi e visuali

Art. 202 Definizione		
1	*Definizione*	I *percorsi* trattati ai fini del PdR 2007 corrispondono ai tracciati esistenti nel territorio in stato di naturalità ed ai percorsi di connessione tra ambiti urbani e aree verdi di rilevanza territoriale. Le *visuali* trattate per i fini del PdR 2007 coincidono con i percorsi di cui ap precedente capoverso: tali visuali sono integrate da alcuni particolari punti panoramici del territorio dal quale risulta possibile comprenderne le peculiarità
2	*Applicazione della norma*	Le norme di cui al presente capo, lungo i tracciati specificamente individuati sul documento di piano denominato "PdR 15.0 Quadro del paesaggio", si applicano unitamente alle disposizioni relative all'*Ambito di Paesaggio* e ad ogni altra disposizione del PdR 2007.

Art. 203 Fondamenti invarianti		
1	*Riferimento*	L'azione esercitata dal PdR 2007 per i *percorsi e le visuali* si sviluppa a partire dai seguenti *fondamenti invarianti*: - i percorsi e le visuali esistenti rappresentano la rete di base per la fruizione del territorio, pertanto la conservazione di tale rete garantisce una fondamentale opportunità per i cittadini e garantisce l'accesso al territorio per i fini della cura e della manutenzione.
2	*Collegamenti*	Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2007, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti.

Art. 204 Elementi sensibili		
1	*Generalità*	Il PdR 2007, per quanto attiene ai *Percorsi e visuali*, norma i seguenti elementi sensibili: - percorsi; - visuali.

Art. 205 Percorsi -T-		
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, per quanto attiene ai percorsi persegue i seguenti obiettivi: - conservare la rete esistente, - garantire la permanenza delle coerenze con i canoni del paesaggio storico.
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) conservare i percorsi esistenti; b) conservare i percorsi sotto il profilo materico, escludendo

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		la realizzazione di pavimentazioni ed altri elementi artificiali incongrui con il paesaggio naturale, a meno dei casi in cui ciò risultasse indispensabile per fini di circolazione di mezzi per la manutenzione, la pubblica sicurezza o l'accesso alle attività insediate; c) conservare i fronti boscati prospicienti i percorsi identificati dal documento di piano "PdR 15.0 Quadro del paesaggio"; d) non impiantare colture arboree o vivai fronteggianti i percorsi individuati dal documento "PdR 15.0 Quadro del paesaggio"; e) non alterare la capacità drenante della rete di fossi esistente lungo i percorsi che si innervano nel territorio naturale.
3	*Aree precluse all'edificazione*	E' fatto divieto di realizzare costruzioni di qualsiasi natura entro una fascia di m 20,00 complessivi lungo i percorsi specificamente individuati sul documento di piano "PdR 15.0 Quadro del paesaggio.". I diritti edificatori indotti dalla disciplina del PdR 2007 in applicazione dell'art. 59 della LGT inerenti le aree in tal senso precluse all'edificazione, potranno essere trasferiti a favore di altre parti del territorio comprese nell'Ambito Territoriale T4, ferme restando le limitazioni stabilite dalla disciplina degli ambiti di paesaggio.

Art. 206 Visuali		**-T-**
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, per quanto attiene alle visuali persegue i seguenti obiettivi: - conservare e migliorare le visuali esistenti che strutturano la percezione del paesaggio, - garantire la permanenza delle coerenze con i canoni del paesaggio storico.
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) non alterare le visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 15.0 Quadro del paesaggio"; b) conservare i fronti boscati che fronteggiano le visuali specificamente individuate sul documento "PdR 15.0 Quadro del paesaggio"; c) non impiantare colture arboree o vivai all'interno delle visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 15.0 Quadro del paesaggio.".
3	*Aree precluse all'edificazione*	E' fatto divieto di realizzare costruzioni di qualsiasi natura all'interno delle aree corrispondenti alle visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 15.0 Quadro del paesaggio.". I diritti edificatori indotti dalla disciplina del PdR 2007 in applicazione dell'art. 59 della LGT inerenti le aree in tal senso precluse all'edificazione, potranno essere trasferiti a favore di altre parti del territorio comprese

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		nell'Ambito Territoriale T4, ferme restando le limitazioni stabilite dalla disciplina degli ambiti di paesaggio.. E' fatto divieto di realizzare infrastrutture e impianti emergenti dal piano di campagna all'interno delle visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 15.0 Quadro del paesaggio".

