



COMUNE DI

# BISUSCHIO

# PGT

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

*partners*

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

PdR

PIANO DELLE REGOLE

## RETTIFICA 2022

PdR15.1

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

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

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

Studio Associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

Redazione Rettifica P.G.T. 2022: Dott. pianificatore territoriale Marco Meurat, via Albani 97 21100 Varese (VA)

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

# COMUNE DI BISUSCHIO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

**Silvano Pisani**  
*Sindaco*

**Mario Bianchi**  
*Assessore all'urbanistica*

**Francesco Tramontana**  
*Segretario Comunale*

**Paolo Cattozzo**  
*Responsabile del Procedimento*

**Chiara Catella**  
*Ufficio tecnico*

**Estensori del piano:**

**Roberto Pozzi**  
*Architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*Ingegnere*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*Architetto*

**Collaborazione:**

**Flora Martignon**  
*Architetto*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

#### AVVERTENZA IMPORTANTE

Il presente documento è depositato presso la SOCIETA' ITALIANA DEGLI AUTORI ED EDITORI (S.I.A.E.) Sezione OPERE LETTERARIE ED ARTI FIGURATIVE (OLAF) presso la sede di Roma, via della Letteratura 30, al fine di tutelarne il diritto d'autore.

E' vietata la riproduzione e qualsiasi uso non attinente a procedimenti edilizi ed urbanistici nel territorio del Comune di Bisuschio.

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

## RELAZIONE DI VARIANTE

La “Variante settembre 2009” al Piano delle Regole 2008 del Comune di Bisuschio, costituita unicamente dal presente documento, persegue lo scopo di rendere applicabile sotto il profilo urbanistico la disciplina del reticolo idrico come risultante dai documenti denominati “Determinazione del reticolo idrico minore ai sensi della D.G.R. 7/7868 del 25 gennaio 2002 e s.m.i.” sul quale è stato espresso parere favorevole STER Regione Lombardia, sede territoriale di Varese, trasmesso in data 11/06/09, agli atti comunali al prot. 6115/09.

Sotto il profilo urbanistico la variante determina l’introduzione nella “disciplina generale” dell’articolo 183bis “Disciplina del reticolo idrico” il cui contenuto consiste nel mero rinvio alla specifica normativa contenuta nei documenti citati al paragrafo precedente.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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



## 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 2008"
- Art. 14 Strumenti urbanistici decaduti
- Art. 15 Permessi, Concessioni, Autorizzazioni, Convenzioni in corso di validità
- Art. 16 Attuazione del PdR 2008
- 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. 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*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

## 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

#### 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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

- 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

#### **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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

### **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 IV. 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 Aree disciplinate dal Documento di Piano
- Art. 88 Oneri di compensazione ambientale
- Art. 89 Programmi Integrati di Intervento. Specifica

## Titolo II

### **DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

#### **CAPO I. Ambito territoriale T1: della città storica**

- Art. 90 Definizione
- Art. 91 Invarianti
- Art. 92 Obiettivi urbanistici
- Art. 93 Indice di edificabilità territoriale

#### **CAPO II. Ambito territoriale T2: della città contemporanea**

- Art. 94 Definizione
- Art. 95 Invarianti
- Art. 96 Obiettivi urbanistici
- Art. 97 Indice di edificabilità territoriale

#### **CAPO III. Ambito territoriale T3: dell'industria**

- Art. 98 Definizione
- Art. 99 Invarianti
- Art. 100 Obiettivi urbanistici
- Art. 101 Indice di edificabilità territoriale
- Art. 102 Destinazione d'uso

#### **CAPO IV. Ambito territoriale T4: del territorio naturale**

- Art. 103 Definizione
- Art. 104 Invarianti
- Art. 105 Obiettivi urbanistici
- Art. 106 Aree agricole
- Art. 107 Aree boscate
- Art. 108 Indice di edificabilità territoriale

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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



Titolo III

**AREE MONOFUNZIONALI**

---

- Art. 109 AMF1: per attività secondarie e terziarie in ambito urbano
- Art. 110 AMF2: per medie strutture di vendita esistenti
- Art. 111 AMF3: non soggette a trasformazione urbanistica
- Art. 112 AMF4: per impianti tecnologici
- Art. 113 AMF5: per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale

Titolo IV

**INFRASTRUTTURE DI BASE**

---

**CAPO I. Strade**

- Art. 114 Strade in genere
- Art. 115 Adeguamento dei tracciati esistenti
- Art. 116 Nuovi tronchi stradali
- Art. 117 Strade di rilevanza territoriale

**CAPO II. Altre infrastrutture**

- Art. 118 Impianti ferroviari esistenti
- Art. 119 Piste ciclopedonali

**Parte IV**

**QUADRO DEL PAESAGGIO**

- Art. 120 Finalità del Quadro Paesaggistico
- Art. 121 Disposizioni generali: ambiti di paesaggio
- Art. 122 Disposizioni locali
- Art. 123 Struttura della normativa
- Art. 124 Disposizioni generali per la compatibilità funzionale

Titolo I

**AMBITI DI PAESAGGIO**

---

**CAPO I. Ambito di paesaggio P1: di primo impianto**

- Art. 125 Rinvio

**CAPO II. Ambito di paesaggio P2: di espansione urbana**

- Art. 126 Definizione
- Art. 127 Fondamenti invarianti
- Art. 128 Elementi sensibili
- Art. 129 Indici e parametri
- Art. 130 Assetto tipologico
- Art. 131 Morfologia dell'edificato
- Art. 132 Morfologia degli spazi aperti
- Art. 133 Sistema del verde
- Art. 134 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

### **CAPO III. Ambito di paesaggio P3: dell'industria**

- Art. 135 Definizione
- Art. 136 Fondamenti invarianti
- Art. 137 Elementi sensibili
- Art. 138 Indici e parametri
- Art. 139 Morfologia degli spazi aperti
- Art. 140 Mitigazione ambientale e delle visuali
- Art. 141 Tutela speciale del suolo e del sottosuolo
- Art. 142 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

### **CAPO IV. Ambito di paesaggio P4: di fondovalle**

- Art. 143 Definizione
- Art. 144 Fondamenti invarianti
- Art. 145 Elementi sensibili
- Art. 146 Indici e parametri
- Art. 147 Morfologia del paesaggio rurale
- Art. 148 Tutela biologica
- Art. 149 Nuove costruzioni
- Art. 150 Edifici esistenti
- Art. 151 Tutela dei codici del paesaggio storico
- Art. 152 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

### **CAPO V. Ambito di paesaggio P5: di versante**

- Art. 153 Definizione
- Art. 154 Fondamenti invarianti
- Art. 155 Elementi sensibili
- Art. 156 Indici e parametri
- Art. 157 Elementi geomorfologici e codici del paesaggio storico
- Art. 158 Sistema del verde
- Art. 159 Percorsi e rete escursionistica
- Art. 160 Edifici esistenti
- Art. 161 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

## Titolo II

### **DISPOSIZIONI LOCALI**

---

#### **CAPO I. Fasce di margine**

- Art. 162 Definizione
- Art. 163 Fondamenti invarianti
- Art. 164 Elementi sensibili
- Art. 165 Morfologia del margine edificato
- Art. 166 Rapporto con il verde naturale
- Art. 167 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

#### **CAPO II. Corridoi ecologici**

- Art. 168 Definizione
- Art. 169 Fondamenti invarianti
- Art. 170 Elementi sensibili
- Art. 171 Elementi naturali
- Art. 172 Verde privato pertinenziale
- Art. 173 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

### **CAPO III. Percorsi e visuali**

- Art. 174 Definizione
- Art. 175 Fondamenti invarianti
- Art. 176 Elementi sensibili
- Art. 177 Percorsi
- Art. 178 Visuali
- Art. 179 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

### **CAPO IV. Elementi rilevanti**

- Art. 180 Definizione
- Art. 181 Fondamenti invarianti
- Art. 182 Prescrizioni dirette

Titolo III

### **DISPOSIZIONI IN MATERIA DI GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, IDRAULICA**

- Art. 183 Rinvio.
- Art. 183bis **Disciplina del reticolo idrico**
- Art. 184 Disciplina delle aree con conoidi attive non protette (Ca)
- Art. 185 Disciplina delle aree con conoidi parzialmente protette (Cp)
- Art. 186 Disciplina delle aree con conoidi protette (Cn)

## **Parte V**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

- Art. 187 Misure e valutazioni
- Art. 188 Entrata in vigore del PdR 2008

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

**PARTE I**

**FONDAMENTI, PRINCIPI,  
CONCETTI, DISPOSIZIONI GENERALI**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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



## Titolo I

# **FONDAMENTI GENERALI**

---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

<b>Art. 1 Forma del piano</b>		
1	<i>Componente politico-strategica del piano</i>	<p>Il Piano delle Regole 2008 del Comune di Bisuschio, fermo restando il pieno rispetto di ogni disposto di legge in materia, puntualizza la visione <i>politico-strategica</i> impressa dal Documento di Piano, da cui derivano le diverse scelte insediative.</p> <p>La visione <i>politico-strategica</i> del Documento di Piano dà luogo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ai fondamenti del <i>Quadro urbanistico</i> di cui alla Parte III della Disciplina Generale,</li> <li>- ai fondamenti del <i>Quadro del paesaggio</i> e all'enunciazione delle invarianti di cui alla Parte IV della Disciplina Generale.</li> </ul>
2	<i>Componente operativa del piano</i>	<p>Il Piano delle Regole 2008 del Comune di Bisuschio, a partire dalla visione <i>politico-strategica</i> del Documento di Piano elabora la disciplina <i>operativa</i> che governa le scelte insediative.</p> <p>La disciplina <i>operativa</i> del Piano delle Regole è costituita:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dalle norme che declinano le singole scelte insediative contenute nel <i>Quadro urbanistico</i> di cui alla Parte III della Disciplina Generale,</li> <li>- dalle norme che specificano puntualmente l'azione di tutela esercitata dal piano mediante il <i>Quadro del paesaggio</i>, di cui alla Parte IV della Disciplina Generale.</li> </ul>
3	<i>Perequazione e premialità</i>	<p>Il Piano delle Regole 2008 assume:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le vocazioni edificatorie definite dal Documento di Piano quale fondamento di base per la definizione degli esiti insediativi del piano;</li> </ul> <p>Il Piano delle Regole 2008 riconosce:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- che ciascuna specifica destinazione d'uso ammessa (o imposta) dal piano condiziona i valori immobiliari;</li> <li>- 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,</li> <li>- che le azioni pianificatorie inerenti le quantità edificabili e la qualità degli interventi incidono sulla vocazione edificatoria dei suoli,</li> </ul> <p>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.</p>
4	<i>Impianto normativo</i>	<p>Ogni punto geografico della porzione di territorio su cui opera il Piano delle Regole è soggetto, in linea generale, alle seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- disposizioni urbanistiche di base, corrispondenti alla vocazione insediativa riconosciuta dal Documento di Piano,</li> <li>- disposizioni urbanistiche finalizzate alla definizione</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

		<p>dell'assetto funzionale, e dunque del grado di urbanità, del territorio,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- disposizioni urbanistiche finalizzate all'urbanizzazione del territorio,</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>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.</p> <p>L'azione del Piano delle Regole è integrata con quella degli altri strumenti che compongono il Piano di Governo del Territorio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il Documento di Piano,</li> <li>- il Piano dei Servizi.</li> </ul> <p>L'azione del Piano delle Regole è altresì coordinata con quella di ogni altro atto a carattere normativo del Comune di Bisuschio incidente sui temi del territorio e dell'ambiente, quali tra gli altri il Regolamento Edilizio.</p>
5	<i>Correlazione con altri strumenti</i>	

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PDR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

<b>Art. 2 Principi di governance</b>		
1	<i>Ruolo del piano</i>	<p>Il Piano delle Regole esercita la propria azione riconoscendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i limiti disciplinari della <i>pianificazione</i> nei confronti della definizione puntuale delle trasformazioni ammesse sul territorio,</li> <li>- la competenza del <i>progetto</i> 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.</li> </ul> <p>Il Piano delle Regole si compone dunque di un quadro di coerenze formato da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- principi,</li> <li>- indirizzi,</li> <li>- disposizioni,</li> </ul> <p>il cui insieme determina lo scenario evolutivo stabilito. Entro tale scenario si compiono le scelte di progetto.</p>
2	<i>Gestione ordinaria del piano</i>	<p>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).</p>
3	<i>Gestione integrata del piano</i>	<p>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 <i>interesse concorrente</i> che può rendere sinergica l'azione del Comune e dei soggetti attuatori privati.</p> <p>Il ricorso agli strumenti della programmazione integrata</p>

		consente di <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- determinare esiti qualitativamente elevati dei processi di trasformazione, riconoscendo che la maggiore qualità costituisce una primaria componente dell'interesse generale.</li> </ul>
--	--	---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

<b>Art. 3 Struttura documentale del piano</b>		
1	<i>Elenco dei documenti</i>	Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti documenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>PdR 1.0 Relazione generale</li> <li>PdR 2.0 Repertori applicativi</li> <li>PdR 3a.0 Sistema insediativo residenziale. Numerazione</li> <li>PdR 3b.0 Sistema insediativo residenziale. Tessuto edilizio</li> <li>PdR 3c.0 Sistema insediativo residenziale. Tipologia</li> <li>PdR 3d.0 Sistema insediativo residenziale. Funzione prevalente</li> <li>PdR 3e.0 Sistema insediativo residenziale. Stato di conservazione</li> <li>PdR 3f.0 Sistema insediativo residenziale. Rapporto fronte strada</li> <li>PdR 3g.0 Sistema insediativo residenziale. Rapporto con il suolo</li> <li>PdR 3h.0 Sistema insediativo residenziale. N° piani</li> <li>PdR 4.0 Sistema insediativo produttivo primario</li> <li>PdR 5.0 Sistema insediativo produttivo secondario</li> <li>PdR 6a.0 Sistema produttivo terziario. Settore commerciale</li> <li>PdR 6b.0 Sistema produttivo terziario. Localizzazione nell'edificio</li> <li>PdR 6c.0 Sistema produttivo terziario. Classe dimensionale e settore generale</li> <li>PdR 6d.0 Sistema produttivo terziario. Informazioni Tipologiche</li> <li>PdR 6e.0 Sistema produttivo terziario. Informazioni morfologiche</li> <li>PdR 7.0 Aree in stato di naturalità</li> <li>PdR 8.0 Morfologia del paesaggio urbano</li> <li>PdR 9.0 Caratteri tipologici del paesaggio urbano</li> <li>PdR 10.0 Sistema del verde urbano e delle connessioni</li> <li>PdR 11.0 Vincoli di tutela</li> <li>PdR 12a.0 Quadro urbanistico generale</li> <li>PdR 12b.0 Quadro urbanistico. Nord</li> <li>PdR 12c.0 Quadro urbanistico. Sud</li> <li>PdR 13.0 Quadro del paesaggio</li> <li>PdR 14.0 Classificazione degli edifici storici</li> <li>PdR 15.0 Disciplina generale</li> <li>PdR 16.0 Disciplina generale: nuclei storici</li> <li>PdR 17.0 Componente geologica</li> </ul>

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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



## Titolo II

# PRINCIPI E CONCETTI DI BASE

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

<b>Art. 4 Riferimenti generali</b>		
1	<i>Riferimenti</i>	Il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole, costituiscono il Piano di Governo del Territorio del Comune di Bisuschio. 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.

<b>Art. 5 Principi generali della normazione</b>		
1	<i>Caratteri generali della norma</i>	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.

<b>Art. 6 Principi applicativi</b>		
1	<i>Cogenza</i>	Ciascuna norma esplicitamente espressa è da intendersi a tutti gli effetti cogente, coerentemente con quanto stabilito nel precedente art. 5.
2	<i>Specificazioni</i>	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.
3	<i>Rispetto delle norme parametriche</i>	La corretta applicazione delle norme parametriche è garantita esclusivamente dal rispetto matematico del parametro che esse esprimono.
4	<i>Rispetto delle norme-obiettivo e delle norme-requisito</i>	La corretta applicazione delle norme espresse in forma di obiettivo o requisito è garantita dal tendenziale rispetto dei contenuti, ovvero 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.

<b>Art. 7 Principio di tutela del paesaggio</b>		
1	<i>Generalità</i>	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.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

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

2	<i>Limiti dell'azione normativa</i>	Il Piano delle Regole esercita la propria azione di tutela esclusivamente sulla base di una selezione di “elementi sensibili” specificamente individuati dalle norme.
---	-------------------------------------	---

<b>Art. 8 Concetto di tutela</b>		
1	<i>Specifiche</i>	L'azione del Piano delle Regole si fonda sull'applicazione di un concetto di tutela in senso evolutivo, che pertanto non corrisponde al binomio <i>tutela ↔ conservazione</i> . La tutela è esercitata dal piano mediante la definizione di indirizzi che tratteggiano gli scenari evolutivi da conseguire; tali scenari evolutivi discendono <ul style="list-style-type: none"><li>- dalla lettura dello stato del paesaggio esistente all'epoca della pianificazione;</li><li>- dalla definizione di obiettivi strategici di trasformazione.</li></ul>

<b>Art. 9 Requisiti del processo di trasformazione</b>		
1	<i>Specifiche</i>	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

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

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

## Titolo III

# **DISPOSIZIONI GENERALI**

---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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

<b>Art. 10 Riferimenti legislativi</b>		
1	<i>Riferimenti</i>	<p>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.</p> <p>Costituiscono riferimento applicativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>
2	<i>Abbreviazioni</i>	<p>Il Piano delle Regole, al fine della sua immediata identificazione, è denominato "PdR 2008". Tale dizione abbreviata è adottata in piena equivalenza con quella di "Piano delle Regole" in tutti i documenti del Piano di Governo del Territorio.</p> <p>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.</p>

<b>Art. 11 Ambito di applicazione</b>		
1	<i>Estensione degli effetti del piano</i>	<p>Il Piano delle Regole opera</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sul tessuto edificato consolidato,</li> <li>- sul territorio in stato di naturalità nel quale sono escluse le trasformazioni urbanistiche.</li> </ul> <p>Il Piano delle Regole non opera sugli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento specificamente individuati dal Documento di Piano.</p>

<b>Art. 12 Facoltà di deroga</b>		
1	<i>Limiti</i>	<p>La facoltà di deroga alle disposizioni della Disciplina Generale del PdR 2008, delle tavole grafiche e di ogni altro documento facente parte integrante del PdR 2008 è limitata alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo quanto disposto dall'art. 16 della legge 6 agosto 1967 n° 765.</p>
2	<i>Esercizio</i>	<p>La concessione delle deroghe è regolata dalle prescrizioni contenute nella Legge 21 dicembre 1955 n° 1357 e nella Legge 6 agosto 1967 n° 765.</p>
3	<i>Specificità</i>	<p>Trova applicazione sul territorio comunale il comma 8septies dell'art. 25 della LGT, così come definito dalla Legge Regionale 14 marzo 2008 n° 4</p>

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

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

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

<b>Art. 13 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "PdR 2008"</b>		
1	<i>Salvaguardia</i>	Ai sensi del comma 12 dell'art. 13 della LGT durante l'iter di definitiva approvazione del PdR 2008 deve essere sospesa qualsiasi attività inerente la trasformazione del territorio che risulta in contrasto con le norme dello strumento adottato.
2	<i>Riferimenti normativi</i>	L'applicazione del c.d. "regime di salvaguardia" è regolata dalla Legge 3 novembre 1952 n° 1902, dalla Legge 5 luglio 1966 n° 517, dalla legge 6 agosto 1967 n° 765 e dalla Legge 1 giugno 1971 n° 291.

<b>Art. 14 Strumenti urbanistici decaduti</b>		
1	<i>Decadenza Degli strumenti urbanistici previgenti</i>	A seguito dell'entrata in vigore del PdR 2008, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, sono integralmente decaduti.
2	<i>Assoluta potestà del PdR 2008</i>	A seguito dell'entrata in vigore del PdR 2008, 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	<i>Principi di giurisprudenza</i>	Relativamente agli argomenti non disciplinati dal PdR 2008, 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.