Art. 207 Soppresso

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Capo VI
DL6: Parchi e giardini

Art. 208 Definizione		
1	*Definizione*	Impianti a verde aventi significativo valore botanico e architettonico, di norma pertinenziali di edifici afferenti al tipo edilizio definito "villa".
2	*Applicazione della norma*	Le norme di cui al presente capo, per i parchi e giardini specificamente individuati sul documento di piano denominato "PdR 15.0 Quadro del paesaggio", si applicano unitamente alle disposizioni relative all'*Ambito di Paesaggio* e ad ogni altra disposizione del PdR 2007.

Art. 209 Fondamenti invarianti		
1	*Riferimento*	L'azione esercitata dal PdR 2007 per i *parchi e giardini* si sviluppa a partire dai seguenti *fondamenti invarianti*: - i parchi e giardini svolgono il fondamentale ruolo di concentrazione dei valori del paesaggio urbano e rappresentano una significativa presenza per la percezione e la comprensione dei caratteri del paesaggio storico locale.
2	*Collegamenti*	Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2007, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti.

Art. 210 Elementi sensibili		
1	*Generalità*	Il PdR 2007, per quanto attiene ai *parchi e giardini*, norma i seguenti elementi sensibili: - architettura dei parchi e giardini; - valori botanici.

Art. 211 Architettura dei parchi e giardini -T-		
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, per quanto attiene all'architettura dei parchi e giardini persegue i seguenti obiettivi: - conservare i manufatti esistenti (edicole, gazebo, fontane, piccoli edifici in genere, pavimentazioni, percorsi e similari), - non determinare alterazioni dell'architettura di parchi e giardini.
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) determinare la conservazione di ogni elemento edilizio o architettonico esistente connaturato all'architettura del parco, eliminando ogni elemento di distorsione aggiunto risultante improprio rispetto al linguaggio architettonico del parco o giardino;

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		b) conseguire piena coerenza tra gli elementi aggiunti al parco ammissibili in forza delle disposizioni del PdR 2007 e l'architettura del parco.
3	*Aree precluse all'edificazione*	E' fatto divieto di realizzare costruzioni di qualsiasi natura all'interno delle aree a parco o giardino specificamente individuate sul documento di piano "PdR 15.0 Quadro del paesaggio.". I diritti edificatori indotti dalla disciplina del PdR 2007 in applicazione dell'art. 59 della LGT inerenti le aree in tal senso precluse all'edificazione, potranno essere trasferiti a favore di altre parti del territorio comprese nel medesimo Ambito Territoriale, ferme restando le limitazioni stabilite dalla disciplina degli ambiti di paesaggio.

Art. 212 Valori botanici		**-T-**
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, per quanto attiene ai valori botanici persegue i seguenti obiettivi: - conservare l'assetto vegetazionale del parco o giardino, - garantire la completa conservazione dei parchi e giardini.
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) gli interventi di manutenziuone e restauro dei parchi fovranno determinare la conservazione degli esemplari arboei e arbustivi esistenti che risultano pertinenti rispetto all'architettura del parco o giardino, a condizione che non sussistano stati patologici degli esemplari stessi e pericoli per l'incolumità di persone e cose, b) gli interventi di manutenzione e restauro dovranno determinare la sostituzione degli esemplari arborei o arbustivi affetti da stati morbosi non debellabili con esemplari della stessa specie in stato evolutivo maturo. c) gli interventi di manutenzione e restauro dovranno determinare la soppressione degli esemplari arborei o arbustivi non coerenti con l'architettura dei parchi e giardini.

Art. 213 Soppresso

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Capo VII
DL6: Ville, ville urbane

Art. 214 Definizione		
1	*Definizione*	Edifici isolati, caratterizzati da significativi valori architettonici, spesso afferenti al tipo edilizio definito "villa", aventi qualità emergente rispetto alla media del contesto.
2	*Applicazione della norma*	Le norme di cui al presente capo, per gli edifici specificamente individuati sul documento di piano denominato "PdR 15.0 Quadro del paesaggio", si applicano unitamente alle disposizioni relative all'*Ambito di Paesaggio* e ad ogni altra disposizione del PdR 2007.

Art. 215 Fondamenti invarianti		
1	*Riferimento*	L'azione esercitata dal PdR 2007 per le *ville, ville urbane, edifici rilevanti* si sviluppa a partire dai seguenti *fondamenti invarianti*: - Le ville e le ville urbane svolgono il fondamentale ruolo di concentrazione dei valori territoriali e rappresentano una significativa presenza per la percezione e la comprensione dei caratteri del paesaggio locale.
2	*Collegamenti*	Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2007, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti.

Art. 216 Elementi sensibili		
1	*Generalità*	Il PdR 2007, per quanto attiene alle *ville, ville urbane*, *edifici rilevanti* norma i seguenti elementi sensibili: - tipologia edilizia; - elementi architettonici.

Art. 217 Tipologia edilizia		**-T-**
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, per quanto attiene alla tipologia edilizia persegue i seguenti obiettivi: - conservare il tipo edilizio originario.
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) determinare la conservazione di ogni elemento tipologico esistente che determina la riconoscibilità del tipo edilizio; b) sopprimere eventuali elementi tipologici incongruenti derivanti da trasformazioni edilizie del passato, c) impiegare i diritti edificatori stabiliti dal PdR 2007 in modo tale da non determinare l'alterazione dei caratteri tipologici e del tipo edilizio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 218 Elementi architettonici		**-T-**
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2007*	Il PdR 2007, per quanto attiene agli elementi architettonici persegue i seguenti obiettivi: - conservare valori architettonici esistenti, - ridurre le alterazioni prodottesi per effetto del degrado e di interventi incongrui eseguiti in passato.
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2007, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) determinare la conservazione di ogni elemento architettonico esistente, al fine di garantire la permanenza dell'organismo architettonico anche nel caso di interventi di tipo sostitutivo che tuttavia debbono rappresentare eccezioni rispetto ad un approccio tendenzialmente conservativo; b) in caso di ristrutturazione edilizia, prevedere interventi di recupero dei manufatti e degli elementi architettonici in genere compromessi da stati di degrado o da interventi trasformativi occorsi in passato; c) l'impiego dei diritti edificatori stabiliti dal PdR 2007 non dovrà determinare la perdita di valore e significato degli elementi architettonici esistenti.

Art. 219 Soppresso

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Capo VIII
DL8: Aree di degrado ambientale

Art. 220 Definizione		
1	*Definizione*	Aree interessate da processi di escavazione per scopi estrattivi in corso o cessate, per le quali non sono statio eseguiti interventi di recupero ambientale.
2	*Applicazione della norma*	Le norme di cui al presente capo, per gli edifici specificamente individuati sul documento di piano denominato "PdR 15.0 Quadro del paesaggio", si applicano unitamente alle disposizioni relative all'*Ambito di Paesaggio* e ad ogni altra disposizione del PdR 2007.

Art. 221 Fondamenti invarianti		
1	*Riferimento*	L'azione esercitata dal PdR 2007 per le *aree di degrado ambientale* si sviluppa a partire dai seguenti *fondamenti invarianti*: - il recupero alla naturalità delle aree di degrado ambientale rappresenta un elemento di fondamentale importanza per garantire la necessaria qualità ambientale.
2	*Collegamenti*	Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2007, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti.

Art. 222 Rinvio		
1	*Rinvio*	Nelle aree specificamente individuate oltre ai disposti stabiliti in via generale per gli ambiti di paesaggio di appartenenza, si applicano le disposizioni specifiche stabilite dal Piano Cave, qualora operante sulle aree interessate.