<b>Art. 15 Permessi, Concessioni, Autorizzazioni, Convenzioni in corso di validità</b>		
1	<i>Validità dei Permessi pregressi</i>	Sono fatti salvi i Permessi di Costruire (o le Concessioni Edilizie), le Autorizzazioni Edilizie e le opere asseverate mediante Denuncia di Inizio Attività, anteriori alla data di adozione del PdR 2008, 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 rilasciato anche i progetti approvati antecedentemente alla data di adozione del PdR 2008, 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	<i>Validità delle convenzioni urbanistiche</i>	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 2008, e per i quali non sono state registrate

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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



3	<i>Specifica</i>	<p>contravvenzioni ai corrispondenti disposti, sono fatti salvi fino al decorrere dei termini di validità.</p> <p>Successivamente alla data di adozione del PdR 2008 è ammesso provvedere alla stipula delle convenzioni urbanistiche relative ai piani attuativi che risultano adottati precedentemente a tale data, o atti unilaterali d'obbligo relativi a procedimenti edilizi già avviati, purché entro i termini stabiliti dallo schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo approvati.</p> <p>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 2008.</p> <p>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 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.</p>
---	------------------	---

<b>Art. 16 Attuazione del PdR 2008</b>		
1	<i>Strumenti di attuazione</i>	<p>Il PdR 2008 si attua mediante i seguenti strumenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piani attuativi in genere, comunque denominati dalle leggi vigenti, ai sensi dell'art. 12 della LGT;</li> <li>- Programmi Integrati di Intervento ai sensi degli artt. da 87 a 93 della LGT</li> <li>- Permessi di Costruire ai sensi del D.Lgs 380/2001 e della LGT, fatta salva la disciplina delle Denunce di Inizio Attività.</li> </ul>
2	<i>Rapporto con i PdZ e i PiP</i>	<p>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 2008, 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.</p>
3	<i>Convenzioni e atti unilaterali d'obbligo</i>	<p>Nei casi previsti dagli artt. 76 e 77 seguenti, 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cessione di aree standard;</li> <li>- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;</li> <li>- realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria;</li> <li>- accessi dallo spazio pubblico;</li> <li>- altri aspetti concernenti l'interesse generale.</li> </ul> <p>E' nella facoltà del Comune la predisposizione di un "atto unilaterale d'obbligo tipo", o "convenzione tipo", da</p>

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

		impiegarsi in tutti i casi in cui la sottoscrizione di tali documenti si rendesse necessaria.
--	--	---

<b>Art. 17 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente</b>		
1	<i>Ambiti edificati storici</i>	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 2008 denominato "PdR 12.0 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.

<b>Art. 18 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità</b>		
1	<i>Obbligo di individuazione delle aree di pertinenza</i>	All'atto del rilascio del Certificato di Agibilità, il concessionario, mediante scrittura privata da registrare, deve individuare le aree che si considerano di pertinenza dell'edificio, vincolandole allo scopo di impedirne successivi impieghi ai fini del computo della capacità edificatoria.
2	<i>Caratteri delle aree asservite</i>	Le aree asservibili ad un edificio ai fini della determinazione della capacità edificatoria devono essere tra loro confinanti.
3	<i>Aree asservite agli edifici esistenti. Verifica degli indici urbanistici</i>	La verifica degli indici urbanistici previsti dal PdR 2008 per lotti parzialmente edificati all'epoca di entrata in vigore, deve essere effettuata tenuto conto dell'area asservita all'epoca dell'edificazione; tale area dovrà pertanto essere esclusa dal computo della capacità edificatoria del lotto determinata dall'applicazione degli indici e dei parametri previsti dal PdR 2008.
4	<i>Area asservita. Specifica</i>	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.

<b>Art. 19 Interpretazione generale delle norme e delle cartografie</b>		
1	<i>Competenze</i>	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 2008.

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

2	<i>Specifiche</i>	Le interpretazioni della Disciplina Generale e delle cartografie del PdR 2008 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	<i>Criteri</i>	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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- strade,</li> <li>- sentieri,</li> <li>- muri in genere,</li> <li>- recinzioni,</li> <li>- siepi,</li> <li>- filari,</li> <li>- balze,</li> <li>- cigli e piedi di scarpate,</li> <li>- fossi,</li> <li>- alvei di corsi d'acqua,</li> <li>- limiti boscati,</li> <li>- delimitazioni culturali a carattere permanente, e assimilabili.</li> </ul>
4	<i>Tolleranze</i>	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 2008. 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	<i>Limiti</i>	Le interpretazioni della Disciplina Generale del PdR 2008 possono essere effettuate con la procedura di cui ai precedenti commi fintanto che non costituiscono variante urbanistica.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

**Art. 20 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

1	<i>Generalità</i>	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	<i>Specifiche: art. 64 comma 1 LGT</i>	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

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

3	<i>Specifiche: art. 64 comma 2 LGT</i>	integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20, anche ad ogni disposizione applicabile della Parte III (quadro urbanistico) e della Parte IV (quadro del paesaggio) della presente “Disciplina generale”.  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	<i>Specifiche: art. 64 comma 3 LGT</i>	I parcheggi pertinenziali dovranno essere sempre reperiti secondo le modalità e le quantità minime stabilite dal PdR 2008.  La monetizzazione degli stessi è ammessa esclusivamente per la quota eccedente i minimi di legge (1 mq ogni 10 mc), ferma restando la dimostrazione di impossibilità di reperimento secondo ogni modalità stabilita dalla legge e dal PdR 2008.
5	<i>Specifiche: art. 64 comma 3 LGT</i>	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 della citata legge (redazione della relazione paesistica, formulazione del giudizio di impatto paesistico).
6	<i>Specifiche: art. 65 comma 1 quater LGT</i>	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	<i>Generalità</i>	Il PdR 2008, operando sul territorio edificato consolidato e sul territorio naturale su mandato delle strategie e delle politiche del Documento di Piano, esercita la potestà pianificatoria comunale nel governo del territorio.  Relativamente alle competenze attribuite dalla LGT alla Provincia mediante il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il PdR 2008 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTCP medesimo.
2	<i>Aree agricole</i>	Le aree agricole governate dal PdR 2008 sono definite compatibilmente con la localizzazione degli ambiti agricoli individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

**Art. 22 Rapporti con il Piano Territoriale Paesistico Regionale**

1	<i>Assunzione dei contenuti</i>	Il PdR 2008 recepisce e specifica l’azione di tutela del
---	---------------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

Info@saproject.it  
www.saproject.it

2	<i>Effetti</i>	<p>paesaggio intrapresa dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con D.C.R. 6 marzo 2001 n° VII/197.</p> <p>Ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, l'applicazione dei disposti del PdR 2008 in materia di paesaggio costituisce pieno assolvimento delle prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.</p>
---	----------------	--

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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

## PARTE II

# DEFINIZIONI, PARAMETRI, INDICI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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



## Titolo I

# **QUADRO URBANISTICO**

---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

## CAPO I. Definizioni

Art. 23 Superficie territoriale: St		
1	<i>Definizione</i>	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	<i>Modalità di calcolo</i>	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	<i>Definizione</i>	Superficie delle porzioni di suolo effettivamente utilizzabili ai fini dell'edificazione ammessa dal PdR 2008 in applicazione dell'Indice di Edificabilità Fondiaria, dipendenti dalla condizione d'uso e urbanizzazione.
2	<i>Modalità di calcolo</i>	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	<i>Definizione</i>	Superfici di vani chiusi nelle quali sono esercitabili le destinazioni d'uso esistenti o ammesse dal PdR 2008.
2	<i>Modalità di calcolo</i>	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	<i>Specifiche</i>	Rientrano nel computo delle superfici lorde di pavimento anche quelle relative a: - locali seminterrati, - locali interrati, - sottotetti, purché corrispondenti a spazi con requisito di agibilità, residenziali o idonei per la permanenza di persone al fine dello svolgimento di attività produttive industriali, artigianali, commerciali, ricettive, direzionali e di servizio. Rientrano nel computo delle superfici lorde di pavimento anche quelle relative ad autorimesse realizzate fuori terra che non risultano pertinenti alla residenza (autorimesse private con cessione in vendita o locazione di posti auto).

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

<b>Art. 26 Vani chiusi</b>		
1	<i>Definizione</i>	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	<i>Specifiche</i>	Ai fini della valutazione della percentuale del perimetro di cui al comma precedente, non devono essere computati i pilastri isolati necessari per ragioni strutturali.

<b>Art. 27 Edificio accessorio</b>		
1	<i>Definizione</i>	Edificio completamente privo delle caratteristiche di abitabilità avente le altezza massima misurata rispetto al piede dell'edificio inferiore a m 2,40. In caso di edificazione a confine, l'altezza massima di cui al precedente capoverso dovrà essere misurata rispetto alla quota maggiore tra quella del mappale su cui insiste l'edificio e quella del mappale confinante.
2	<i>Specifiche</i>	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. L'edificio dovrà rispettare il rapporto di copertura previsto per l'ambito di paesaggio di appartenenza e potrà avere una superficie lorda massima pari a mq 35 per ciascuna unità immobiliare (così come risultante alla data di avvio del procedimento per la formazione del PGT). La superficie lorda di pavimento è esclusa dalle verifiche degli indici $I_t$ e $I_{f_{max}}$ ; la superficie coperta degli edifici accessori è soggetta alla verifica del parametro $S_c$ . E' ammessa l'edificazione di un solo edificio accessorio per ciascuna unità immobiliare insistente sul medesimo mappale, così come risultante alla data di avvio del procedimento di formazione del PGT. I materiali realizzati per la costruzione e la finitura degli edifici accessori devono essere i medesimi (o assimilabili) impiegati per la costruzione e la finitura dell'edificio principale.

<b>Art. 28 Sede stradale: Ss</b>		
1	<i>Definizione</i>	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. <i>calibro stradale</i> .
2	<i>Specifiche</i>	Sono escluse dalla sede stradale le superfici a parcheggio

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

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

		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.
--	--	---

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

<b>Art. 29 Ciglio stradale: Cs</b>		
1	<i>Ciglio delle strade esistenti</i>	<p>Linea che delimita la sede stradale così come definita dal precedente art. 28.</p> <p>In assenza di specifiche prescrizioni del PdR 2008 circa la modifica delle sedi stradali esistenti, il ciglio stradale è rappresentato da almeno uno tra i seguenti elementi, qualora esistenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- filo esterno dei fossi laterali;</li> <li>- limiti esterni dei marciapiedi o delle banchine (anche se di proprietà privata);</li> <li>- filo verso strada degli edifici;</li> <li>- filo verso strada delle recinzioni esistenti;</li> <li>- limiti fisici della pavimentazione destinata alla circolazione e alla sosta dei veicoli in linea lungo strada, qualora esistente;</li> <li>- massimo ingombro delle opere d’arte.</li> </ul> <p>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.</p>
2	<i>Ciglio delle strade previste dal PdR 2008</i>	<p>Per le nuove strade o per gli allargamenti stradali specificamente previsti dal PdR 2008, il ciglio stradale è stabilito in corrispondenza della linea di demarcazione del calibro stradale, così come riportata sulle cartografie del PdR 2008. 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 <math>\pm 0,25</math> mm alla scala di 1:2.000, corrispondente a <math>\pm</math> m 0,50 in grandezza reale. Tale alea dovrà essere applicata al fine di materializzare in sito il tracciato temperando, in particolare, le seguenti esigenze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ottimizzazione del tracciato stradale;</li> <li>- minimizzazione dell’interazione tra la strada e i suoli di proprietà privata già compresi all’interno di recinzioni.</li> </ul>

<b>Art. 30 Edificio esistente</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Ai soli fini dell’applicazione del PdR 2008 si intende esistente un edificio che si trova in almeno una delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- costruzione fisicamente esistente;</li> <li>- costruzione per la quale è stato emanato regolare provvedimento abilitativo per i soli casi di cui all’art. 15.</li> </ul>
2	<i>Specifiche</i>	A seguito della chiusura del procedimento abilitativo

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

3	<i>Eventi calamitosi</i>	<p>(dichiarazione di fine lavori) si intende per edificio esistente ciò che risulta fisicamente e legittimamente dallo stato dei luoghi.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- edifici o parti di edifici un tempo esistenti e successivamente demoliti o crollati;</li><li>- edifici o parte di edifici regolarmente autorizzati e non realizzati,</li><li>- edifici costruiti in violazione delle norme urbanistiche.</li></ul> <p>Relativamente agli edifici in condizione di fatiscenza si precisa che l'edificio è considerato esistente nel caso in cui 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.</p> <p>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.</p> <p>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 2008, nel rispetto del sedime, della sagoma e della localizzazione preesistenti, indipendentemente dai parametri espressi per ciascun ambito territoriale.</p> <p>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).</p>
---	--------------------------	--

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

**CAPO II.**  
**Indici e parametri**

<b>Art. 31 Indice di edificabilità territoriale: It</b>		
1	<i>Definizione</i>	Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie territoriale St.
2	<i>Specifiche</i>	L'indice di edificabilità territoriale è stabilito per ciascun Ambito Territoriale dal PdR 2008 in accordo con il Documento di Piano; tale indice è espresso da un numero decimale (mq/mq).

<b>Art. 32 Indice di edificabilità fondiaria: If</b>		
1	<i>Definizione</i>	Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria Sf.
2	<i>Specifiche</i>	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: $If = It \times F_{premiabilità}$ Tale indice è espresso da un numero decimale (mq/mq).
3	<i>Limite</i>	L'indice: $If = It \times F_{premiabilità}$ Non potrà in ogni caso superare l'indice di edificabilità fondiario ( $If_{max}$ ) stabilito per ciascun Ambito di Paesaggio, fatto salvo quanto stabilito dal successivo art. 61 e dalle disposizioni del Piano dei Servizi.

<b>Art. 33 Distanza minima dai confini: Dc</b>		
1	<i>Definizione</i>	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	<i>Specifiche</i>	Si considera assimilata alla distanza dai confini della proprietà anche la distanza che deve intercorrere tra l'edificio e i confini 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 2008. L'edificazione a confine è ammessa qualora il lato rettilineo del confine oggetto di edificazione risulti interessato

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

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

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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



4	<i>Eccezioni</i>	<p>dall'edificio per non più del 50% dell'estensione.</p> <p>Limitatamente agli edifici accessori, si stabiliscono le seguenti condizioni in deroga alla distanza minima di cui al precedente comma 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'edificio accessorio potrà essere edificato in aderenza oppure a 5 m di distanza rispetto all'edificio principale.</li> <li>- l'edificio accessorio potrà essere realizzato a confine se posto ad una distanza minima di m 5,00 dalle pareti finestrate di edifici principali esistenti sul fondo contiguo.</li> </ul> <p>Nel caso di costruzioni completamente interrato, 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.</p>
---	------------------	--

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

<b>Art. 34 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Distanza misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a partire dal filo esterno della recinzione.</p> <p>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 2008.</p>
2	<i>Specifiche</i>	<p>Il parametro delle distanze delle recinzioni dal ciglio stradale, si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico.</p> <p>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.</p>
3	<i>Esigenze di sicurezza</i>	<p>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.</p>

<b>Art. 35 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Distanza misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a partire dal perimetro al piede degli edifici.</p> <p>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 2008.</p> <p>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.</p>

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

2	<i>Specifiche</i>	Il parametro della distanza degli edifici dal ciglio stradale si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico.
---	-------------------	---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

<b>Art. 36 Distanza minima tra gli edifici: De</b>		
1	<i>Definizione</i>	Distanza non inferiore a m 10,00, misurata radialmente rispetto a ciascun punto del perimetro al piede degli edifici. 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	<i>Specifiche</i>	La distanza minima tra gli edifici dovrà essere rispettata anche nei seguenti casi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- distanza tra corpi edilizi emergenti dal suolo pur collegati funzionalmente da un unico corpo edilizio interrato;</li> <li>- 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.</li> </ul>

<b>Art. 37 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</b>		
1	<i>Definizione</i>	Superficie destinata al parcheggio di uso privato di veicoli, realizzata in ambiti scoperti facenti parte della superficie 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	<i>Superficie minima</i>	La superficie minima di parcheggio è determinata nella misura di 1/3 della superficie lorda di pavimento prevista dal progetto.
3	<i>N. posti minimi</i>	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): <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,5 posto auto ogni unità immobiliare residenziale.</li> <li>- 1 posto auto ogni 75 mq di slp con destinazione d'uso commerciale (esercizi di vicinato di cui all'art. 74),</li> <li>- 1 posto auto ogni 30 mq di slp con destinazione d'uso commerciale (medie strutture di vendita di cui all'art. 74),</li> <li>- 1 posto auto ogni 30 mq di slp con destinazione terziaria e direzionale.</li> </ul> Per tutte le altre destinazioni d'uso si applica esclusivamente il parametro di superficie minima di cui al precedente comma 2

PIANO DELLE REGOLE 2008

PDR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

## Titolo II

# **QUADRO DEL PAESAGGIO**

---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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

**CAPO I.**  
**Definizioni**

<b>Art. 38 Definizione di paesaggio</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Il PdR 2008 adotta la seguente definizione di <i>paesaggio</i>:</p> <p>“Insieme eterogeneo di tutti gli elementi, i processi e le interrelazioni, che costituiscono l’ecosfera, considerato nella sua struttura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- unitaria e differenziata, che ne fa un complesso unico e compiuto;</li> <li>- ecologico-sistemica, che lo definisce come un aggregato superiore di ecosistemi, o sistema di ecosistemi, naturali o antropici, biotici o abiotici;</li> <li>- 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.”</li> </ul>
2	<i>Specificata</i>	<p>La definizione di cui al precedente comma è così esemplificata e specificata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il paesaggio è un insieme unitario e correlato (sistema) di ecosistemi naturali e umani (biotici e abiotici);</li> <li>- il paesaggio costituisce la massima espressione della capacità di auto-organizzazione della materia vivente e degli elementi abiotici;</li> <li>- esso si estende spazialmente a tutta l’ecosfera;</li> <li>- il paesaggio si estende a tutta la dimensione storica, e deve essere considerato come processo storico-evolutivo;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul>
3	<i>Riferimenti</i>	<p>La definizione di cui ai precedenti commi fa riferimento allo stato delle discipline inerenti l’ecologia del paesaggio e l’ecogeografia umana.</p>

<b>Art. 39 Ambiti di paesaggio</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Si definiscono <i>Ambiti di Paesaggio</i> le zone del territorio caratterizzate da elementi unificanti sotto uno o più aspetti tra i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- naturalità;</li> <li>- geomorfologia;</li> <li>- idraulica;</li> <li>- morfologia edilizia;</li> <li>- tipologia edilizia;</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

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

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

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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- architettura;</li> <li>- percezione e valori scenografici;</li> <li>- storia;</li> <li>- società.</li> </ul> <p>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.</p>
--	--

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

Art. 40 Tipo edilizio		
1	<i>Significato del tipo edilizio</i>	“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 <i>Dizionario Enciclopedico di Architettura e Urbanistica</i> , diretto da Paolo Portoghesi.
2	<i>Definizione</i>	Il <i>Tipo edilizio</i> , 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	<i>Fondamenti</i>	L’intero quadro normativo del PdR 2008 fonda la propria azione sul concetto di tipo edilizio esplicitato dai commi precedenti.

Art. 41 Elemento tipologico		
1	<i>Definizione</i>	Si definisce <i>elemento tipologico</i> 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	<i>Definizione</i>	Si definisce <i>Elemento edilizio</i> 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.

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

<b>Art. 43 Unità edilizia</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Si definisce <i>unità edilizia</i> l'entità degli edifici storici di massima dimensione possibile alla quale possono essere assegnati parametri di valutazione univoci e quindi un impianto normativo specifico.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- identificabilità del tipo edilizio,</li><li>- identificabilità dei caratteri edilizi ed architettonici per qualità e stato rispetto all'intorno,</li><li>- presenza di discontinuità morfologiche, di elementi morfologici difformi o modificabili rispetto all'edificio di appartenenza,</li><li>- significative variazioni di destinazione d'uso rispetto alle porzioni edificate contermini.</li></ul>

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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



## 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: <ul style="list-style-type: none"><li>- sporti di gronda;</li><li>- balconi;</li><li>- pensiline;</li><li>- scale esterne.</li></ul> 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 di paesaggio.

Art. 45 Altezza massima degli edifici: Hmax		
1	Definizione	Altezza massima degli edifici, espressa in metri, è stabilita dal PdR 2008 per ciascun ambito di paesaggio.
2	Determinazione	L'altezza degli edifici si misura dal piano di spiccato del marciapiede effettivo o presunto fino alla <i>quota di intradosso dell'ultimo solaio del piano agibile</i> . Per i soli fini dell'applicazione del presente articolo, per <i>quota di intradosso dell'ultimo solaio del piano agibile</i> si intende: <ul style="list-style-type: none"><li>- la quota dell'ultimo solaio orizzontale inerente un piano avente caratteristiche di abitabilità nel caso di copertura piana (v. schema grafico A); ovvero</li><li>- la quota dell'ultimo solaio orizzontale inerente un piano avente caratteristiche di abitabilità nel caso di copertura a falde, impostata a quota non superiore a m 1,50 rispetto all'estradosso del sottostante solaio, e con pendenza non superiore al 60% (v. schema grafico B); ovvero</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

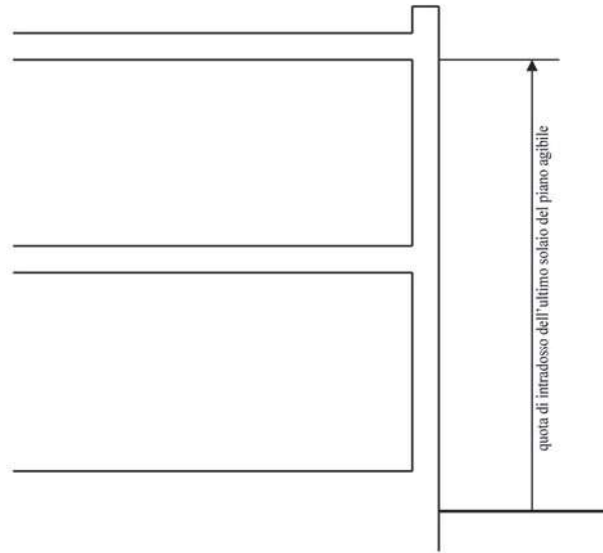
I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

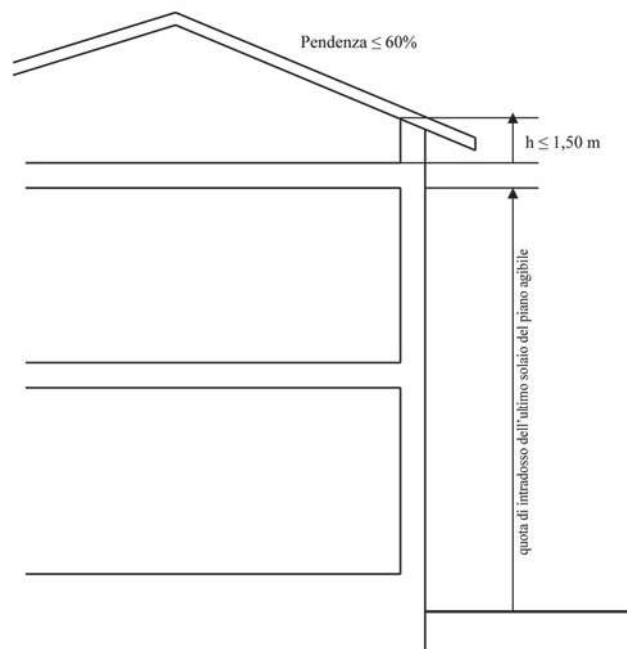
[Info@saproject.it](mailto:Info@saproject.it)  
[www.saproject.it](http://www.saproject.it)

- la quota media della falda di copertura se impostata a quota superiore a m 1,50 rispetto all'estradosso del sottostante solaio (v. schema grafico C) o se con pendenza superiore al 60% (v. schema grafico D).

Schema grafico A



Schema grafico B



**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

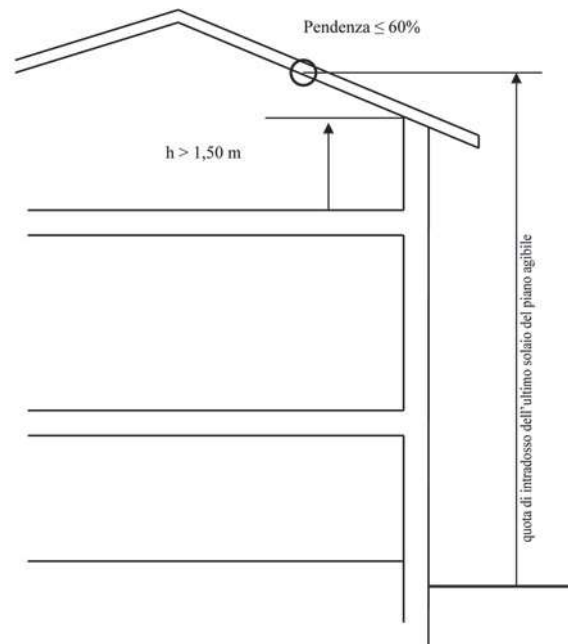
Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

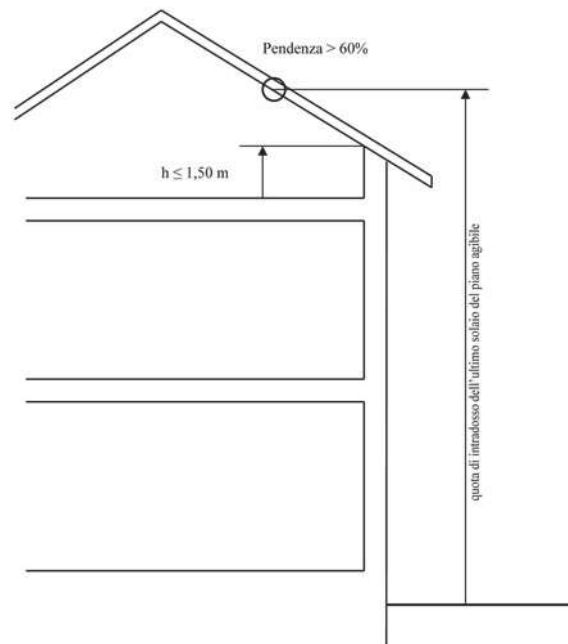
Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

Schema grafico C



Schema grafico D



Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

**Art. 46 Superficie filtrante: Sfil**

1	<i>Definizione</i>	Superficie rapportata percentualmente alla superficie fondiaria che consente la naturale infiltrazione delle acque meteoriche nel terreno.
2	<i>Specifiche</i>	Sono computabili al fine della verifica della superficie filtrante minima i suoli nelle seguenti condizioni: - suoli privi di pavimentazione e di costruzioni interrato, - suoli privi di pavimentazione con costruzioni interrato 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

3	<i>Parcheggi. Specifiche</i>	<p>perimetrali, - suoli privi di costruzioni interrato 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.</p>
4	<i>Determinazione</i>	<p>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.</p> <p>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 di paesaggio.</p>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

## Titolo III

# **CRITERI DI PREMIALITA' E PEREQUAZIONE**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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

**CAPO I**  
**Fondamenti**

<b>Art. 47 Fondamenti generali</b>		
1	<i>Fondamenti</i>	<p>Nel rispetto del principio fondativo del piano, il PdR 2008:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- determina i <i>criteri di premialità</i> necessari per orientare l'azione di piano verso efficaci esiti applicativi delle Politiche e delle Strategie definite dal Documento di Piano,</li> <li>- 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,</li> <li>- 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,</li> <li>- riconosce che l'effettiva edificabilità fondiaria deriva dalla variazione dell'edificabilità territoriale (c.d. vocazionale) indotta da specifiche condizioni urbanistiche o di fatto.</li> </ul>

<b>Art. 48 Fattori di premialità</b>		
1	<i>Fattori di premialità</i>	<p>Il PdR 2008 stabilisce i seguenti <i>criteri di premialità</i>:</p> <p><i>Criterio di premialità ambientale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Fri</i>: fattore di premialità per il risparmio idrico,</li> <li>- <i>Fre</i>: fattore di premialità per il risparmio energetico,</li> </ul> <p><i>Criterio di premialità sociale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Fsa</i>: fattore di premialità socio-abitativa</li> </ul> <p><i>Criterio di premialità funzionale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Ff</i>: fattore di premialità funzionale,</li> <li>- <i>Fu</i>: fattore di premialità urbanizzativa.</li> </ul>

<b>Art. 49 Criterio di premialità ambientale. Obiettivi</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	<p>Il <i>Criterio di premialità ambientale</i> 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.</p> <p>In particolare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- 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</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

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

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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



		di fonti di energia rinnovabili e minimizzando le emissioni in atmosfera.
2	Strumenti	<p>Il PdR 2008 al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il <i>Criterio di premialità ambientale</i>, la cui applicazione consta dei seguenti <i>fattori di premialità</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Fri</i>: fattore di premialità per il risparmio idrico,</li> <li>- <i>Fre</i>: fattore di premialità per il risparmio energetico,</li> </ul> <p>La definizione dei <i>fattori di premialità</i> e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo II.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

Art. 50 Criterio di premialità sociale. Obiettivi		
1	Obiettivi	<p>Il <i>Criterio di premialità sociale</i> consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia sociale.</p> <p>In particolare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>
2	Strumenti	<p>Il PdR 2008 al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il <i>Criterio di premialità sociale</i>, la cui applicazione consta del seguente <i>fattore di premialità</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Fsa</i>: fattore di premialità socio-abitativa,</li> </ul> <p>La definizione del <i>fattore di premialità</i> e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo III.</p>

Art. 51 Criterio di premialità funzionale. Obiettivi		
1	Obiettivi	<p>Il <i>Criterio di premialità funzionale</i> 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.</p> <p>In particolare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- 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</li> </ul>

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

2	Strumenti	<p>carenti di opere di urbanizzazione primaria.</p> <p>Il PdR 2008 al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il <i>Criterio di premialità funzionale</i>, la cui applicazione consta dei seguenti <i>fattori di premialità</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Ff</i>: fattore di premialità funzionale,</li><li>- <i>Fu</i>: fattore di premialità urbanizzativa,</li></ul> <p>La definizione dei <i>fattori di premialità</i> e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo IV.</p>
---	-----------	--

<b>Art. 52 Condizioni generali di applicazione</b>		
1	Cumulabilità	<p>L'applicazione cumulata dei fattori di premialità di cui ai precedenti artt. 49, 50, 51 determina obbligo di approvazione di piano attuativo ai fini del rilascio del Permesso di Costruire. 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 2008, 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.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

## CAPO II Criterio di premialità ambientale

Art. 53 Premialità per il risparmio idrico		
1	Considerazioni di base	Il PdR 2008 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	<p>Il PdR 2008, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni finalizzate al risparmio idrico:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>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,</li><li>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.</li></ul> <p>Le azioni di risparmio idrico sono definite dal Regolamento Edilizio del Comune di Bisuschio 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.</p>

Art. 54 Premialità per il risparmio energetico.		
1	Considerazioni di base	Il PdR 2008 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	<p>Il PdR 2008, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) azioni di contenimento dei consumi energetici degli edifici,</li><li>b) riduzione delle emissioni di inquinanti in atmosfera,</li><li>c) impiego di fonti di energia rinnovabile,</li><li>d) altre azioni comunque finalizzate alla riduzione dell'inquinamento ambientale e alla riduzione dei consumi energetici.</li></ul> <p>Le azioni di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento ambientale sono definite dal Regolamento Edilizio del Comune di Bisuschio 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.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

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

<b>Art. 55 Applicazione ed effetti</b>		
1	<i>Applicazione</i>	L'applicazione del <i>Criterio di premialità ambientale</i> è nella piena discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività), che potrà essere esercitata mediante espressa dichiarazione negli atti del titolo abilitativo.
2	<i>Effetti</i>	Il conseguimento dei requisiti in materia di risparmio idrico ed energetico dettati dal <i>Criterio di premialità ambientale</i> di cui al presente capo determina: <ul style="list-style-type: none"><li>- 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 <i>premierità per il risparmio idrico</i> di cui al precedente art. 53 o per la sola <i>premierità per il risparmio energetico</i> di cui al precedente art. 54,</li><li>- 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 <i>premierità per il risparmio idrico</i> di cui al precedente art. 53 e per la <i>premierità per il risparmio energetico</i> di cui al precedente art. 54.</li></ul>
3	<i>Verifiche</i>	Il Comune di Bisuschio, 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

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

**CAPO III**  
**Critério di premialità sociale**

<b>Art. 56 Premialità socio-abitativa.</b>		
1	<i>Considerazioni di base</i>	<p>Il PdR 2008 riconosce l'esistenza di un fabbisogno insediativo determinato da <i>soggetti deboli</i> (che in via esemplificativa e non esaustiva possono essere definiti giovani coppie, coppie anziane, singoli anziani, persone meno abbienti in genere, altre categorie definite dalle norme vigenti), non soddisfatto dal libero mercato immobiliare.</p> <p>Il PdR 2008 riconosce altresì il soddisfacimento di tale fabbisogno rappresenta un'azione di chiaro interesse generale coerente con le politiche residenziali enunciate dal Documento di Piano.</p>
2	<i>Principi e azioni</i>	<p>Il PdR 2008, riconoscendo il valore sociale della possibilità di accesso all'abitazione da parte di <i>soggetti deboli</i>, altrimenti marginalizzati dal mercato immobiliare, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni finalizzate al mantenimento e allo sviluppo di tali attività:</p> <p>a) convenzionamento dei prezzi di compravendita di superfici lorde di pavimento da destinare alla residenza per i <i>soggetti deboli</i> definiti dal successivo comma pari ad almeno il 20% della superficie lorda di pavimento complessiva proposta dal progetto,</p> <p>b) convenzionamento dei canoni di locazione di superfici lorde di pavimento da destinare alla residenza per i <i>soggetti deboli</i> definiti dal successivo comma pari ad almeno il 20% della superficie lorda di pavimento complessiva proposta dal progetto,</p> <p>c) cessione di proprietà o d'uso al Comune di superfici lorde di pavimento da destinare alla residenza per i <i>soggetti deboli</i> definiti dal successivo comma pari ad almeno il 10% della superficie lorda di pavimento complessiva proposta dal progetto,</p> <p>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.</p>
3	<i>Soggetti deboli: caratteristiche</i>	<p>Ai fini dell'applicazione del presente Capo, si intendono <i>soggetti deboli</i> 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).</p>
<b>Art. 57 Applicazione ed effetti</b>		
1	<i>Applicazione</i>	<p>L'applicazione del <i>Criterio di premialità ambientale</i> è nella discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività), che potrà essere esercitata</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

2	<i>Effetti</i>	<p>previo consenso dei competenti organi comunali mediante atto unilaterale d'obbligo facente parte integrante del titolo abilitativo.</p> <p>Il conseguimento dei requisiti in materia dettati dal <i>Criterio di premialità sociale</i> di cui al presente capo determina:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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 <i>socio-abitativi</i> dal precedente art. 56.</li></ul>
---	----------------	---

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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



## CAPO IV

### Criterio di premialità funzionale

<b>Art. 58 Premialità funzionale.</b>		
1	<i>Definizione di urbanità</i>	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	<i>Principio generale</i>	Il PdR 2008 orienta le proprie azioni affinché il gradiente di urbanità, e dunque le opportunità offerte ai cittadini, possa aumentare. Il PdR 2008 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	<i>Gamme funzionali</i>	L'assetto funzionale del PdR 2008 è definito mediante le seguenti <i>gamme funzionali</i> - GF1, definita dal successivo art. 70, - GF2, definita dal successivo art. 71. Il PdR 2008, sul documento "PdR 12.0 Quadro Urbanistico" individua le porzioni del territorio comunale afferenti alla - <i>Gamma funzionale GF1</i> ; - <i>Gamma funzionale GF2</i> .
4	<i>Principi e azioni</i>	Il PdR 2008 attribuisce il rango di interesse generale al conseguimento dei <i>mix ottimali</i> definiti dal comma 5 dell'art. 70 e dal comma 5 dell'art. 71.

<b>Art. 59 Premialità urbanizzativa.</b>		
1	<i>Considerazioni di base</i>	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 2008 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

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

2	<i>Principio generale</i>	<p>dell'edificazione in assenza di disposizioni normative atte al reperimento di sufficienti parcheggi privati pertinenti alle funzioni insediate.</p> <p>In ragione delle considerazioni di base di cui al precedente comma 1, il PdR 2008 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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- i contributi che i diversi soggetti attuatori delle previsioni del PdR 2008 possono dare affinché si compia il processo di urbanizzazione debbono essere ripartiti con equità, e commisurati alla reale capacità di incidere sul territorio;</li><li>- compete al Comune il completamento del sistema delle urbanizzazioni laddove queste risultano gravemente insufficienti nonostante l'elevato grado di utilizzazione insediativa;</li><li>- compete all'attuatore delle previsioni del PdR 2008 contribuire in equa misura al completamento delle urbanizzazioni insufficienti;</li><li>- 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,</li><li>- 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,</li><li>- 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.</li></ul> <p>In ragione dei principi di cui sopra, il PdR 2008 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.</p>
3	<i>Stati di urbanizzazione</i>	<p>Il PdR 2008 riconosce lo <i>stato di urbanizzazione</i> del territorio comunale e, in funzione delle disomogeneità riscontrate, ne individua le seguenti casistiche generali:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su1</i>, definito dal successivo art. 76,</li><li>- <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su2</i>, definito dal successivo art. 77,</li><li>- <i>Stato di dotazione parcheggi insufficiente Spi</i>, definito dal successivo art. 78.</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

4	<i>Principi e azioni</i>	<p>Il PdR 2008 attribuisce il rango di interesse generale alle seguenti azioni finalizzate al miglioramento delle condizioni di urbanizzazione:</p> <p>a) esecuzione, all'interno delle aree identificate con lo <i>stato di urbanizzazione insufficiente Su1</i>, 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,</p> <p>b) esecuzione, all'interno delle aree identificate con lo <i>stato di urbanizzazione insufficiente Su2</i>, 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,</p> <p>c) realizzazione, all'interno delle aree identificate con lo <i>stato di urbanizzazione Spi</i>, di un numero di posti auto almeno doppio rispetto al fabbisogno minimo determinato in applicazione del PdR 2008, 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 ovvero sia prive di rampe), così da ottimizzare la densità di posti auto per volume edificato.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---	--------------------------	--

<b>Art. 60 Applicazione ed effetti</b>		
1	<i>Applicazione</i>	<p>L'applicazione del <i>Criterio di premialità funzionale</i> è nella discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività), che potrà essere esercitata previo consenso dei competenti organi comunali e indicazione da parte di questi di uno tra i seguenti strumenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- atto unilaterale d'obbligo facente parte integrante del</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

2	<i>Effetti</i>	<p>titolo abilitativo, - piano attuativo, - programma integrato di intervento.</p> <p>Il conseguimento dei requisiti in materia dettati dal <i>Criterio di premialità funzionale</i> di cui al presente capo determina:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'incremento del 20% dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri delle <i>gamme funzionali GF1, GF2</i> a fronte del determinarsi delle condizioni indicate per il <i>mix ottimale 1</i> di cui al comma 5 dell'art. 70 e al comma 5 dell'art. 71,</li><li>- l'incremento del 10% dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri delle <i>gamme funzionali GF1, GF2</i> a fronte del determinarsi delle condizioni indicate per il <i>mix ottimale 2</i> di cui al comma 5 dell'art. 70 e al comma 5 dell'art. 71,</li><li>- l'incremento del 20% dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri dello <i>stato di urbanizzazione Spi</i> a fronte del raggiungimento dei requisiti stabiliti per fini <i>urbanizzativi</i> dalla lett. c) del comma 4 del precedente art. 59,</li><li>- l'incremento del 15% dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri dello <i>stato di urbanizzazione insufficiente Su1</i> a fronte del raggiungimento dei requisiti stabiliti per fini <i>urbanizzativi</i> dalla lett. a) del comma 4 del precedente art. 59,</li><li>- l'incremento del 10% dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri dello <i>stato di urbanizzazione insufficiente Su2</i> a fronte del raggiungimento dei requisiti stabiliti per fini <i>urbanizzativi</i> dalla lett. b) del comma 4 del precedente art. 59.</li></ul>
---	----------------	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

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

## CAPO V Criterio di perequazione

Art. 61 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi		
1	<i>Principio di trasferimento dei diritti edificatori</i>	Sulle <i>aree per servizi</i> , comunque individuate dal Piano dei Servizi si applica l'indice di edificabilità territoriale stabilito per l'Ambito Territoriale di appartenenza definito dal PdR 2008: tale indice determina un diritto edificatorio trasferibile a favore di altre aree per le quali è ammessa l'edificazione secondo le disposizioni del PdR 2008 comprese nel medesimo ambito territoriale.
2	<i>Effetti</i>	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 2008 con il beneficio dell'incremento del 15%. Il rapporto di copertura stabilito dal PdR 2008 dovrà essere verificato con il beneficio dell'incremento del 15% sul parametro. Tutti gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PdR 2008 dovranno essere comunque verificati.
3	<i>Condizioni</i>	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: <ul style="list-style-type: none"><li>- il trasferimento dei diritti edificatori dovrà avvenire mediante atto registrato;</li><li>- indipendentemente dall'entità del diritto edificatorio trasferito, la porzione di suolo gratuitamente ceduta al Comune, dovrà avere un'estensione almeno pari al 50% dell'<i>area per servizi</i> comunque individuata dal Piano dei Servizi.</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

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

# PARTE III

## QUADRO URBANISTICO

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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