Art. 223 Soppresso

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Capo IX
DL9: Elementi rilevanti

Art. 224 Definizione		
1	*Definizione*	Gli *Elementi rilevanti* corrispondono a specifiche presenze sul territorio che per ragioni di diversa natura, prevalentemente: - storiche, - vedutistiche, - ambientali, - di sensibilità locale, emergono rispetto alle condizioni medie del paesaggio alla base della normazione degli *Ambiti di Paesaggio* di cui al Titolo I della presente Parte IV della Disciplina Generale.
2	*Applicazione della norma*	Le norme di cui al presente capo, nelle zone o punti specificamente individuati sul documento di piano denominato "PdR 15.0 Quadro del paesaggio", si applicano unitamente alle disposizioni relative all'*Ambito di Paesaggio* e ad ogni altra disposizione del PdR 2007.

Art. 225 Fondamenti invarianti		
1	*Riferimento*	L'azione esercitata dal PdR 2007 per gli *Elementi rilevanti* si sviluppa a partire dai seguenti *fondamenti invarianti*: - il PdR 2007 riconosce il valore cardine di taluni elementi esistenti che per loro natura emergono dalle condizioni medie del paesaggio, assumendo valore fondamentale per l'identità e la memoria dei luoghi; - il PdR 2007 esercita azione diretta di tutela degli *elementi rilevanti*, affinché sia garantita la trasmissione della memoria alle generazioni future.
2	*Collegamenti*	Le norme dirette e prescrittive di cui al successivo art. 226, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti.

Art. 226 Prescrizioni dirette		
1	*Elemento rilevante Er1*	Fornaci di Arcisate e Brenno Useria. Il PdR 2007 esercita azione di tutela delle fornaci esistenti quali testimonianze monumentali di archeologia industriale. E' vietata la demolizione delle fornaci esistenti. Sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo ai sensi della lett. c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT. Qualora ammesso dal PdT 2008, la realizzazione di nuove costruzioni è ammessa ad una distanza minima di m 20,00 dalle fornaci esistenti. Lavatoi. Il PdR 2007 esercita azione di tutela dei lavatoi esistenti quali testimonianza di civiltà storica. E' vietata la demolizione dei lavatoi esistenti. Sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo ai sensi della lett. c) del comma 1 dell'art. 27

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		della LGT. Santuario Madonna dell'Useria. Il PdR 2007 esercita azione di tutela del santuario quale testimonianza storica e monumentale. Sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo ai sensi della lett. c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT. Chiesa del Cimitero di Velmaio. Il PdR 2007 esercita azione di tutela della chiesa quale testimonianza storica e monumentale. Sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo ai sensi della lett. c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT. Chiesa del Lazzaretto. Il PdR 2007 esercita azione di tutela della chiesa quale testimonianza storica e monumentale. Sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo ai sensi della lett. c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.

Art. 226bis Prescrizioni dirette: repertorio dei beni storici del PTCP		
1	*Generalità*	Il PdR 2007 esercita azione di piena tutela sugli elementi del paesaggio, antropico o naturale, segnalati dal repertorio dei beni storici del PTCP. Per tutti i manufatti segnalati in forza del precedente capoverso, sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo ai sensi della lett. c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Capo X
Rete ecologica

Art. 226ter Definizione		
1	*Definizione*	La *Rete Ecologica* è costituita dalle principali aree in stato di naturalità e dai rispettivi varchi tra le diverse parti del sistema insediativo. L'insieme della *rete* ecologica garantisce la continuità dei valori ecologici, la fondamentale connessione dell'area montana con la fascia a lago (nonostante le discontinuità indotte dalle infrastrutture esistenti) e la permeazione di valori ambientali nel tessuto edificato.
2	*Applicazione della norma*	Le norme di cui al presente capo, nelle aree specificamente individuate sul documento di piano denominato "PdR 9.0 Rete ecologica comunale", si applicano unitamente alle disposizioni relative all'Ambito Territoriale di appartenenza e ad ogni altra disposizione del PdR 2009.

Art. 226quater Componenti della rete ecologica		
1	*Generalità*	Il PdR 2009 individua sul documento "PdR 9.0 Rete ecologica comunale" le seguenti componenti della *rete ecologica* coerentemente con i disposti del PTCP della Provincia di Varese: - *core areas di primo livello*, disciplinate dal successivo art. 226quinquies; - *fasce tampone di primo livello*, disciplinate dal successivo art. 226sexies - *corridoi e varchi*, disciplinati dal successivo art. 226septies.

Art. 226quinquies Core areas di primo livello		
1	*Definizione*	Si definiscono *core areas di primo livello* le parti del territorio facenti parte di vasti ambiti caratterizzati da elevato grado di biodiversità, fondamentali per la diffusione di popolazioni di organismi viventi.
2	*Disciplina*	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2009 e della disciplina del PTCP, nelle *core areas di primo* livello si applicano i seguenti disposti: a) è fatto divieto di effettuare qualsiasi trasformazione del territorio tale da determinare riduzioni della biodiversità e comunque potenzialmente in grado di costituire minaccia per le specie animali e vegetali esistenti, b) è fatto divieto di realizzare qualsiasi manufatto che determini interruzioni o parzializzazioni della continuità delle *core areas*, c) laddove necessario per i fini della manutenzione e della fruizione del territorio è consentita la realizzazione di percorsi, purchè privi di pavimentazione in conglomerato di qualsiasi tipo. Qualora si procedesse alla manutenzione straordinaria di

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		manufatti o pavimentazioni in conglomerato esistenti, è fatto obbligo di provvedere alla realizzazione di idonei attraversamenti ("ecodotti") in grado di migliorare le condizioni di continuità delle aree.

Art. 226sexies Fasce tampone di primo livello		
1	*Definizione*	Si definiscono *fasce tampone di primo livello* le parti del territorio che svolgono funzione di "cuscinetto" tra le "core areas" e le parti dei tessuti insediativi, caratterizzati da biodiversità variabile e differenziata, fondamentali per la conservazione dei valori ecologici delle core areas e per garantire adeguata qualità ambientale alle porzioni del territorio oggetto di insediamenti.
2	*Disciplina*	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2009, nelle *fasce tampone di primo* livello si applicano i seguenti disposti: a) è vietata la soppressione delle specie vegetali autoctone o ambientate esistenti, b) è vietata l'alterazione della condizione di permeabilità dei suoli, c) è vietata l'alterazione delle condizioni di deflusso superficiale delle acque, d) tutti gli usi del suolo ammessi per effetto degli strumenti di pianificazione vigenti dovranno essere improntati alla conservazione del grado di biodiversità esistente o all'innalzamento di tale caratteristica. e) laddove necessario per i fini della manutenzione e della fruizione del territorio è consentita la realizzazione di percorsi, di norma privi di pavimentazione in conglomerato di qualsiasi tipo. Qualora si procedesse alla manutenzione straordinaria di manufatti o pavimentazioni in conglomerato esistenti, nonché alla realizzazione di nuovi percorsi o manufatti stradali pavimentali, è fatto obbligo di provvedere alla realizzazione di idonei attraversamenti ("ecodotti") in grado di migliorare le condizioni di continuità delle aree.

Art. 226septies Corridoi e varchi		
1	*Definizione*	Si definiscono *corridoi e varchi* le parti del territorio che svolgono funzione di collegamento, distinguibili dalle "core areas" per via delle dimensioni e della valenza strategica. I *corridoi e varchi* sono fondamentali per la conservazione delle connessioni e dei valori ecologici.
2	*Disciplina*	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2009, nei *corridoi e varchi* si applicano i seguenti disposti: a) favorire l'equipaggiamento vegetazionaie del territorio per permettere gli spostamenti della fauna naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone altrimenti precluse, così da aumentare la capacità portante delle aree naturali, e ridurne la vulnerabilità. b) favorire la realizzazione di fasce di naturalità con funzione

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

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

c) evitare in corrispondenza di ciascun varco la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;

d) prevedere progetti di rinaturalizzazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;

e) dare priorità nell'ambito dei programmi di rimboschimento agli interventi in tali zone.