## Titolo I

# DISCIPLINA GENERALE

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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

<b>Art. 62 Disciplina generale</b>		
1	<i>Regime normativo</i>	<p>Tutti i punti geografici compresi nel territorio comunale trovano riscontro sui seguenti documenti cartografici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PdR 12a.0 Quadro urbanistico generale</li> <li>- PdR 12b.0 Quadro urbanistico. Nord</li> <li>- PdR 12c.0 Quadro urbanistico. Sud</li> </ul> <p>Il quadro normativo di riferimento per ciascun punto geografico del territorio, a partire dai documenti cartografici citati, si compone delle seguenti parti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- disciplina urbanistica, di cui alla Parte III del presente documento,</li> <li>- disciplina del paesaggio, di cui alla Parte IV del presente documento.</li> </ul> <p>Le due sezioni disciplinari sono organizzate per componenti tematiche, ciascuna esplicitata in un <i>Titolo</i> 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.</p>
2	<i>Diritti edificatori di base</i>	<p>Il diritto di edificare di base, stabilito secondo i principi di equità del Documento di Piano, è sancito dalla disciplina urbanistica del PdR 2008 mediante i seguenti documenti cartografici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PdR 12a.0 Quadro urbanistico generale</li> <li>- PdR 12b.0 Quadro urbanistico. Nord</li> <li>- PdR 12c.0 Quadro urbanistico. Sud</li> </ul> <p>ferme restando le limitazioni derivanti dalla disciplina di cui al presente documento e le eventuali previsioni del Piano dei Servizi.</p> <p>I diritti edificatori di base espressi dal “Quadro urbanistico” in termini di <i>indici di edificabilità territoriale</i> sono trasferibili e commerciabili all’interno dell’ambito territoriale di appartenenza.</p>
3	<i>Diritti edificatori massimi</i>	<p>Il diritto di edificare massimo, stabilito secondo le finalità conformative della città stabilite dal Documento di Piano, è sancito dalla disciplina del paesaggio del PdR 2008 mediante i seguenti documenti cartografici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PdR 13.0 Quadro del paesaggio</li> </ul> <p>ferme restando le limitazioni derivanti dalla disciplina di cui al presente documento e le eventuali previsioni del Piano dei Servizi.</p> <p>La quota dei diritti edificatori massimi espressi dal “Quadro del paesaggio” in termini di <i>indici di edificabilità fondiaria</i> che eccede i diritti edificatori di base di cui al precedente comma 2 non è trasferibile né commerciabile.</p>
4	<i>Modalità di conseguimento dei diritti edificatori massimi</i>	<p>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:</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

- Applicando all'indice che esprime il diritto edificatorio di base i fattori di premialità stabiliti dal PdR 2008, 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 Piano dei Servizi.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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

## CAPO I.

### Organizzazione territoriale

Art. 63 Organizzazione territoriale		
1	<i>Impianto territoriale</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, il territorio comunale è ripartito in: <ul style="list-style-type: none"><li>- Ambiti territoriali</li><li>- Aree monofunzionali</li><li>- Infrastrutture di base</li></ul>

Art. 64 Ambiti territoriali		
1	<i>Definizione</i>	Entità geografiche (porzioni di territorio) aventi caratteri di omogeneità di fatto, valutati rispetto ai seguenti elementi: <ul style="list-style-type: none"><li>- densità edilizie esistenti,</li><li>- stato medio di urbanizzazione.</li></ul> 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	<i>Ambiti territoriali</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro Urbanistico, il territorio comunale è suddiviso nei seguenti <i>ambiti territoriali</i> : <ul style="list-style-type: none"><li>- Ambito territoriale T1: della città storica,</li><li>- Ambito territoriale T2: della città contemporanea,</li><li>- Ambito territoriale T3: dell'industria,</li><li>- Ambito territoriale T4: del territorio naturale.</li></ul>
3	<i>Struttura della disciplina</i>	La disciplina relativa a ciascun <i>Ambito territoriale</i> è stabilita dall'insieme articoli di cui al successivo Titolo II della presente Parte.

Art. 65 Aree monofunzionali		
1	<i>Definizione</i>	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	<i>Aree monofunzionali</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro Urbanistico, nel territorio comunale sono presenti le seguenti <i>Aree monofunzionali</i> : <ul style="list-style-type: none"><li>- Area monofunzionale AMF1: <i>per attività secondarie e terziarie in ambito urbano,</i></li><li>- Area monofunzionale AMF2: <i>per medie strutture di vendita esistenti,</i></li><li>- Area monofunzionale AMF3: <i>non soggette a trasformazione urbanistica,</i></li><li>- Area monofunzionale AMF4: <i>per impianti tecnologici,</i></li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

3	<i>Struttura della disciplina</i>	<p>- Area monofunzionale AMF5:  <i>per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale</i></p> <p>La disciplina relativa a ciascuna <i>Area monofunzionale</i> è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo III della presente Parte.</p>
---	-----------------------------------	---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

<b>Art. 66 Infrastrutture di base</b>		
1	<i>Definizione</i>	Aree destinate alle infrastrutture di base per l'attraversamento del territorio.
2	<i>Casistica</i>	<p>Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro Urbanistico, nel territorio comunale sono presenti o previste le seguenti <i>infrastrutture di base</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuovo collegamento stradale Arcisate - Bisuschio,</li> <li>- Strade urbane di rilevanza territoriale,</li> <li>- Strade urbane di tipo A,</li> <li>- Strade urbane di tipo B,</li> <li>- Strade urbane di tipo C.</li> </ul>
3	<i>Struttura della disciplina</i>	La disciplina relativa è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo IV della presente Parte.

PIANO DELLE REGOLE 2008

PDR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

**CAPO II**

**Destinazioni d’uso. Disciplina generale**

<b>Art. 67 Definizione delle destinazioni d’uso</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>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.</p> <p>La variazione delle destinazioni d’uso è ammessa entro i limiti di quanto stabilito dalla Disciplina Generale per ciascuna <i>Gamma Funzionale</i> e in applicazione dei disposti dell’art. 51 della LGT.</p> <p>Per i fini dell’applicazione dei successivi articoli della Disciplina Generale, le destinazioni d’uso (di seguito dette principali) sono definite dai commi seguenti.</p>
2	<i>Residenziale</i>	<p>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.).</p>
3	<i>Produttiva (artigianale e industriale)</i>	<p>Attività volte alla produzione e trasformazione di beni e relativi magazzini o depositi nonché alla commercializzazione all’ingrosso dei beni prodotti dalla stessa azienda.</p>
4	<i>Artigianale di servizio</i>	<p>Attività volte alla prevalente prestazione di servizi; dette attività debbono avere almeno una delle seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- essere al servizio diretto dell’utenza residenziale;</li> <li>- 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</li> <li>- non causare emissioni qualsiasi tipo in aria, acqua, suolo tali da recare molestia o nocumento ai residenti nelle immediate vicinanze.</li> </ul> <p>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.</p>
5	<i>Commerciale</i>	<p>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 (<i>esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita</i>).</p>
6	<i>Logistica e deposito di materiali</i>	<p>Attività di stoccaggio e movimentazioni merci assimilabili, per quanto attiene alle caratteristiche degli spazi necessari, ad attività produttive.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PDR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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



7	<i>Direzionale e terziaria specializzata</i>	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	<i>Direzionale e terziaria minuta</i>	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	<i>Ricettiva</i>	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	<i>Ricovero di autovetture</i>	Parcheggi coperti, silos, edifici specifici destinati al rimessaggio di veicoli non pertinenti alla residenza.
11	<i>Servizi di interesse generale</i>	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	<i>Agricola</i>	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.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

<b>Art. 68 Codifica delle destinazioni d'uso</b>		
1	<i>Codifica relativa alle gamme funzionali</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso del PdR 2008, 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

<b>Art. 69 Gamme funzionali</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Il PdR 2008, al fine di governare le destinazioni d'uso ammesse, individua specifiche <i>Gamme funzionali</i>, intese quali combinazioni di diverse destinazioni d'uso ritenute ottimali per le diverse parti di territorio nelle quali, di norma, ricorrono le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- presenza di un mix funzionale (combinazione di diverse destinazioni d'uso) ritenuto ottimale per il garantire la conservazione dell'urbanità del territorio,</li> <li>- stato di sostanziale monofunzionalità tale da non garantire adeguata offerta di opportunità ai cittadini,</li> <li>- stato di sostanziale monofunzionalità, ottimale per le condizioni particolari del territorio.</li> </ul> <p>Le <i>Gamme funzionali</i> definite ai sensi del presente articolo, sono disciplinate dai successivi artt. 70, 71, 72; in ragione della disciplina delle <i>gamme funzionali</i>, si applicano i fattori di premialità definiti dal precedente art. 60.</p>

<b>Art. 70 Gamma funzionale GF1</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>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.</p> <p>Il PdR 2008 esercita una azione di conservazione e sostegno del grado di polifunzionalità.</p> <p>Le aree alle quali corrisponde la <i>Gamma Funzionale GF2</i> sono specificamente identificate sul documento "PdR 12.0 Quadro urbanistico" mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione).</p>
2	<i>Gamma funzionale di base</i>	<p>In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie:</p> <p>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</p> <p>Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.</p>
3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	<p>E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

4	<i>Equilibri funzionali</i>	<p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)                  Lg: Logistica e deposito di materiali                  Ds: Direzionale e terziaria specializzata                  Ag: Agricola</p> <p>Nella <i>Gamma funzionale GF1</i> si assume la seguente <i>destinazione d'uso prevalente</i>:                  Re: Residenziale</p> <p>Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti:</p> <p>AS: Artigianale di servizio,                  Cv: Commerciale,                  Cm: Commerciale <span style="float: right;">(totale) max 33% Slp</span></p> <hr/> <p>Dm: Direzionale e terziaria minuta <span style="float: right;">max 33% Slp</span></p> <hr/> <p>Ri: Ricettiva <span style="float: right;">max 100% Slp</span></p> <hr/> <p>Ra: Ricovero di autovetture <span style="float: right;">max 0% Slp</span></p> <hr/> <p>Sg: Servizi di interesse generale <span style="float: right;">max 100% Slp</span></p>
5	<i>Mix ottimali</i>	<p>Note le condizioni delle parti del territorio per le quali si applica la <i>Gamma Funzionale GF1</i>, 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:</p> <p><u>Mix ottimale 1</u>                  Massimizzazione delle quote di Slp ammesse per le destinazioni d'uso <i>As, Cv, Cm, Dm, Ri, Sg</i>, di cui al comma 4.</p> <p><u>Mix ottimale 2</u>                  Raggiungimento del 50% delle quote di Slp ammesse per almeno una tra le destinazioni d'uso <i>As, Cv, Cm, Dm, Ri, Sg</i>, di cui al comma 4.</p> <p><u>Mix ottimale 3</u>                  Attuazione della sola <i>destinazione d'uso prevalente Re</i>.</p> <p>In ragione del <i>mix ottimale</i> adottato, si applicano i fattori premiali stabiliti dal precedente art. 58.</p>
6	<i>Specifiche</i>	<p>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.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

<b>Art. 71 Gamma funzionale GF2</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>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.</p> <p>Il PdR 2008 esercita una azione di consolidamento della</p>

		<p>vocazione residenziale prevalente, favorendo il miglioramento della dotazione di servizi di interesse generale.                  Le aree alle quali corrisponde la <i>Gamma Funzionale GF2</i> sono specificamente identificate sul documento “PdR 12.0 Quadro urbanistico” mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione).</p>														
2	<i>Gamma funzionale di base</i>	<p>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.</p>														
3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	<p>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</p>														
4	<i>Equilibri funzionali</i>	<p>Nella <i>Gamma funzionale GF2</i> si assume la seguente <i>destinazione d’uso prevalente</i>:                  Re: Residenziale</p> <p>Le destinazioni d’uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti:</p> <table border="0" data-bbox="416 1377 1171 1691"> <tr> <td>As: Artigianale di servizio,</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cv: Commerciale,</td> <td></td> </tr> <tr> <td><u>Cm: Commerciale</u></td> <td><i>(totale) max 25% Slp</i></td> </tr> <tr> <td><u>Dm: Direzionale e terziaria minuta</u></td> <td>max 25% Slp</td> </tr> <tr> <td><u>Ri: Ricettiva</u></td> <td>max 100% Slp</td> </tr> <tr> <td><u>Ra: Ricovero di autovetture</u></td> <td>max 0% Slp</td> </tr> <tr> <td><u>Sg: Servizi di interesse generale</u></td> <td>max 100% Slp</td> </tr> </table>	As: Artigianale di servizio,		Cv: Commerciale,		<u>Cm: Commerciale</u>	<i>(totale) max 25% Slp</i>	<u>Dm: Direzionale e terziaria minuta</u>	max 25% Slp	<u>Ri: Ricettiva</u>	max 100% Slp	<u>Ra: Ricovero di autovetture</u>	max 0% Slp	<u>Sg: Servizi di interesse generale</u>	max 100% Slp
As: Artigianale di servizio,																
Cv: Commerciale,																
<u>Cm: Commerciale</u>	<i>(totale) max 25% Slp</i>															
<u>Dm: Direzionale e terziaria minuta</u>	max 25% Slp															
<u>Ri: Ricettiva</u>	max 100% Slp															
<u>Ra: Ricovero di autovetture</u>	max 0% Slp															
<u>Sg: Servizi di interesse generale</u>	max 100% Slp															
5	<i>Mix ottimali</i>	<p>Note le condizioni delle parti del territorio per le quali si applica la <i>Gamma Funzionale GF2</i>, 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:</p> <p><u>Mix ottimale 1</u>                  Massimizzazione delle quote di Slp ammesse per le destinazioni d’uso <i>As, Cv, Cm, Dm, Ri, Sg</i>, di cui al comma 4.</p>														

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

6	<i>Specifiche</i>	<p><u>Mix ottimale 2</u>                      Raggiungimento del 50% delle quote di Slp ammesse per almeno una tra le destinazioni d'uso <i>As, Cv, Cm, Dm, Ri, Sg</i>, di cui al comma 4.</p> <p><u>Mix ottimale 3</u>                      Attuazione della sola <i>destinazione d'uso prevalente Re</i>.</p> <p>In ragione del <i>mix ottimale</i> adottato, si applicano i fattori premiali stabiliti dal precedente art. 58.</p> <p>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.</p>
---	-------------------	---

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

<b>Art. 72 Gamma funzionale GF3</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>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.</p> <p>Il PdR 2008 esercita un'azione finalizzata alla conservazione della prevalente condizione naturale, pur salvaguardando le attività diverse esistenti, consentendone il modesto adeguamento.</p> <p>Le aree alle quali corrisponde la <i>Gamma Funzionale GF3</i> corrispondono alle parti del territorio comunale che non risultano comprese entro le perimetrazioni della <i>Gamma Funzionale GF1</i> e della <i>Gamma Funzionale GF2</i>.</p>
2	<i>Gamma funzionale di base</i>	<p>In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie:</p> <p>Re: Residenziale                      Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)                      Sg: Servizi di interesse generale                      Ag: Agricola</p> <p>Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.</p>
3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	<p>E' vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):</p> <p>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</p>
4	<i>Equilibri funzionali</i>	<p>Nella <i>Gamma funzionale GF3</i> si assume la seguente <i>destinazione d'uso prevalente</i>:</p> <p>Ag: Agricola</p>

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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



		<p>Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti:</p> <p><u>Re: Residenziale</u> max 100% Slp esistente</p> <p><u>Cv: Commerciale</u> max 25% Slp esistente</p> <p><u>Sg: Servizi di interesse generale</u> max 100% Slp esistente</p> <p>Le destinazioni Re e Cv potranno essere insediate esclusivamente nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2008 nei quali tali destinazioni risultano già in esercizio, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT,</li> <li>- in applicazione del comma 1 dell'art. 62 della LGT in edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2008 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.</li> </ul>
--	--	--

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

<b>Art. 73 Mutamenti di destinazione d'uso</b>		
1	<i>Adeguamento della dotazione di aree per servizi</i>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) da destinazione varia a residenziale (Re) interessante una slp maggiore di mq 900,</li> <li>b) da destinazione varia a produttiva (Pr) interessante una slp maggiore di mq 2.000,</li> <li>c) da destinazione varia a artigianale di servizio (As) interessante una slp maggiore di mq 600,</li> <li>d) da destinazione varia a commerciale di vicinato (Cv) interessante una slp maggiore di mq 600, anche se costituita da più esercizi distinti,</li> <li>e) da destinazione varia a media struttura commerciale (Cm) interessante una slp maggiore di mq 150,</li> <li>f) da destinazione varia a logistica (Ld) interessante una slp maggiore di mq 2.000,</li> <li>g) da destinazione varia a Direzionale specializzata (Ds) interessante una slp maggiore di mq 600,</li> <li>h) da destinazione varia a ricettiva (Ri) interessante una slp maggiore di mq 1.500,</li> </ul>
2	<i>Aree da cedere</i>	<p>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 le iniziative attuabili mediante Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.</p>



		<p>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:</p> <p>a) monetizzazione,                  b) attuazione di altra previsione del Piano dei Servizi.</p>
3	<i>Modalità di cessione</i>	<p>Nei casi previsti dal precedente comma 1, gli interventi edilizi dovranno essere autorizzati mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano Attuativo,</li> <li>- Programma Integrato di Intervento</li> <li>- Permesso di Costruire convenzionato,</li> </ul> <p>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.</p>
4	<i>Mutamenti di destinazione d'uso senza opere edili</i>	<p>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.</p>

<b>Art. 74 Disciplina urbanistica del commercio</b>		
1	<i>Applicazione del DLgs 114/1998, della Lr. 14/1999 e degli atti normativi connessi</i>	<p>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, le attività commerciali sono così classificate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- esercizi di vicinato, con superficie di vendita inferiore a mq 150,00;</li> <li>- medie strutture, con superficie di vendita compresa tra mq 150,00 e mq 1.500,00;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nella misura di 1/10 della slp complessiva se questa risulta inferiore a mq 1500,00;</li> <li>- nella misura di 1/4 della slp complessiva se questa risulta superiore a mq 1500,00.</li> </ul> <p>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.</p>
2	<i>Parcheggi pubblici</i>	<p>La realizzazione di medie strutture di vendita, anche se derivanti dall'accorpamento di esercizi di vicinato esistenti, è</p>

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PDR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

subordinata alla cessione di aree per servizi destinati a parcheggio in misura non inferiore al 75% della superficie lorda di pavimento.

Nei casi in cui fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare l'intera dotazione di parcheggi, è ammessa la monetizzazione della sola quota della dotazione necessaria corrispondente al 75% della superficie lorda di pavimento non destinata a superficie di vendita.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

**CAPO III**  
**Funzionalità urbana**

Art. 75 Stati di urbanizzazione		
1	Definizione e finalità	<p>Il PdR 2008, al fine di governare il processo di miglioramento e completamento delle infrastrutture territoriali, individua specifici <i>Stati di urbanizzazione insufficiente</i>, 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sostanziale assenza di opere di urbanizzazione primaria,</li> <li>- stato di insufficienza qualitativa o prestazionale delle opere di urbanizzazione primarie,</li> <li>- stato di completa dotazione di opere di urbanizzazione primarie con forte deficit di dotazione di posti auto.</li> </ul> <p>Gli <i>stati di urbanizzazione insufficiente</i> definiti ai sensi del presente articolo, sono disciplinati dai successivi artt. 76, 77, 78; in ragione della disciplina degli <i>stati di urbanizzazione insufficiente</i>, si applicano i fattori di premialità definiti dal precedente art. 60.</p>

Art. 76 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1		
1	Definizione	<p>Le aree per le quali il PdR 2008 riconosce lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1</i>, sono caratterizzate, di norma, dalle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 2008,</li> <li>- 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 2008, nelle quali si rende opportuno il completamento e il miglioramento dell'assetto esistente per ragioni di interesse pubblico o generale.</li> </ul>
2	Indicazione cartografia	<p>Le aree per le quali è riconosciuto lo <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su1</i> sono espressamente perimetrate sul documento "PdR 12.0 Quadro urbanistico".</p>
3	Strumento autorizzativo	<p>Tutti gli interventi ammessi all'interno dei perimetri rappresentati sul documento "PdR 12.0 Quadro Urbanistico" indicanti lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</i>, sono eseguibili previa approvazione di Piano Attuativo.</p> <p>L'effettiva perimetrazione del Piano Attuativo compete al Piano Attuativo stesso, previa intesa con i competenti organi comunali.</p> <p>In alternativa all'approvazione di Piano Attuativo i soggetti interessati hanno facoltà di proporre istanza di Programma Integrato di Intervento.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

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

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

4	<i>Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria</i>	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.
---	---	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

<b>Art. 77 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</b>		
1	<i>Definizione</i>	Le aree per le quali il PdR 2008 riconosce lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</i> , sono caratterizzate, 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 2008, - 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	<i>Indicazione cartografia</i>	Le aree per le quali è riconosciuto lo <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su2</i> non sono identificate sul documento "PdR 12.0 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 Denuncia di Inizio Attività) su richiesta degli interessati.
3	<i>Strumento autorizzativo</i>	Tutti gli interventi ammessi per i quali è indicata la condizione di <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</i> , sono eseguibili mediante Permesso di Costruire Convenzionato (o mediante atto unilaterale d'obbligo).
4	<i>Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria</i>	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 Denuncia di Inizio Attività).

<b>Art. 78 Stato di stato di dotazione parcheggi insufficienti Spi</b>		
1	<i>Definizione</i>	Le aree per le quali il PdR 2008 riconosce lo <i>Stato di dotazione parcheggi insufficiente Spi</i> , 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

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

2	<i>Indicazione cartografia</i>	insufficienza della dotazione di parcheggi privati pertinenziali per effetto della datazione delle costruzioni esistenti.
3	<i>Strumento autorizzativo</i>	Le aree per le quali è riconosciuto lo <i>Stato di dotazione parcheggi insufficiente Spi</i> non sono identificate sul documento "PdR 12.0 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 Denuncia di Inizio Attività) su richiesta degli interessati.
4	<i>Convenzionamento d'uso del sottosuolo pubblico</i>	Tutti gli interventi ammessi per i quali è indicata la condizione di <i>Stato di dotazione parcheggi insufficiente Spi</i> , sono eseguibili mediante Permesso di Costruire Convenzionato (o mediante atto unilaterale d'obbligo).
4	<i>Convenzionamento d'uso del sottosuolo pubblico</i>	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 necessario per la realizzazione delle opere è regolata da convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, allegata al Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività).

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

## CAPO IV.

### Disciplina generale delle fasce di rispetto

Art. 79 Fasce di rispetto		
1	<i>Definizione</i>	Aree di interposizione tra taluni elementi strutturali del territorio (strade, ferrovie, corsi d'acqua, etc.) e la restante parte del territorio.
2	<i>Ruolo</i>	Fermo restando il regime urbanistico determinato dall'Ambito Territoriale di appartenenza, entro tali aree si determinano specifiche limitazioni al diritto di edificabilità.
3	<i>Specifica</i>	In relazione agli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto in genere, tutti gli interventi ammessi in generale dal PdR 2008 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 2008 prevedano l'ampliamento degli edifici mediante estensione della cortina edilizia a cui appartengono.

Art. 80 Fasce di rispetto in genere.		
1	<i>Elenco</i>	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: <ul style="list-style-type: none"><li>- strade all'esterno del centro abitato,</li><li>- ferrovie,</li><li>- elettrodotti e gasdotti,</li><li>- pozzi ad uso idropotabile,</li><li>- corsi d'acqua.</li></ul> 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	<i>Specificazione generale</i>	Tutte le fasce di rispetto, indicativamente rappresentate sul documento "PdR 12.0 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	<i>Riferimenti</i>	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: <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

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



2	<i>Disposizioni</i>	<p>La fascia di cui al comma 1 è misurata a partire dal ciglio stradale così come definito dall'art. 29.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>L'uso del suolo compreso nelle fasce di rispetto riportate graficamente sul documento di piano "PdR 12.0 Quadro Urbanistico" è in carico al soggetto possessore, limitatamente ad attività che non determinino occupazione permanente del suolo.</p>
3	<i>Specificata</i>	<p>Le fasce di rispetto, indicativamente rappresentate sul documento "PdR 12.0 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,</p>

<b>Art. 82 Fascia di rispetto ferroviaria: Rf</b>		
1	<i>Riferimenti</i>	<p>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.</p>
2	<i>Disposizioni</i>	<p>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.</p> <p>La nuova edificazione e gli ampliamenti degli edifici esistenti sono soggetti al nullaosta dell'ente gestore della ferrovia.</p> <p>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.</p> <p>Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto ferroviario sono assoggettate alla disciplina stabilita dal PdR 2008 per gli <i>ambiti territoriali</i>, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

3	<i>Specifica generale</i>	<p>parametri urbanistici.</p> <p>Le fasce di rispetto, indicativamente rappresentate sul documento “PdR 12.0 Quadro urbanistico” si identificano mediante linea parallela alla rotaia più esterna del fascio di binari.</p>
---	---------------------------	---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**Art. 83 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti**

1	<i>Elettrodotti</i>	<p>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 12.0 Quadro urbanistico” non riportano tali fasce, non essendo riferibili ad elementi al suolo, e rinviando, per l'effettiva verifica della sussistenza ed entità della fascia di rispetto, all'applicazione delle norme vigenti in materia.</p>
2	<i>Gasdotti</i>	<p>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 12.0 Quadro urbanistico” e si applicano, su specifica prescrizione del Responsabile del Servizio competente, al quale spetta di segnalare la presenza di tali impianti.</p>
3	<i>Specifica</i>	<p>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 2008 per gli <i>ambiti territoriali</i>, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.</p>

**Art. 84 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp**

1	<i>Disposizioni</i>	<p>Nelle aree specificamente classificate sui documenti denominati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PdR 12.0 Quadro urbanistico</li> </ul> <p>si applicano i disposti di cui al successivo Titolo IV della Parte IV delle presenti Disposizioni Generali.</p>
---	---------------------	--

**Art. 85 Fascia di rispetto fluviale**

1	<i>Disposizioni</i>	<p>Per quanto attiene alle fasce di rispetto fluviali si rinvia al Titolo V della Parte IV della Disciplina Generale e ai documenti denominati:</p>
---	---------------------	---

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

 - PdR 17.0 Componente geologica

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

**CAPO V.**

**Altre disposizioni generali**

<b>Art. 86 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi</b>		
1	<i>Rappresentazioni grafiche</i>	Il documento “PdR 12.0 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 12.0 Quadro urbanistico” si intende indicativa e non probante: per la disciplina di dette aree si applica quanto disposto dal Piano dei Servizi.
2	<i>Modifiche</i>	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 2008, - modifica delle rappresentazioni al fine di conseguire la coerenza del PdR 2008 rispetto a varianti sopravvenute del Piano dei Servizi, non costituiscono variante al PdR 2008.

<b>Art. 87 Aree disciplinate dal Documento di Piano</b>		
1	<i>Generalità</i>	Le aree specificamente identificate quali <i>Aree disciplinate dal Documento di Piano</i> sono soggette alle direttive specificamente dettate dal Documento di Piano stesso.
2	<i>Disciplina del PdR 2008</i>	Nelle <i>Aree disciplinate dal Documento di Piano</i> sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) del comma 1 dell’art. 27 della LGT.

<b>Art. 88 Oneri di compensazione ambientale</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	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 esemplari isolati) risulta superiore al 25% della superficie fondiaria, dovranno dare luogo ad adeguate compensazioni ambientali finalizzate alla tutela del paesaggio naturale.
2	<i>Determinazione</i>	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

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

3	<i>Corresponsione</i>	<p>di tutela del paesaggio naturale definite dal Documento di Piano e normate dai disposti relativi agli Ambiti di Paesaggio P4 e P5.</p> <p>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 per interventi finalizzati alla tutela del paesaggio naturale secondo gli indirizzi del Documento di Piano.</p>
4	<i>Facoltà</i>	<p>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.</p> <p>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.</p>

#### **Art. 89 Programmi Integrati di Intervento. Specifica**

1	<i>Generalità</i>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la sussistenza delle condizioni minime previste dalla legge;</li><li>- la compatibilità con la dimensione politica e strategica dettata dal Documento di Piano,</li><li>- la verifica di sussistenza di sufficienti motivazioni di interesse generale.</li></ul>
---	-------------------	---

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

## Titolo II

# DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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



## CAPO I.

### **Ambito territoriale T1: della città storica**

<b>Art. 90 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	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	<i>Specifiche</i>	Nell' <i>Ambito Territoriale T1</i> 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.

<b>Art. 91 Invarianti</b>		
1	<i>Invarianti quantitative</i>	Poiché le densità edilizie, non omogenee e variabili in funzione del tipo edilizio esistente, sono direttamente dipendenti dall'assetto morfotopologico consolidatosi nel tempo, il PdR 2008 garantisce il mantenimento sostanziale delle quantità edificate esistenti, consentendo modeste variazioni derivanti dall'applicazione dei disposti normativi specifici per l' <i>"ambito di paesaggio PI"</i> di cui al documento di piano denominato "PdR 16.0 Disciplina Generale. Nuclei storici".
2	<i>Invarianti qualitative</i>	Qualsiasi intervento di trasformazione ammesso dal PdR 2008, indipendentemente dall'entità e dall'estensione, dovrà essere orientato alla conservazione e al miglioramento dell'assetto morfotopologico spontaneamente determinatosi.

<b>Art. 92 Obiettivi urbanistici</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2008, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T1</i>, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- garantire il riuso della totalità degli edifici esistenti, siano essi di origine residenziale o rurale, storica o recente, anche mediante trasformazioni fisiche specificamente normate;</li><li>- garantire la corretta funzionalità urbana, mediante una equilibrata dotazione di spazi pubblici e privati per la sosta dei veicoli;</li><li>- garantire la possibilità di insediamento di ogni attività propria dei nuclei centrali e di ogni altra attività compatibile con i caratteri storici e architettonici;</li></ul> <p>consentire l'attuazione delle trasformazioni ammesse su ciascuna singola proprietà immobiliare mediante semplice Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, fatto salvo quanto stabilito dal documento di piano denominato "PdR 16.0 Disciplina Generale. Nuclei storici" relativamente agli <i>ambiti di riqualificazione urbana</i>.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

<b>Art. 93 Indice di edificabilità territoriale</b>		
1	<i>Fondamenti</i>	La determinazione dell'indice di edificabilità territoriale discende dal riconoscimento delle invarianti di cui al precedente art. 91.
2	<i>Indice</i>	<p>Il PdR 2008 stabilisce per l'<i>Ambito Territoriale TI</i> il seguente Indice di Edificabilità Territoriale:</p> $It = Slp \text{ esistente} / St \text{ esistente}$ <p>da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, intendendo:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- per <i>Slp esistente</i> 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,</li><li>- per <i>St esistente</i> 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 pertinentziali.</li></ul>
3	<i>Nota</i>	<p>I seguenti tipi di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- realizzazione di soppalchi,</li><li>- realizzazione di piani ammezzati nel rispetto delle disposizioni specifiche di cui al documento "PdR 16.0 Disciplina generale. Nuclei storici";</li><li>- recupero dei sottotetti non riconducibili alle casistiche disciplinate dalla legge;</li></ul> <p>non costituiscono incremento di Superficie Lorda di Pavimento per i fini della verifica di cui al precedente comma 2.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

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

**CAPO II.**

**Ambito territoriale T2: della città contemporanea**

<b>Art. 94 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio più recente, ovvero sia 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	<i>Specifiche</i>	Nell' <i>Ambito Territoriale T2</i> 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.

<b>Art. 95 Invarianti</b>		
1	<i>Invarianti quantitative</i>	Nell' <i>Ambito Territoriale T2</i> 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	<i>Invarianti qualitative</i>	Nell' <i>Ambito Territoriale T2</i> 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.

<b>Art. 96 Obiettivi urbanistici</b>		
1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2008, per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T2</i> , 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.

<b>Art. 97 Indice di edificabilità territoriale</b>		
1	<i>Fondamenti</i>	La determinazione dell'indice di edificabilità territoriale discende dal riconoscimento delle invarianti di cui all'art. 95.

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

2	<i>Indice</i>	<p>Il PdR 2008 stabilisce per l'<i>Ambito Territoriale T2</i> il seguente Indice di Edificabilità Territoriale:</p> $It = 0,26 \text{ mq/mq}$
3	<i>Nota</i>	<p>Le aree alle quali è attribuita la classe di fattibilità 4 per effetto dei documenti denominati "PdR 17.0 Componente geologica" non sono edificabili. Su tali aree sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. da a) a d) dell'art. 27 della LGT.</p> <p>I diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'Indice di Edificabilità Territoriale non esercitabili in loco per effetto dei disposti di cui al precedente capoverso, sono trasferibili ad altre aree comprese nel medesimo ambito territoriale, entro i limiti dettati dall'indice <math>I_{max}</math> stabilito per l'ambito di paesaggio di appartenenza.</p>
4	<i>Norme speciali</i>	<p>Entro gli elaborati cartografici PdR12a_quadro urbanistico, PdR12b_quadro urbanistico nord, PdR12c_quadro urbanistico sud è perimetrata l'area 1*.</p> <p>Entro tale area, in coerenza con la Deliberazione C.C. n. 25 del 22/04/2009 con oggetto "Approvazione Piano del Governo del Territorio", in luogo del precedente punto 2 si applica il seguente Indice di Edificabilità Territoriale:</p> $It = 0,33 \text{ mq/mq}$

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

**Rettifica PGT 2022**  
Dott. pianificatore  
Marco Meurat

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

**CAPO III.**  
**Ambito territoriale T3: dell'industria**

<b>Art. 98 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio caratterizzata da almeno uno tra i seguenti aspetti prevalenti: - quasi totalità di edifici destinati ad attività produttiva, - sequenza di aree pertinenziali non edificate prevalentemente impermeabili.
2	<i>Specifiche</i>	Nell' <i>Ambito Territoriale T3</i> gli edifici esistenti appartengono a tipi edilizi specifici per le attività produttive, con sporadica presenza di altri tipi edilizi; non si registrano rapporti morfologici di particolare significato.

<b>Art. 99 Invarianti</b>		
1	<i>Invarianti quantitative</i>	Nell' <i>Ambito Territoriale T3</i> sono riconosciute le seguenti invarianti quantitative: - densità edilizia sostanzialmente elevata e sostanzialmente costante, pur con variazioni a carattere puntuale, coerenti con i diritti edificatori attribuiti dall'ultimo PRG.
2	<i>Invarianti qualitative</i>	Nell' <i>Ambito Territoriale T3</i> sono riconosciute le seguenti invarianti qualitative: - assetto tipologico sostanzialmente costante, principalmente caratterizzato da edifici di carattere industriale, - rapporto di copertura elevato, con aree pertinenziali permeabili di modesta entità.

<b>Art. 100 Obiettivi urbanistici</b>		
1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2008, per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T3</i> , persegue i seguenti obiettivi: - 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.

<b>Art. 101 Indice di edificabilità territoriale</b>		
1	<i>Fondamenti</i>	La determinazione dell'indice di edificabilità territoriale discende dal riconoscimento delle invarianti di cui all'art. 99.
2	<i>Indice</i>	Il PdR 2008 stabilisce per l' <i>Ambito Territoriale T3</i> il seguente Indice di Edificabilità Territoriale:

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

It = 0,45 mq/mq

<b>Art. 102 Destinazione d'uso</b>		
4	<i>Destinazioni d'uso principali</i>	<p>Nell'<i>Ambito Territoriale T3</i> sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso principali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pr: Produttiva (artigianale e industriale)</li> <li>- As: Artigianale di servizio</li> <li>- Ld: Logistica e deposito di materiali</li> <li>- Ds: Direzionale e terziaria specializzata</li> <li>- Ra: Ricovero di autovetture</li> <li>- Sg: Servizi di interesse generale</li> <li>- Ag: Agricola</li> <li>- attività esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2008.</li> </ul> <p>Tutte le altre possibili destinazioni d'uso principali sono vietate.</p>
5	<i>Destinazioni d'uso subordinate</i>	<p>Ferma restando l'esistenza delle destinazioni d'uso principali di cui al precedente comma 4, sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso subordinate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Re: Residenziale entro i limiti di mq 150 di slp, per la custodia dell'insediamento o per la residenza dell'imprenditore;</li> <li>- funzioni di servizio all'attività produttiva, quali mensa aziendale, uffici sanitari, spazi ricreativi e similari.</li> </ul>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

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

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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



## CAPO IV.

### **Ambito territoriale T4: del territorio naturale**

<b>Art. 103 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	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	<i>Specifiche</i>	L' <i>Ambito Territoriale T4</i> si caratterizza, nonostante le trasformazioni, per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate. Nell' <i>Ambito Territoriale T4</i> le attività antropiche diverse dall'agricoltura e dalla silvicoltura rappresentano quasi sempre un elemento di distorsione.

<b>Art. 104 Invarianti</b>		
1	<i>Invarianti quantitative</i>	Il PdR 2008, riconosciuta la vocazione prevalentemente naturale dell' <i>Ambito Territoriale T4</i> 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	<i>Invarianti qualitative</i>	Nessun intervento urbanistico ammesso dal PdR 2008 potrà determinare l'incremento degli elementi di distorsione riscontrati rispetto alla vocazione naturale.

<b>Art. 105 Obiettivi urbanistici</b>		
1	<i>Generalità</i>	Il PdR, per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T4</i> , persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"><li>- limitare le nuove edificazioni e la realizzazione di opere di urbanizzazione ai soli scopi agricoli, di presidio del territorio, di utilizzazione per interesse generale;</li><li>- 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;</li><li>- 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.</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

<b>Art. 106 Aree agricole</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2008 individua le <i>aree agricole</i> in ottemperanza ai disposti della LGT e compatibilmente con la definizione degli <i>ambiti agricoli</i> del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.</p> <p>Nelle <i>aree agricole</i> sono ammessi esclusivamente interventi edilizi qualora sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.</p>
2	<i>Specifica</i>	<p>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.</p>
3	<i>Edifici con destinazione d'uso non agricola</i>	<p>Sugli edifici esistenti nelle aree agricole per le quali sussistono le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sussiste una destinazione d'uso classificabile "principale",</li> <li>- risultano esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2008,</li> <li>- risultano dismessi dall'attività agricola da almeno 5 anni a partire dalla data di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire (o di deposito della Denuncia di Inizio Attività),</li> <li>- non sono stati mai utilizzati per destinazioni d'uso agricole,</li> </ul> <p>sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di manutenzione ordinaria di cui alla lett. a) del comma 1 dell'art. 27 della LGT,</li> <li>- interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lett. b) del comma 1 dell'art. 27 della LGT,</li> <li>- interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla lett. c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT,</li> <li>- interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT,</li> <li>- ampliamenti entro il limite massimo del 20% della superficie lorda di pavimento esistente,</li> </ul> <p>ferma restando ogni altra disposizione del PdR 2008.</p>

<b>Art. 107 Aree boscate</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2008 individua le <i>aree boscate</i> in ottemperanza ai disposti della LGT e compatibilmente con la definizione stabilita dalla L.r. 27/2004.</p> <p>Nelle <i>aree boscate</i> 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. 108 potranno essere trasferiti a favore di altri suoli compresi nell'<i>ambito territoriale T4</i> non classificati <i>aree boscate</i>.</p>
2	<i>Specifica</i>	<p>Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

#### Art. 108 Indice di edificabilità territoriale

1	<i>Fondamenti</i>	La determinazione dell'indice di edificabilità territoriale discende dal riconoscimento delle invarianti di cui all'art. 104.
2	<i>Indice</i>	Il PdR 2008, conformemente ai disposti del comma 3 dell'art. 59 della LGT, stabilisce per l' <i>Ambito Territoriale T4</i> il seguenti indici di Edificabilità Territoriale 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.

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

## Titolo III

# AREE MONOFUNZIONALI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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

<b>Art. 109 AMF1: per attività secondarie e terziarie in ambito urbano</b>		
1	<i>Individuazione</i>	Il PdR 2008 individua sul documento “PdR 12.0 Quadro Urbanistico” con il codice “AMF1” le attività produttive esistenti – artigianali, produttive, di deposito o assimilabili – localizzate in ambito improprio, ovvero in stretto rapporto con insediamenti con diversa destinazione d’uso.
2	<i>Interventi ammessi</i>	<p>Nelle aree specificamente individuate <i>per attività produttive esistenti in ambito improprio</i> è ammesso il mantenimento delle destinazioni d’uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2008.</p> <p>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 di paesaggio di appartenenza.</p> <p>L’ampliamento di cui al precedente capoverso potrà essere concesso a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l’insediamento esistente rispetti ogni norma vigente in materia di ambiente,</li> <li>- 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</li> <li>- siano messi in atto provvedimenti di riduzione delle emissioni (elementi inquinanti dell’aria, rumori, vibrazioni, odori).</li> </ul>
3	<i>Interventi ammessi in caso di cessazione dell’attività</i>	<p>Qualora si determinasse la cessazione dell’attività esistente, negli edifici di cui al presente articolo potranno essere insediate esclusivamente tutte le destinazioni d’uso stabilite per la <i>Gamma funzionale</i> corrispondente, anche a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione entro il limite maggiore tra i seguenti:</p> <p style="text-align: center;">slp pari all’esistente,  <math>slp = Sf \times If_{max}</math></p> <p>dove <math>If_{max}</math> corrisponde all’indice di edificabilità fondiaria attribuito all’<i>ambito di paesaggio</i> di appartenenza.</p> <p>In caso di demolizione e ricostruzione i nuovi edifici dovranno rispettare ogni disposto dettato dal PdR 2008 per l’<i>ambito di paesaggio</i> di appartenenza.</p> <p>In caso di interventi di cui al presente comma, è ammessa l’applicazione dei Fattori di Perequazione previsti dal PdR 2008, 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.</p>
4	<i>Attività esistenti: specifica</i>	<p>Si intende esistente un’attività esercitata secondo le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- continuativamente,</li> <li>- continuativamente anche con cambio di ragione sociale,</li> <li>- continuativamente anche con cambio di merceologia,</li> <li>- cessata, tuttavia corrispondente all’ultima attività</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

		<p>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).</p>
5	<i>Eccezione</i>	<p>Ferma restando ogni altra disposizione del presente articolo, sull'area specificamente identificata con il codice "AMF1*", in caso di dismissione, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)</li> <li>- Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)</li> </ul> <p>entro il limite massimo di 1.500 mq di superficie di vendita complessiva.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

<b>Art. 110 AMF2: per medie strutture di vendita esistenti</b>		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2008 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 12.0 Quadro Urbanistico" con il codice "AMF2".</p>
2	<i>Specifiche</i>	<p>In ciascuna area specificamente identificata sul documento "PdR 12.0 Quadro Urbanistico" è possibile il mantenimento in esercizio di una sola media struttura di vendita nel rispetto dei seguenti specifici parametri:</p> <p style="text-align: center;">slp pari all'esistente</p> <p>Sono ammessi incrementi della superficie lorda di pavimento entro il limite massimo del 20% della slp esistente, a condizione che non si determinino superfici di vendita superiori a 1.500 mq e ferma restando il rispetto di ogni altro parametro stabilito per l'Ambito Territoriale e per l'Ambito di Paesaggio di appartenenza.</p>
3	<i>Attuazione</i>	<p>La modifica delle medie strutture di vendita esistenti è subordinata all'approvazione di specifico Piano Attuativo esteso all'intera area specificamente individuata sul documento "PdR 12.0 Quadro Urbanistico".</p>

<b>Art. 111 AMF3: non soggette a trasformazione urbanistica</b>		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2008 individua sul documento "PdR 12.0 Quadro Urbanistico" con il codice "AMF3" le attività diverse da quelle agricole localizzate nell'ambito del territorio naturale.</p>
2	<i>Interventi ammessi</i>	<p>Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di manutenzione ordinaria di cui alla lett. a) del</li> </ul>

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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



3	<i>Specifica</i>	<p>comma 1 dell'art. 27 della LGT,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lett. b) del comma 1 dell'art. 27 della LGT,</li> <li>- interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla lett. c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT,</li> <li>- interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT,</li> </ul> <p>ferma restando ogni altra disposizione del PdR 2008, ed in particolare dell'art. 182 seguente.</p> <p>Sono espressamente vietati tutti gli interventi volti a determinare i seguenti effetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mutare le destinazioni d'uso (anche senza opere),</li> <li>- alterare i caratteri tipologici ed architettonici degli edifici,</li> <li>- alterare la morfologia del suolo,</li> <li>- alterare le condizioni idrauliche e idrogeologiche dei suoli.</li> </ul> <p>Per le aree classificate "servizi esistenti" dal vigente Piano dei Servizi, sono ammessi interventi modificativi dello stato dei luoghi che risultano pertinenti e funzionali all'attività di servizio insediata.</p>
---	------------------	--

<b>Art. 112 AMF4: per impianti tecnologici</b>		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>aree per impianti tecnologici</i> 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	<i>Disposizioni</i>	<p>Nelle <i>aree per impianti tecnologici</i> è vietata qualsiasi edificazione se non funzionale agli impianti stessi.</p> <p>La realizzazione delle opere previste nelle <i>aree per impianti tecnologici</i> compete ai soggetti interessati alla costruzione e gestione delle opere.</p> <p>La dimensione delle <i>aree per impianti tecnologici</i> è stabilita dal PdR 2008; 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 <i>Quadro del paesaggio</i> di cui alla Parte IV della Disciplina Generale per quanto applicabile; si rimanda inoltre ad ogni disposizione di altra normativa vigente in materia.</p>

<b>Art. 113 AMF5: per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale</b>		
1	<i>Riferimenti</i>	<p>Si definiscono <i>aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale</i> 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 12.0 Quadro Urbanistico".</p> <p>La zona di rispetto cimiteriale è istituita ai sensi dell'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio</p>

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

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

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

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

2	<i>Disposizioni</i>	<p>Decreto 24 luglio 1934, n. 1265, con le modifiche apportate dall'art. 28 della Legge 1° agosto 2002 n° 166.</p> <p>Le <i>aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale</i> possono essere destinate solamente agli usi ammessi dalla Legge e da ogni fonte normativa regolamentare.</p> <p>L'ampiezza prevista per la fascia di rispetto cimiteriale è fissata in m 50,00.</p>
3	<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	<p>All'interno delle <i>aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale</i> sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- mantenimento delle funzioni esistenti alla data di adozione del PdR 2008;</li><li>- 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;</li><li>- parcheggi pubblici e privati.</li></ul> <p>All'interno delle <i>aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale</i> 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 demolizione senza ricostruzione.</p> <p>La nuova edificazione all'interno delle aree cimiteriali è ammessa nel rispetto delle normative vigenti in materia.</p>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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

## Titolo IV

# **INFRASTRUTTURE DI BASE**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

**CAPO I**  
**Strade**

Art. 114 Strade in genere		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	<p>Il PdR 2008, per quanto attiene alle strade in genere persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- istituire una disciplina che regoli il rapporto tra gli edifici e la strada tale da produrre sensibili effetti in termini di miglioramento del paesaggio urbano</li> </ul>
2	<i>Strade di rilevanza territoriale</i>	<p>Si definiscono <i>Strade di Rilevanza Territoriale</i>, specificamente individuate sul documento “PdR 12.0 Quadro urbanistico”, i tronchi stradali esterni all’ambito urbano, appartenenti al sistema della viabilità sovralocale, di collegamento tra comuni o di livello provinciale.</p> <p>Lungo le <i>Strade di rilevanza territoriale</i> il PdR 2008 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto):</p> <p style="text-align: center;"><math>Dr = \text{min. m } 20,00</math></p> <p>Lungo le <i>Strade di rilevanza territoriale</i> il PdR 2008 stabilisce la seguente distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (esistente o di progetto):</p> <p style="text-align: center;"><math>De = \text{min. m } 25,00</math></p> <p>Le aree comprese tra il ciglio stradale e le recinzioni non comprese nella proprietà dell’ente, potranno essere utilizzate per i seguenti scopi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza massima inferiore a m 1,00,</li> <li>- sistemazioni a parcheggio,</li> <li>- deposito materiali e manufatti tali da non determinare ostacolo alla visuale dalla strada.</li> </ul> <p>Le aree interne alle recinzioni, comprese nella fascia definita dalla distanza minima degli edifici dalle strade <i>De</i>, sono di esclusivo godimento privato, fatto salvo il divieto di realizzazione di costruzioni.</p> <p>E’ vietato collocare edifici accessori ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella dell’edificio principale di cui sono pertinenza, anche nel caso in cui l’edificio principale sia collocato a distanza superiore rispetto a quella minima stabilita dal comma 3.</p>
3	<i>Strade urbane di tipo A</i>	<p>Si definiscono <i>Strade urbane di tipo A</i>, specificamente individuate sul documento “PdR 12.0 Quadro urbanistico”, i tronchi principali della rete di attraversamento del territorio comunale che risultano privi di particolare rilevanza ai fini della definizione della forma urbana.</p> <p>Lungo le <i>Strade di tipo A</i> il PdR 2008 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

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

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

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

4	<i>Strade urbane di tipo B</i>	<p>o di progetto):</p> $D_r = \text{min. m } 3,00$ <p>Nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- tratto di fronte stradale con lunghezza inferiore a m 50 compreso tra recinzioni esistenti,</li><li>- completamento di recinzioni esistenti su unico mappale come risultante da situazione catastale antecedente alla data di adozione del PdR 2008,</li></ul> <p>è consentita la realizzazione di nuove recinzioni in prosecuzione dell'allineamento della recinzione esistente contigua situata alla maggiore distanza dal ciglio stradale. Lungo le <i>Strade di tipo A</i> il PdR 2008 stabilisce la seguente distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (esistente o di progetto):</p> $D_e = \text{min. m } 8,00$ <p>Le aree comprese tra il ciglio stradale e le recinzioni non comprese nella proprietà dell'ente, potranno essere utilizzate per i seguenti scopi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza massima inferiore a m 1,00,</li><li>- 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.</li></ul> <p>Le aree interne alle recinzioni, comprese nella fascia definita dalla distanza minima degli edifici dalle strade <math>D_e</math>, sono di esclusivo godimento privato, fatto salvo il divieto di realizzazione di costruzioni.</p> <p>E' vietato collocare edifici accessori ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella dell'edificio principale di cui sono pertinenza, anche nel caso in cui l'edificio principale sia collocato a distanza superiore rispetto a quella minima stabilita dal comma 3.</p> <p>Si definiscono <i>Strade urbane di tipo B</i>, specificamente individuate sul documento "PdR 12.0 Quadro urbanistico", le strade urbane i cui cigli sono in gran parte definiti da fronti continui edificati o da recinzioni continue, e che pertanto contribuiscono in modo determinante alla definizione della forma urbana.</p> <p>Lungo le <i>Strade di tipo B</i>, nei tratti privi di recinzioni, il PdR 2008 stabilisce l'obbligo di allineamento delle nuove recinzioni lungo il ciglio stradale (esistente o di progetto), in prosecuzione degli allineamenti esistenti a margine situati a maggiore distanza rispetto al ciglio stradale.</p> <p>Lungo i tratti privi di recinzione per i quali non risulta possibile la prosecuzione dell'allineamento situato a maggior distanza, il PdR 2008 stabilisce la seguente distanza minima</p>
---	--------------------------------	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

		<p>delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto):</p> $Dr = \text{min. m } 2,00$ <p>Lungo le <i>Strade di tipo B</i> è fatto obbligo di allineare gli edifici di nuova realizzazione rispetto all'edificio esistente nei fondi finitimi localizzato alla minor distanza dall'edificio di progetto.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sistemazione a marciapiedi,</li><li>- sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza massima inferiore a m 1,00,</li><li>- 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.</li></ul> <p>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.</p> <p>E' vietato collocare edifici accessori ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella dell'edificio principale di cui sono pertinenza, anche nel caso in cui l'edificio principale sia collocato a distanza superiore rispetto a quella minima stabilita dal comma 3.</p> <p>5 <i>Strade urbane di tipo C</i></p> <p>Si definiscono <i>Strade urbane di tipo C</i>, specificamente individuate sul documento "PdR 12.0 Quadro urbanistico", le strade urbane lungo le quali non si sono costituiti impianti morfologicamente definiti.</p> <p>Lungo le <i>Strade di tipo C</i> il PdR 2008 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto):</p> $Dr = \text{min. m } 2,00$ <p>Lungo le <i>Strade di tipo C</i> il PdR 2008 stabilisce la seguente distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (esistente o di progetto):</p> $De = \text{min. m } 7,00$ <p>Le aree comprese tra il ciglio stradale e le recinzioni non comprese nella proprietà dell'ente, potranno essere utilizzate per i seguenti scopi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza massima inferiore a m 1,00,</li><li>- 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</li></ul>
--	--	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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



		<p>Locale.</p> <p>Le aree interne alle recinzioni, comprese nella fascia definita dalla distanza minima degli edifici dalle strade <i>De</i>, sono di esclusivo godimento privato, fatto salvo il divieto di realizzazione di costruzioni.</p> <p>E' vietato collocare edifici accessori ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella dell'edificio principale di cui sono pertinenza, anche nel caso in cui l'edificio principale sia collocato a distanza superiore rispetto a quella minima stabilita dal comma 3.</p>
--	--	---

<b>Art. 115 Adeguamento dei tracciati esistenti</b>		
1	<i>Individuazione</i>	Il PdR 2008, con apposita simbologia grafica, individua sul documento "PdR 12.0 Quadro urbanistico" i cigli stradali di progetto nei casi in cui si rende necessaria la ridefinizione delle sezioni stradali esistenti.
2	<i>Effetti</i>	Tutti i parametri di distanza stabiliti dalle norme di cui alla Parte IV "Disciplina del paesaggio" devono essere misurati rispetto ai cigli stradali di progetto rappresentati sul documento "PdR 12.0 Quadro urbanistico"

<b>Art. 116 Nuovi tronchi stradali</b>		
1	<i>Individuazione</i>	Il PdR 2008, con apposita simbologia grafica, individua sul documento "PdR 12.0 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	<i>Effetti</i>	Tutti i parametri di distanza stabiliti dalle norme di cui alla Parte IV "Disciplina del paesaggio" devono essere misurati rispetto ai cigli stradali di progetto rappresentati sul documento "PdR 12.0 Quadro urbanistico"

<b>Art. 117 Strade di rilevanza territoriale</b>		
1	<i>Definizione</i>	Tronchi stradali esistenti appartenenti al sistema autostradale o della viabilità sovralocale, di attraversamento del territorio comunale.
2	<i>Diritti</i>	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*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

## CAPO II

### Altre infrastrutture

<b>Art. 118 Impianti ferroviari esistenti</b>		
1	<i>Individuazione</i>	Il PdR 2008, con apposita simbologia grafica, individua sul documento “PdR 12.0 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	<i>Disposizioni generali</i>	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: <ul style="list-style-type: none"><li>- realizzazione di binari ferroviari,</li><li>- installazione di impianti per la circolazione ferroviaria,</li><li>- realizzazione di manufatti necessari per la circolazione ferroviaria, con l’esclusione di stazioni, depositi o centri di interscambio merci,</li><li>- realizzazione di parcheggi di interscambio modale,</li><li>- altri scopi pertinenti l’esercizio del servizio ferroviario.</li></ul>
3	<i>Specifiche</i>	La realizzazione di manufatti finalizzati agli scopi di cui al precedente comma 2 è subordinata al rispetto delle norme vigenti in materia.
4	<i>Diritti</i>	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.

<b>Art. 119 Piste ciclopedonali</b>		
1	<i>Individuazione</i>	La rappresentazione del sedime delle piste ciclopedonali esistenti o di progetto definite in sede propria è demandato al Piano dei Servizi. La linea definita dal Piano dei Servizi quale simbolo rappresentante la pista 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.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

# PARTE IV

## QUADRO DEL PAESAGGIO

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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

<b>Art. 120 Finalità del Quadro Paesaggistico</b>		
1	<i>Finalità</i>	La disciplina del <i>Quadro Paesaggistico</i> è finalizzata alla definizione dei seguenti argomenti in materia di pianificazione del territorio: <ul style="list-style-type: none"><li>- indici e parametri di rilevanza paesistica,</li><li>- aspetti qualitativi in generale,</li><li>- norme in materia di idraulica, geologia e idrogeologia.</li></ul>

<b>Art. 121 Disposizioni generali: ambiti di paesaggio</b>		
1	<i>Generalità</i>	Il <i>Quadro Paesaggistico</i> , 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 <i>Ambiti di Paesaggio</i> .
2	<i>Ambiti</i>	Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti <i>Ambiti di Paesaggio</i> : <ul style="list-style-type: none"><li>- Ambito di paesaggio P1: di primo impianto</li><li>- Ambito di paesaggio P2: di espansione urbana</li><li>- Ambito di paesaggio P3: dell'industria</li><li>- Ambito di Paesaggio P4: di fondovalle</li><li>- Ambito di Paesaggio P5: di versante</li></ul>

<b>Art. 122 Disposizioni locali</b>		
1	<i>Generalità</i>	Le disposizioni normative conseguenti alla suddivisione dell'intero territorio comunale in <i>Ambiti di Paesaggio</i> sono integrate da disposizioni a carattere locale, operanti su specifiche parti del territorio integrative delle norme stabilite per ciascun <i>Ambito di Paesaggio</i> .
3	<i>Individuazione</i>	Il PdR 2008 individua i seguenti elementi generanti disposizioni a carattere locale: <ul style="list-style-type: none"><li>- Fasce di margine,</li><li>- Corridoi ecologici,</li><li>- Percorsi e visuali,</li><li>- Elementi rilevanti.</li></ul>

<b>Art. 123 Struttura della normativa</b>		
1	<i>Riferimenti</i>	La normativa del <i>Quadro Paesaggistico</i> , è strutturata nei seguenti titoli: <ul style="list-style-type: none"><li>- Titolo I: <i>Ambiti di Paesaggio</i>,</li><li>- Titolo II: <i>Disposizioni locali</i>,</li><li>- Titolo III: <i>Disposizioni in materia di geologia, idrogeologia, idraulica</i>,</li></ul>

<b>Art. 124 Disposizioni generali per la compatibilità funzionale</b>		
1	<i>Casi di applicazione</i>	In tutto il territorio comunale, i disposti di cui al presente articolo si applicano nei seguenti casi: <ul style="list-style-type: none"><li>a) nuove costruzioni con destinazione d'uso residenziale</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

2	<i>Disposizioni per l'insediamento di nuove destinazioni residenziali</i>	<p>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 2008;</p> <p>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 2008;</p> <p>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 di distribuzione carburanti, esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2008;</p> <p>d) ampliamento di edifici con destinazione d'uso produttiva, impianti in genere, impianti di distribuzione carburanti, individuati dai codici "AMF1" e "AMF4" sul documento "PdR 12.0 Quadro urbanistico" e normati dai precedenti artt. 109 e 112;</p> <p>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 "AMF1" e "AMF4" sul documento "PdR 12.0 Quadro urbanistico" e normati dai precedenti artt. 109 e 112;</p> <p>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.</p> <p>Nei casi di cui alle lett. da a) a c) del precedente comma 1, si prescrive quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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;</li><li>- 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;</li><li>- 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</li></ul>
---	---	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

3	<i>Disposizioni per l'ampliamento degli edifici esistenti con destinazione produttiva</i>	<p>anni dall'impianto,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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;</li><li>- le recinzioni tra le aree pertinenziali rispettive dovranno essere cieche, con altezza non inferiore a m 2,00;</li><li>- nel caso in cui gli insediamenti produttivi esistenti rientrino tra le seguenti fattispecie:<ul style="list-style-type: none"><li>. carrozzerie,</li><li>. lavanderie a secco,</li><li>. tintorie,</li><li>. lavorazioni di pellami,</li><li>. verniciature,</li><li>. attività avicole,</li><li>. lavorazioni alimentari con processi di cottura,</li></ul>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.</li></ul> <p>Nei casi di cui alle lett. da d) a f) del precedente comma 1, si prescrive quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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;</li><li>- 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;</li><li>- 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;</li><li>- 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</li></ul>
---	---	--

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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



- 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,
    - . 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*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

## Titolo I

# AMBITI DI PAESAGGIO

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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

## CAPO I.

### Ambito di paesaggio P1: di primo impianto

Art. 125 Rinvio		
1	<i>Rinvio</i>	La disciplina dell' <i>Ambito di Paesaggio P1</i> , data la specificità e la puntualità, è contenuta nel documento di piano "PdR 16.0 Disciplina Generale. Nuclei storici", al quale si rimanda.
2	<i>Specificata</i>	Nell' <i>Ambito di Paesaggio P1</i> 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*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

**CAPO II.**

**Ambito di paesaggio P2: di espansione urbana**

<b>Art. 126 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Ambiti di espansione costituitisi in gran parte a partire dal secondo dopoguerra, caratterizzati dalla sequenza di tipi edilizi isolati, taluni di qualità rilevante, anche con discreta quantità di verde urbano.</p> <p>Gli <i>ambiti di paesaggio P2</i> presentano una o più tra le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elevata omogeneità tipologica;</li> <li>- significativa presenza di spazi a verde pertinenziali;</li> <li>- rapporto con il fronte strada caratterizzato da distanze costanti prodotte per effetto delle norme dei piani urbanistici del passato,</li> <li>- bassa strutturazione del rapporto morfologico tra edifici e spazi pubblici, limitata solamente a taluni casi risultanti da pianificazione attuativa.</li> </ul>

<b>Art. 127 Fondamenti invarianti</b>		
1	<i>Riferimento</i>	<p>L'azione esercitata dal PdR 2008 negli <i>Ambiti di Paesaggio P2</i> si sviluppa a partire dai seguenti <i>fondamenti invarianti</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ambito di paesaggio considerato reca in sé un significato urbano fondato sull'unitarietà tipologica che il PdR 2008 deve preservare,</li> <li>- l'ambito di paesaggio risulta dotato di una significativa quantità di aree verdi private, talvolta con basso valore ecologico, pertanto si rende necessaria una azione del PdR 2008 volta a confermare il livello di dotazione e ad innalzare il significato ecologico di tali aree.</li> </ul>
2	<i>Collegamenti</i>	<p>Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2008, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti.</p>

<b>Art. 128 Elementi sensibili</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2008, per quanto attiene agli <i>ambiti di Paesaggio P2</i>, norma i seguenti elementi sensibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assetto tipologico;</li> <li>- morfologia dell'edificato;</li> <li>- morfologia degli spazi aperti;</li> <li>- sistema del verde.</li> </ul>

<b>Art. 129 Indici e parametri</b>		
1	<i>Indici e parametri</i>	<p>Il PdR 2008, per gli <i>ambiti di paesaggio P2</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie coperta: <span style="float: right;">Sc = 25 %</span></li> <li>- Altezza massima degli edifici: <span style="float: right;">Hmax = 8,00 m</span></li> <li>- Superficie filtrante: <span style="float: right;">Sfil = 35 %</span></li> <li>- Indice edificabilità fondiaria massima <span style="float: right;">If<sub>max</sub> = 0,33 mq/mq</span></li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

<b>Art. 130 Assetto tipologico</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	<p>Il PdR 2008, relativamente all'assetto tipologico persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare l'assetto tipologico così come generatosi spontaneamente;</li> <li>- impedire la formazione di tipi edilizi difformi rispetto alle caratteristiche tipologiche mediamente ricorrenti;</li> <li>- favorire l'omologazione dei tipi edilizi pur nella variabilità degli elementi edilizi ed architettonici.</li> </ul>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <p>a) tendenzialmente le nuove costruzioni a carattere residenziale non devono dar luogo alla formazione di tipi edilizi difformi da quelli c.d. ville, villini unifamiliari e bifamiliari; in tal caso i diritti edificatori in genere dovranno dar luogo a volumi la cui entità sia paragonabile a quella degli edifici esistenti. I diritti edificatori potranno dar luogo ad organismi edilizi complessi ed articolati, a condizione che le masse edificate siano percepibili per parti, così da attenuare l'impatto visuale;</p> <p>b) è ammessa la realizzazione di tipi edilizi a schiera o palazzine esclusivamente nei casi in cui esistano tipi edilizi analoghi su lotti contigui all'area fondiaria oggetto di intervento;</p> <p>c) le potenzialità edificatorie stabilite dal PdR 2008 ed impiegate per l'ampliamento di corpi edilizi esistenti dovranno essere impiegate nel pieno rispetto di quanto stabilito dalle precedenti lett. a) e b);</p> <p>d) è ammessa la realizzazione di un solo edificio accessorio fuori terra per ciascun edificio principale esistente nella medesima proprietà fondiaria, a condizione che tale edificio, sotto il profilo edilizio ed architettonico, sia omologabile all'edificio principale.</p> <p>A meno dei casi di cui alla precedente lett. b), i diritti edificatori in genere dovranno dar luogo a volumi la cui entità sia paragonabile a quella tipica dei tipi edilizi prevalenti nell'ambito di paesaggio; a tal fine si stabiliscono le seguenti dimensioni massime:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- slp non superiore a mq 250 per piano;</li> <li>- n° piani = 2 oltre a eventuale sottotetto</li> </ul> <p>Eventuali diritti edificabili di entità superiore a quelli utilizzabili entro i limiti di cui sopra potranno essere impiegati per la realizzazione di altri corpi edilizi analoghi e autonomamente identificabili;</p>

<b>Art. 131 Morfologia dell'edificato</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	<p>Il PdR 2008, relativamente all'assetto morfologico dell'edificato, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare tendenzialmente i rapporti morfologici</li> </ul>

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>esistenti tra diversi edifici;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare e tutelare le mutue posizioni (allineamenti, costanza degli spazi di interposizione) che caratterizzano il rapporto con lo spazio pubblico;</li> <li>- tutelare i caratteri edilizi ed architettonici ricorrenti.</li> </ul> <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) gli edifici di nuova realizzazione dovranno conservare i caratteri di omogeneità dell'ambito di paesaggio, ovverosia dovranno essere collocati in modo tale da generare distanze dalle strade e tra gli edifici simili a quelle che caratterizzano il tessuto edificato esistente, fermi restando i parametri minimi stabiliti dal Quadro Urbanistico di cui alla Parte III della Disciplina Generale;</li> <li>b) le superfici di facciata dovranno essere prevalentemente intonacate, tinte comprese nelle gamme del giallo, dell'ocra, del rosa, pur ammettendo altre soluzioni tecniche per porzioni di edificio che non risultino prevalenti sotto il profilo percettivo;</li> <li>c) i corpi edilizi accessori ammessi in forza del precedente art. 130 dovranno essere localizzati in posizione defilata rispetto allo spazio pubblico e dovranno avere finiture comunque correlabili con quelle dell'edificio principale di cui sono pertinenza.</li> </ul>
---	-------------------------------	--

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

<b>Art. 132 Morfologia degli spazi aperti</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	<p>Il PdR 2008, per quanto attiene alla morfologia degli spazi aperti persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare la densità di edifici che caratterizza la zona;</li> <li>- non determinare alterazioni della geomorfologia.</li> </ul>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) progettare gli edifici di nuova costruzione in modo tale da minimizzare le alterazioni della geomorfologia dei suoli;</li> <li>b) è vietata la realizzazione di scavi di sbancamento e riporti finalizzati alla realizzazione di pianori o rilevati artificiali sui quali collocare gli edifici;</li> <li>c) non alterare la morfologia dei suoli anche in caso di realizzazione di edifici interrati (in tal caso la ricopertura dell'edificio dovrà determinare il ripristino dello stato antecedente dei luoghi);</li> <li>d) minimizzare le superfici occupate da rampe e scale per l'accesso a livelli interrati;</li> <li>e) non determinare variazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 0,50, a meno delle escavazioni necessarie per la realizzazione di corpi edilizi interrati;</li> <li>f) limitare, laddove non sussistano evidenti impedimenti di</li> </ul>



3	<i>Eccezione</i>	<p>natura tecnica, la realizzazione di sistemi di contenimento dei terreni per effetto della realizzazione di rampe e scale ad un'altezza massima di m 1,50 (realizzare in alternativa a muri di maggiore altezza sistemi di balze, sistemi di contenimento delle terre desunti dall'ingegneria naturalistica e similari).</p> <p>I disposti di cui alla precedente lett. e) del comma 2 non si applicano nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lotti aventi massima pendenza inferiore al 10%,</li> <li>- lotti la cui quota altimetrica risulta differente rispetto alla prospiciente strada pubblica, qualora fosse dimostrata l'ineludibile necessità di variare l'altimetria onde garantire la funzionalità ed il corretto inserimento paesaggistico degli edifici,</li> <li>- colmatare di avvallamenti naturali o artificiali in contesti aventi morfologia sostanzialmente pianeggiante (massima pendenza inferiore al 10%).</li> </ul> <p>L'applicazione dei disposti del presente comma è subordinata alla dimostrazione di corretta funzionalità del sistema di drenaggio delle acque superficiali, mediante specifico elaborato tecnico asseverato.</p>
---	------------------	---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

<b>Art. 133 Sistema del verde</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	<p>Il PdR 2008, per quanto attiene al sistema del verde persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare sotto il profilo quantitativo e qualitativo le sistemazioni a verde esistenti;</li> <li>- garantire la conservazione delle associazioni vegetali tipiche della zona;</li> <li>- tutelare l'habitat delle specie vegetali esistenti;</li> <li>- garantire la permanenza di una idonea copertura vegetale al fine di evitare fenomeni di depauperamento e di erosione dei suoli;</li> <li>- garantire che le formazioni di verde privato residenziale partecipino, insieme con il verde naturale e con il verde pubblico, alla definizione di corridoi ecologici tali da conservare la qualità ambientale del territorio,</li> <li>- ridurre l'impatto visuale degli edifici destinati ad attività non residenziali (produttive, commerciali, terziarie).</li> </ul>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) localizzare i nuovi edifici nelle zone dei lotti di pertinenza con minor presenza di esemplari arborei ed in ogni caso preservando gli esemplari arborei di maggiore pregio, così come documentato da apposito rilievo botanico;</li> <li>b) limitare l'impianto di nuovi esemplari, arborei o arbustivi, alle specie autoctone o ambientate, pur con l'eccezione di impianti sporadici di essenze diverse (esemplari isolati di essenze non autoctone o ambientate);</li> </ol>

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

		<p>c) favorire la mitigazione degli elementi edilizi di forte impatto visuale compresi nell'ambito di paesaggio quali frontespizi ciechi, muri di recinzione, muri di contenimento etc., mediante l'impiego di rampicanti o tappezzanti.</p> <p>d) progettare le sistemazioni a verde affinché la densità degli esemplari arborei sia assimilabile a quella riscontrabile mediamente nell'ambito di paesaggio.</p> <p>e) progettare le aree a verde di pertinenza degli edifici in modo tale da garantire la massima continuità possibile con altre aree nelle medesime condizioni localizzate esternamente all'area di intervento, evitando quindi di frapporre tra aree a verde contermini e aree a verde di pertinenza elementi artificiali tali da generare cesure nella continuità del verde (strade, pavimentazioni in genere, corpi edilizi tali da generare barriere).</p>
--	--	--

<b>Art. 134 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito</b>		
1	<i>Rapporti con il PTPR</i>	Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito, ai sensi dell'art. 26 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e in applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" tutte le aree comprese nell' <i>ambito di paesaggio P2</i> sono comprese nella <i>classe di sensibilità 3</i> , posta una scala di valutazione da 1 a 5.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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

**CAPO III.**

**Ambito di paesaggio P3: dell'industria**

<b>Art. 135 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>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 titolari, e simili). In alcune particolari situazioni si rileva una scarsa qualità edilizia ed ambientale.</p> <p>Gli <i>ambiti di paesaggio P3</i> presentano una o più tra le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bassa omogeneità tipologica nelle zone di più remoto insediamento;</li> <li>- discreta omogeneità tipologica nelle zone di più recente insediamento;</li> <li>- masse costruite di quantità ingente, prive di mitigazioni visuali;</li> <li>- assenza di spazi a verde pertinenti significativi;</li> <li>- serialità degli elementi edilizi e architettonici, spesso di modesta qualità.</li> </ul>

<b>Art. 136 Fondamenti invarianti</b>		
1	<i>Riferimento</i>	<p>L'azione esercitata dal PdR 2008 negli <i>Ambiti di Paesaggio P3</i> si sviluppa a partire dai seguenti <i>fondamenti invarianti</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sussistono problematiche inerenti i rapporti visuali tra l'ambito di paesaggio e l'intorno che il PdR 2008 deve innalzare,</li> <li>- la nuova edificazione ammessa dovrà perseguire il fine di ridurre le negatività ambientali indotte dagli insediamenti esistenti.</li> </ul>
2	<i>Collegamenti</i>	<p>Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2008, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti.</p>

<b>Art. 137 Elementi sensibili</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2008, per quanto attiene agli <i>ambiti di Paesaggio P3</i>, norma i seguenti elementi sensibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- morfologia degli spazi aperti;</li> <li>- mitigazione ambientale e delle visuali;</li> <li>- tutela speciale del suolo e del sottosuolo.</li> </ul>

<b>Art. 138 Indici e parametri</b>		
1	<i>Indici e parametri</i>	<p>Il PdR 2008, per gli <i>ambiti di paesaggio P3</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie coperta: <span style="float: right;">Sc = 50 %</span></li> <li>- Altezza massima degli edifici: <span style="float: right;">Hmax = 11,50 m</span></li> <li>- Superficie filtrante: <span style="float: right;">Sfil = 25 %</span></li> <li>- Indice edificabilità fondiaria massima <span style="float: right;">Ifmax = 0,54 mq/mq</span></li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

<b>Art. 139 Morfologia degli spazi aperti</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	<p>Il PdR 2008, relativamente alla morfologia degli spazi aperti persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elevare la qualità degli spazi aperti;</li> <li>- migliorare i rapporti di margine tra il paesaggio industriale e le zone prive di insediamenti;</li> <li>- attenuare le negatività visuali.</li> </ul>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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);</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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.</li> </ol>

<b>Art. 140 Mitigazione ambientale e delle visuali</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	<p>Il PdR 2008, per quanto attiene alla mitigazione ambientale e delle visuali, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superare la tipica rigidità del rapporto che intercorre tra l'edificato industriale e il territorio non edificato;</li> <li>- migliorare le relazioni di prossimità tra gli ambiti produttivi e il restante territorio urbanizzato.</li> </ul>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) lungo i fronti rivolti verso il territorio naturale le grandi 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:</li> </ol>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- copertura vegetale di uno o più spigoli;</li> <li>- disposizione di gruppi di esemplari di altezza tale da coprire parzialmente le linee sommitali dell'edificio;</li> <li>- localizzazione di macchie arbustive per la copertura di talune parti del piede dell'edificio;</li> <li>- effettuare lievi movimenti terra tali da alterare la linea al piede degli edifici;</li> <li>- impiegare elementi architettonici tali da diversificare talune porzioni delle facciate, anche mediante variazione di altezza.</li> </ul> <p>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).</p>
--	--	--

<b>Art. 141 Tutela speciale del suolo e del sottosuolo</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	Il PdR 2008, per quanto attiene alla tutela del suolo e del sottosuolo, persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutela il suolo e il sottosuolo da ogni possibile inquinamento.</li> </ul>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto e fermo restando i disposti di legge vigenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) l'insediamento di nuove unità produttive in aree già edificate e oggetto di dismissione delle precedenti unità produttive, 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 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.</li> <li>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.</li> </ul>

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

<b>Art. 142 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito</b>		
1	<i>Rapporti con il PTPR</i>	Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito, ai sensi dell'art. 26 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e in applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" tutte le aree comprese nell' <i>ambito di paesaggio P3</i> sono comprese nella <i>classe di sensibilità 1</i> , posta una scala di valutazione da 1 a 5.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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



**CAPO IV.**

**Ambito di paesaggio P4: di fondovalle**

<b>Art. 143 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Aree prevalentemente non urbanizzate, in condizioni di elevata naturalità e di importanza ecologica, fondamentali per la definizione delle caratteristiche del paesaggio locale, con presenza di edifici sparsi, in gran parte non connaturati all'attività agricola.

<b>Art. 144 Fondamenti invariati</b>		
1	<i>Riferimento</i>	L'azione esercitata dal PdR 2008 negli <i>Ambiti di Paesaggio P4</i> si sviluppa a partire dai seguenti <i>fondamenti invariati</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ambito di paesaggio si caratterizza per una elevata naturalità che il PdR 2008 deve tutelare,</li> <li>- il paesaggio naturale è fortemente caratterizzato dalla riconoscibilità di percorsi, corsi d'acqua, fossi, limiti culturali, che il PdR 2008 deve preservare,</li> <li>- l'ambito di paesaggio risulta localmente compromesso dalla presenza di attività e costruzioni improprie, la cui negatività dovrà essere attenuata mediante l'azione del PdR 2008.</li> </ul>
2	<i>Collegamenti</i>	Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2008, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invariati.

<b>Art. 145 Elementi sensibili</b>		
1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2008, per quanto attiene agli <i>ambiti di Paesaggio P4</i> , norma i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"> <li>- morfologia del paesaggio rurale;</li> <li>- tutela biologica;</li> <li>- nuove costruzioni;</li> <li>- edifici esistenti;</li> <li>- tutela dei codici del paesaggio storico.</li> </ul>

<b>Art. 146 Indici e parametri</b>		
1	<i>Indici e parametri</i>	Il PdR 2008, per gli <i>ambiti di paesaggio P4</i> stabilisce i seguenti indici e parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie coperta: <math>Sc = 30 \%</math></li> <li>- Altezza massima degli edifici: <math>H_{max} = 8,00 \text{ m}</math></li> <li>- Superficie filtrante: <math>S_{fil} = 35 \%</math></li> </ul> L'indice di edificabilità fondiaria massima $I_{f_{max}}$ è determinato dal prodotto dell'indice territoriale per i fattori di perequazione stabiliti dal Titolo III della Parte II per le destinazioni d'uso esistenti o previste. Per gli edifici di nuova realizzazione si applicano i disposti degli artt. 59 e 60 della LGT.

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

<b>Art. 147 Morfologia del paesaggio rurale</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	<p>Il PdR 2008, relativamente alla morfologia del paesaggio rurale persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere ed impiantare preferibilmente colture tipiche della zona, secondo criteri culturali tali da non determinare alterazioni dell'idrografia superficiale e la scomparsa delle specie erbacee, arbustive e arboree tipiche della zona;</li> <li>- mantenere il fronte dei boschi e delle macchie arboree esistenti, ferma restando l'autorizzazione da parte degli enti forestali competenti eventualmente necessaria per l'esecuzione del taglio di alberi;</li> <li>- conservare integralmente la conformazione geomorfologica dei suoli agricoli eccezion fatta per le piccole variazioni necessarie all'ordinaria pratica colturale.</li> </ul>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non prevedere l'impianto di coltivazioni arboree a rapido accrescimento e di vivai tranne che nelle zone ove tali colture risultino esistenti o esistite durante precedenti cicli di coltivazione,</li> <li>- esercitare le attività agricole nel pieno rispetto delle Leggi e dei Regolamenti vigenti in materia di impiego di concimi e diserbanti,</li> <li>- non effettuare sterri o riporti di suoli agricoli; in nessun caso è ammesso lo scolturamento del suolo agricolo.</li> </ul> <p>E' vietata la formazione di nuove strade o la modifica sostanziale dei tracciati esistenti; è consentita l'apertura di sentieri pedonali, ciclabili tali da favorire la fruizione del territorio naturale, nel rispetto di quanto stabilito dal Piano dei Servizi, 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 2008 risultano privi di pavimentazione, a meno di comprovate necessità di funzionalità e sicurezza pubblica.</p>

<b>Art. 148 Tutela biologica</b>		
1	<i>Divieti</i>	<p>Sono vietate le pratiche agricole che necessitano di modifiche permanenti dell'umidità e delle caratteristiche chimico-fisiche del terreno in genere.</p> <p>E' sempre vietata la costruzione di recinzioni con muretti; in ogni caso le recinzioni ammesse nel rispetto delle norme vigenti dovranno avere caratteristiche tali da consentire il libero transito di animali di piccola taglia.</p>

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

<b>Art. 149 Nuove costruzioni</b>		
1	<i>Condizioni di base per l'edificazione</i>	<p>La realizzazione di nuove costruzioni nell'<i>ambito di paesaggio P4</i> è ammessa esclusivamente nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- edifici finalizzati all'esercizio delle attività agricole, silvicole, forestali, zootecniche, nel rispetto dei disposti degli artt. 59 e 60 della LGT,</li> <li>- opere connaturate a interventi di recupero ambientale, in applicazione dei disposti del Capo IV del successivo Titolo II.</li> </ul> <p>E' in ogni caso vietata l'edificazione di nuove costruzioni nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- laddove sulle aree della stessa proprietà alla data di adozione del presente PdR 2008 vi siano edifici esistenti dismessi dall'attività agricola riusabili per il soddisfacimento delle esigenze determinate dalla conduzione dell'attività,</li> <li>- nelle aree boscate, così come definite dalla L.r. 27/04;</li> <li>- in corrispondenza delle aree soggette alla disciplina locale di cui al Capo III del successivo Titolo II.</li> </ul>
2	<i>Requisiti e divieti</i>	<p>La costruzione di nuovi edifici residenziali connessi all'attività agricola è subordinata al tendenziale conseguimento dei seguenti requisiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 7,00;</li> <li>- determinare aperture con proporzioni assimilabili a quelli dell'edilizia tradizionale, con il lato verticale della finestra compreso tra 1,7 e 2 volte la larghezza;</li> <li>- determinare partizioni di facciata tendenzialmente simmetriche;</li> <li>- prevedere balconi e ballatoi con sporto non superiore a m 1,00 dal filo di facciata;</li> <li>- prevedere coperture in legno, di semplice geometria, con sporti di gronda in legno non superiori a m 1,00;</li> </ul> <p>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.</p> <p>La costruzione di nuovi edifici strumentali per l'attività agricola e zootecnica, deve garantire il conseguimento dei seguenti requisiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- correlazione della tipologia con quella rurale tradizionale, pur nel rispetto delle esigenze tecniche contemporanee della conduzione dell'attività;</li> <li>- generare ritmi e proporzioni delle aperture assimilabili a quelli delle costruzioni rurali tradizionali;</li> <li>- determinare partizioni di facciata tendenzialmente simmetriche;</li> </ul>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- prevedere portici e tettoie di ampie dimensioni, purché su pilastri;</li> <li>- prevedere coperture di semplice geometria con sporti di gronda in legno non superiori a m 1,00 e con pendenze non inferiori al 25%</li> </ul> <p>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.</p>
--	--	---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

<b>Art. 150 Edifici esistenti</b>		
1	<i>Requisiti e divieti</i>	<p>Relativamente agli edifici esistenti destinati all'attività agricola e zootecnica, devono essere tendenzialmente rispettate le indicazioni di cui al precedente art. 149 nei casi in cui si eseguissero opere di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria.</p> <p>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 2008 dovranno essere eseguiti nel rispetto dei seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non determinare incrementi della diversità tipologica rispetto alla struttura del paesaggio agrario,</li> <li>- 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).</li> </ul> <p>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. 149.</p>

<b>Art. 151 Tutela dei codici del paesaggio storico</b>		
1	<i>Obiettivi e requisiti</i>	<p>Qualsiasi attività esistente o insediabile nel complesso dell'<i>Ambito di Paesaggio AP4</i> è considerata garante dell'integrità e del ripristino di tutti gli elementi utili per il riconoscimento delle peculiarità del paesaggio, genericamente definibili "codici" del paesaggio storico, pertanto qualsiasi attività trasformativa, compresa la normale pratica dell'agricoltura, dovrà essere condotta con le seguenti garanzie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dovranno essere mantenute le corrette condizioni di percorribilità di tutte le strade, di tutti i sentieri pedonali e di ogni altro tracciato esistente;</li> <li>- dovranno essere mantenuti tutti gli elementi del sistema drenante;</li> <li>- dovrà essere conservato ogni termine di proprietà riconoscibile e dovranno essere apposti quelli mancanti.</li> </ul> <p>Gli elementi del paesaggio storico oggetto di tutela possono essere riconosciuti anche dal confronto tra lo stato dei luoghi e</p>

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

la cartografia storica disponibile.

**Art. 152 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito**

1	<i>Rapporti con il PTPR</i>	Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito, ai sensi dell'art. 26 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e in applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" tutte le aree comprese nell' <i>ambito di paesaggio P4</i> sono comprese nella <i>classe di sensibilità 4</i> , posta una scala di valutazione da 1 a 5.
---	-----------------------------	--

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

**CAPO V.**

**Ambito di paesaggio P5: di versante**

<b>Art. 153 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Ambiti omogenei sotto il profilo paesaggistico che presentano una o più tra le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- elevato valore ambientale;</li> <li>- elevata copertura boscata;</li> <li>- ampio rapporto visuale con il territorio;</li> <li>- presenza sporadica di edifici;</li> <li>- sensibilità idrogeologica;</li> </ul>

<b>Art. 154 Fondamenti invarianti</b>		
1	<i>Riferimento</i>	L'azione esercitata dal PdR 2008 negli <i>Ambiti di Paesaggio P5</i> si sviluppa a partire dai seguenti <i>fondamenti invarianti</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'ambito di paesaggio si caratterizza per una elevata naturalità che il PdR 2008 deve tutelare,</li> <li>- il paesaggio naturale è fortemente caratterizzato dalla copertura boscata, che il PdR 2008 deve preservare,</li> <li>- il PdR 2008 deve garantire la tutela dell'assetto idrogeologico dell'intero versante, già oggetto in passato di fenomeni di dissesto.</li> </ul>
2	<i>Collegamenti</i>	Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2008, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti.

<b>Art. 155 Elementi sensibili</b>		
1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2008, per quanto attiene agli <i>ambiti di Paesaggio P4</i> , norma i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"> <li>- elementi geomorfologici e codici del paesaggio storico;</li> <li>- sistema del verde;</li> <li>- percorsi e rete escursionistica.</li> </ul>

<b>Art. 156 Indici e parametri</b>								
1	<i>Indici e parametri</i>	Il PdR 2008, per gli <i>ambiti di paesaggio P4</i> stabilisce i seguenti indici e parametri: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>- Superficie coperta:</td> <td style="text-align: right;">Sc = 0 %</td> </tr> <tr> <td>- Altezza massima degli edifici:</td> <td style="text-align: right;">Hmax = 0,00 m</td> </tr> <tr> <td>- Superficie filtrante:</td> <td style="text-align: right;">Sfil = 100 %</td> </tr> </table> L'indice di edificabilità fondiaria è stabilito pari a zero. I diritti edificatori derivanti dall'indice stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza devono essere trasferiti a favore di altre aree esterne all'ambito di paesaggio P5, comunque comprese nel medesimo ambito territoriale.	- Superficie coperta:	Sc = 0 %	- Altezza massima degli edifici:	Hmax = 0,00 m	- Superficie filtrante:	Sfil = 100 %
- Superficie coperta:	Sc = 0 %							
- Altezza massima degli edifici:	Hmax = 0,00 m							
- Superficie filtrante:	Sfil = 100 %							

<b>Art. 157 Elementi geomorfologici e codici del paesaggio storico</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	Il PdR 2008, al fine di tutelare gli <i>ambiti del paesaggio di versante</i> persegue i seguenti obiettivi:

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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



2	<i>Requisiti del progetto</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- preservare qualsiasi elemento rilevante della geomorfologia, fondamentale per la sicurezza del territorio e per la riconoscibilità dei codici del paesaggio storico;</li> <li>- impedire qualsiasi tipo di modifica della morfologia del suolo, a meno che in conseguenza di interventi di riordino idrogeologico;</li> <li>- conservare nello stato riscontrato alla data di adozione del PdR 2008 tutti i margini delle aree boscate.</li> </ul> <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, qualsiasi intervento su aree comprese nell'<i>ambito di paesaggio P5</i> deve possedere uno o più tra i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) non determinare alcun tipo di modifica degli elementi geomorfologicamente rilevanti quali balze, muri a secco, massi, a meno di quanto necessario in conseguenza di interventi di riordino dell'assetto idrogeologico;</li> <li>b) non modificare l'acclività dei suoli esistenti mediante scavi e riporti, a meno di quanto minimamente necessario per il corretto esercizio delle pratiche colturali (a condizione che il fondo sia condotto a titolo imprenditoriale).</li> </ul>
---	-------------------------------	--

<b>Art. 158 Sistema del verde</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	<p>Il PdR 2008, al fine di tutelare gli <i>ambiti del paesaggio di versante</i> persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare gli elementi strutturali della percezione del paesaggio naturale;</li> <li>- coniugare gli usi colturali dei suoli con i fattori di sicurezza dei medesimi;</li> <li>- ripristinare gli usi dei suoli storici che risultano compatibili con gli elementi rilevanti della percezione del paesaggio storico.</li> </ul>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, qualsiasi intervento su aree comprese nell'<i>ambito di paesaggio P5</i> deve possedere uno o più tra i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) non determinare alterazioni dei limiti delle aree boscate esistenti, delle formazioni arboree isolate; non determinare in alcun modo il depauperamento del patrimonio forestale o la soppressione di esemplari arborei isolati (in caso di danneggiamenti, malattie o attacchi da parassiti non debellabili, nel caso di morte gli esemplari arborei dovranno essere sostituiti; è consentita la rimozione definitiva degli esemplari solamente nel caso in cui essi siano tali da pregiudicare la sicurezza dei luoghi);</li> <li>b) non impiantare colture tali da ridurre la leggibilità degli elementi percettivi del paesaggio (alternanza tra zone boscate e suoli nudi, presenza di elementi geomorfologicamente rilevanti), ed in particolare non</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

		<p>impiantare colture arboree su aree che risultano nude alla data di adozione del PdR 2008, ad eccezione di quanto stabilito dalla successiva lettera c);</p> <p>c) impiantare elementi vegetali isolati, oppure in filari o macchie solamente nel caso in cui ciò si rivelasse necessario per la salvaguardia della stabilità dei suoli, o per il ripristino di elementi del paesaggio storico perduti, rilevanti e documentati.</p>
--	--	--

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

**Art. 159 Percorsi e rete escursionistica**

1	<i>Condizioni di base per l'edificazione</i>	<p>Il PdR 2008, al fine di tutelare gli <i>ambiti del paesaggio di versante</i> persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare il sistema dei percorsi esistenti;</li> <li>- migliorare la fruibilità dei percorsi esistenti, ferme restando le caratteristiche esistenti, escludendone di norma la carrabilità a meno dei casi in cui ciò risulti determinante per la sicurezza del territorio e la conduzione delle colture in atto;</li> <li>- conservare le caratteristiche materiche dei percorsi esistenti.</li> </ul>
2	<i>Requisiti e divieti</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, qualsiasi intervento su aree comprese nell'<i>ambito di paesaggio P5</i> deve possedere uno o più tra i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) non sono ammessi allargamenti dei percorsi esistenti tali da eccedere il 25% della larghezza esistente, a meno dei casi in cui maggiori dimensioni siano rese indispensabili da esigenze di sicurezza dei luoghi (carrabilità di servizio, protezione civile e antincendio);</li> <li>b) realizzare i necessari interventi per la messa in sicurezza dei percorsi esistenti mediante tecniche di ingegneria naturalistica, tali da non determinare fenomeni di artificializzazione del percorso medesimo e delle aree circostanti;</li> <li>c) realizzare le sistemazioni dei percorsi in materiali naturali o comunque compatibili con la naturalità dei luoghi, quali terre stabilizzate;</li> <li>d) non determinare modifiche dei tracciati esistenti a meno dei casi inquadabili in progetti generali di riassetto di vasti tratti della rete escursionistica.</li> </ul>

**Art. 160 Edifici esistenti**

1	<i>Requisiti e divieti</i>	<p>Relativamente agli edifici esistenti, gli interventi ammessi dal PdR 2008 dovranno essere eseguiti nel rispetto dei seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non determinare incrementi della diversità tipologica rispetto alla struttura del paesaggio agrario,</li> <li>- 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,</li> </ul>
---	----------------------------	--

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

intonaci colorati con tinte dal giallo all'ocra).

**Art. 161 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito**

1	<i>Rapporti con il PTPR</i>	Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito, ai sensi dell'art. 26 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e in applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" tutte le aree comprese nell' <i>ambito di paesaggio P5</i> sono comprese nella <i>classe di sensibilità 5</i> , posta una scala di valutazione da 1 a 5.
---	-----------------------------	--

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

## Titolo II

# DISPOSIZIONI LOCALI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

## Capo I Fasce di margine

Art. 162 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 13.0 Quadro del Paesaggio”, si applicano unitamente alle disposizioni relative all’Ambito di Paesaggio e ad ogni altra disposizione del PdR 2008.

Art. 163 Fondamenti invariati		
1	Riferimento	L’azione esercitata dal PdR 2008 per le Fasce di margine si sviluppa a partire dai seguenti <i>fondamenti invariati</i> : - 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 2008 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 2008, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invariati.

Art. 164 Elementi sensibili		
1	Generalità	Il PdR 2008, per quanto attiene alle <i>Fasce di margine</i> , norma i seguenti elementi sensibili: - morfologia del margine edificato; - rapporto con il verde naturale.

Art. 165 Morfologia del margine edificato		
1	Obiettivi perseguiti dal PdR 2008	Il PdR 2008, per quanto attiene alla morfologia del margine edificato persegue i seguenti obiettivi: - 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 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) compatibilmente con la geometria del lotto edificabile, le nuove costruzioni dovranno essere disposte con il lato maggiore tendenzialmente parallelo alla direzione del

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

		<p>margine;</p> <p>b) localizzare gli edifici coerentemente rispetto agli elementi che determinano la matrice agraria che risultano direttamente relazionabili (fossi, percorsi, limiti colturali, etc.);</p> <p>c) non localizzare gli edifici accessori nella fascia compresa tra l'edificio principale e il margine;</p> <p>d) compatibilmente con la geometria del lotto edificabile, privilegiare l'allineamento dei nuovi edifici rispetto agli edifici già esistenti nelle aree contermini,</p> <p>e) non posizionare le rampe di accesso ai piani interrati nelle aree comprese tra gli edifici e il margine.</p>
--	--	---

<b>Art. 166 Rapporto con il verde naturale</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	<p>Il PdR 2008, per quanto attiene al rapporto con il verde naturale, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- definire le sistemazioni a verde delle aree pertinenziali coerentemente con la struttura del sistema verde naturale esistente nelle aree prossimali.</li> </ul>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <p>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;</p> <p>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.</p>

<b>Art. 167 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito</b>		
1	<i>Rapporti con il PTPR</i>	<p>Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito, ai sensi dell'art. 26 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e in applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" tutte le aree comprese le aree interessate dalle disposizioni di cui al presente capo sono soggette alla classe di sensibilità stabilita per l'Ambito di Paesaggio di appartenenza.</p>

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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



## Capo II Corridoi ecologici

Art. 168 Definizione		
1	Definizione	I <i>Corridoi ecologici</i> corrispondono alle aree di connessione tra il territorio in stato di naturalità e il territorio urbano, nei quali si determina, o è possibile determinare, una sequenza di porzioni di suolo a verde tale da garantire la continuità dei valori ecologici e la penetrazione di essi nel tessuto edificato.
2	Applicazione della norma	Le norme di cui al presente capo, nelle zone specificamente individuate sul documento di piano denominato “PdR 13.0 Quadro del Paesaggio”, si applicano unitamente alle disposizioni relative all’ <i>Ambito di Paesaggio</i> e ad ogni altra disposizione del PdR 2008.

Art. 169 Fondamenti invarianti		
1	Riferimento	L’azione esercitata dal PdR 2008 per i <i>Corridoi ecologici</i> si sviluppa a partire dai seguenti <i>fondamenti invarianti</i> : <ul style="list-style-type: none"><li>- il PdR 2008 riconosce che i corridoi ecologici rappresentano una delle connessioni più importanti tra diverse parti del territorio, attraverso i tessuti edificati;</li><li>- il PdR 2008 conferma i corridoi esistenti e favorisce la formazione di nuove connessioni verdi mediante un sistema normativo che orienta l’uso dei suoli verso elevati standard ecologici.</li></ul>
2	Collegamenti	Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2008, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti.

Art. 170 Elementi sensibili		
1	Generalità	Il PdR 2008, per quanto attiene ai <i>Corridoi ecologici</i> , norma i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"><li>- elementi naturali;</li><li>- verde privato pertinenziale.</li></ul>

Art. 171 Elementi naturali		
1	Obiettivi perseguiti dal PdR 2008	Il PdR 2008, per quanto attiene agli elementi naturali persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"><li>- conservare la naturalità esistente,</li><li>- innalzare il grado di naturalità laddove questo risulta compromesso.</li></ul>
2	Requisiti del progetto	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: <ul style="list-style-type: none"><li>a) conservare gli esemplari arborei esistenti;</li><li>b) conservare la copertura arbustiva esistente;</li><li>c) non prevedere recinzioni o altri elementi analoghi che</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

	<p>determinano l'interruzione della continuità del verde;</p> <p>d) non realizzare infrastrutture in genere posizionate trasversalmente al corridoio ecologico, o comunque in grado di determinarne l'interruzione.</p> <p>Qualsiasi intervento di conduzione dei fondi dovrà determinare l'innalzamento della biodiversità, dunque sono vietati tutti gli interventi tendenti a ridurre il numero delle specie erbacee, arbustive, arboree presenti nel corridoio a favore di sistemazioni a verde di tipo urbano, prevalentemente decorative.</p>
--	---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

<b>Art. 172 Verde privato pertinenziale</b>	
1	<p><i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i></p> <p>Il PdR 2008, per quanto attiene al verde privato pertinenziale, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- consentire il godimento privato del verde pertinenziale, elevandone tuttavia il valore ai fini della costruzione di una rete ecologica urbana.</li> </ul>
2	<p><i>Requisiti del progetto</i></p> <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) le sistemazioni a verde pertinentziali, indipendentemente dal loro uso privato esclusivo, dovranno essere continue rispetto ad altre analoghe esistenti nei lotti contermini;</li> <li>b) le sistemazioni a verde dovranno tendere alla diversificazione delle specie arboree ed arbustive, onde elevare la biodiversità;</li> <li>c) non realizzare recinzioni con muro sporgente da terra, o comunque configurate in modo tale da impedire il transito di piccoli animali;</li> <li>d) realizzare aree pavimentate esclusivamente in adiacenza ad altre aree già pavimentate (interne o esterne al lotto di proprietà);</li> <li>e) prevedere percorsi, pavimentazioni esterne e qualunque altro elemento realizzabile nelle aree pertinenziali esterne in modo tale da evitare la parcellizzazione delle superfici a verde.</li> </ul>

<b>Art. 173 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito</b>	
1	<p><i>Rapporti con il PTPR</i></p> <p>Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito, ai sensi dell'art. 26 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e in applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" tutte le aree comprese le aree interessate dalle disposizioni di cui al presente capo sono soggette alla classe di sensibilità stabilita per l'Ambito di Paesaggio di appartenenza.</p>

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

### Capo III Percorsi e visuali

Art. 174 Definizione		
1	Definizione	I <i>Percorsi e le visuali</i> corrispondono alle direttrici del territorio naturale, con propaggini interessanti l'ambito edificato, la cui condizione di fatto consente la percezione degli elementi strutturali del paesaggio e le relative dinamiche evolutive.
2	Applicazione della norma	Le norme di cui al presente capo, nelle zone specificamente individuate sul documento di piano denominato "PdR 13.0 Quadro del Paesaggio", si applicano unitamente alle disposizioni relative all' <i>Ambito di Paesaggio</i> e ad ogni altra disposizione del PdR 2008.

Art. 175 Fondamenti invariati		
1	Riferimento	L'azione esercitata dal PdR 2008 per i <i>percorsi e le visuali</i> si sviluppa a partire dai seguenti <i>fondamenti invariati</i> : <ul style="list-style-type: none"><li>- il PdR 2008 riconosce che i percorsi, la matrice agraria e le visuali sono elementi strutturali per la percezione del paesaggio, da cui dipende la corretta comprensione dello stato attuale e delle dinamiche che l'hanno generato;</li><li>- il PdR 2008 preserva i percorsi, la matrice agraria e le visuali di primaria importanza allo scopo di confermare la matrice del paesaggio e per garantire la più completa fruizione del territorio nel rispetto di elevati standard di qualità.</li></ul>
2	Collegamenti	Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2008, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invariati.

Art. 176 Elementi sensibili		
1	Generalità	Il PdR 2008, per quanto attiene ai <i>Percorsi e visuali</i> , norma i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"><li>- percorsi;</li><li>- visuali.</li></ul>

Art. 177 Percorsi		
1	Obiettivi perseguiti dal PdR 2008	Il PdR 2008, per quanto attiene ai percorsi persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"><li>- conservare i tracciati esistenti,</li><li>- garantire la permanenza delle coerenze con i canoni del paesaggio storico.</li></ul>
2	Requisiti del progetto	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: <ul style="list-style-type: none"><li>a) conservare i percorsi esistenti specificamente individuati</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

3	<i>Aree precluse all'edificazione</i>	<p>sul documento di piano "PdR 13.0 Quadro del Paesaggio";</p> <p>b) conservare i percorsi sotto il profilo materico, escludendo la realizzazione di pavimentazioni ed altri elementi artificiali incongrui con il paesaggio naturale;</p> <p>c) conservare i fronti boscati allineati lungo i percorsi;</p> <p>d) non impiantare colture arboree o vivai fronteggianti i percorsi individuati dal documento di piano "PdR 13.0 Quadro del Paesaggio";</p> <p>e) non alterare la capacità drenante della rete di fossi esistente lungo i percorsi che si innervano nel territorio naturale.</p> <p>E' fatto divieto di realizzare costruzioni di qualsiasi natura entro una fascia di m 50,00 lungo i percorsi specificamente individuati sul documento di piano "PdR 13.0 Quadro del Paesaggio". I diritti edificatori indotti dalla disciplina del PdR 2008 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 T3.</p>
---	---------------------------------------	---

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

**Art. 178 Visuali**

1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	<p>Il PdR 2008, per quanto attiene alle visuali persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare e migliorare le visuali esistenti che strutturano la percezione del paesaggio,</li> <li>- garantire la permanenza delle coerenze con i canoni del paesaggio storico.</li> </ul>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) non alterare le visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 13.0 Quadro del Paesaggio";</li> <li>b) conservare i fronti boscati che fronteggiano le visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 13.0 