Art. 226 octies Soppresso

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Titolo III

RETICOLO IDRICO E RISCHIO IDRAULICO

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Capo I
Disposizioni generali

Art. 227 Rinvio.		
1	*Rinvio*	Per la disciplina di cui al presente Capo si rinvia al documento "PdR19.0 Disciplina generale. Componente geologica"

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Capo II
Disposizioni specifiche in materia di reticolo idrico

Art. 228 Rinvio.		
1	*Rinvio*	Per la disciplina di cui al presente Capo si rinvia al documento "PdR19.0 Disciplina generale. Componente geologica"

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Capo III
Disposizioni generali per la riduzione del rischio idraulico sul territorio comunale

Art. 229 Scarichi		
1	*Generalità*	L'autorizzazione allo scarico, nella fognatura esistente o in corpo idrico, dovrà verificare preliminarmente la capacità del corpo recettore di smaltire le portate scaricate.
2	*Limiti di accettabilità*	I limiti di accettabilità di portata di scarico fissati, in assenza di più puntuali indicazioni dovranno comunque rispettare quanto disposto dal Piano di Risanamento Regionale delle acque, sono i seguenti: - 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree servite da fognature realizzate a seguito dell'entrata in vigore del PdR 2007; - 40 l/s per ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree dotate di pubbliche fognature antecedentemente alla data di entrata in vigore del PdR 2007.
3	*Caratteristiche tecniche*	Il manufatto di recapito dovrà essere realizzato in modo che lo scarico avvenga nella medesima direzione del flusso e prevedere accorgimenti tecnici (quali manufatti di dissipazione dell'energia) per evitare l'innesco di fenomeni erosivi nel corpo recettore.
4	*Smaltimento acque meteoriche*	Nelle aree nelle quali risultano ammesse le attività residenziali produttive e terziarie in genere, per le quali si rende necessaria la preventiva approvazione di piano attuativo o Programma Integrato di Intervento così come stabilito dalle norme di cui al Titolo V della parte III della Disciplina Generale, le acque meteoriche intercettate dalle coperture e dalle aree impermeabilizzate dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura o alla rete superficiale e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche sono da comprendersi nella definizione di opere di urbanizzazione primaria. I bacini di accumulo, dimensionati in relazione alla superficie delle aree impermeabili e all'altezza di pioggia prevista nelle 24 ore con un tempo di ritorno centennale, dovranno invasare le acque meteoriche tramite opportune opere di captazione. I bacini di accumulo, di norma, dovranno essere ricavati in apposite aree permeabili ed essere provvisti di una soglia tarata per il rilascio regolato dei volumi d'acqua invasati nella rete di scolo delle acque superficiali. Sono comunque ammesse soluzioni tecniche equivalenti. Qualora si preveda un fondo impermeabile per il mantenimento di uno specchio d'acqua permanente si dovrà garantire il riciclo, anche forzato, dell'intero volume di acqua onde evitarne il ristagno e il deterioramento della qualità.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 230 Canalizzazioni agricole		
1	*Disposizioni*	Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo, comprese nell'*ambito di paesaggi P6*, dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata compromessa. E' vietato interrompere e/o impedire, con la costruzione di rilevati, il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Titolo IV

FATTIBILITA' GEOLOGICA

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 231 Rinvio.		
1	*Rinvio*	Per la disciplina di cui al presente Capo si rinvia al documento "PdR19.0 Disciplina generale. Componente geologica"

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE V

DISPOSIZIONI FINALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Art. 232 Misure e valutazioni		
1	*Generalità*	Qualsiasi misura in termini di distanza o in termini di superficie, deve essere riferita ad un rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di intervento appoggiato a punti riconoscibili rappresentati dall'aerofotogrammetria. Le misure di superficie e di distanza funzionali alle valutazioni edilizie ed urbanistiche, sono sempre riferite al piano orizzontale.

Art. 233 Entrata in vigore del PdR 2007		
1	*Entrata in vigore*	L'avvenuta approvazione del PdR 2007 è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia. Il PdR 2007 entra in vigore il giorno della pubblicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione sul B.U.R.L..
2	*Deposito*	Il PdR 2007 viene depositato, insieme ad una copia della Deliberazione di approvazione, nella Segreteria del Comune a libera visione del pubblico per tutto il periodo di validità dello strumento urbanistico.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2007-variante 2013

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 Societa' Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata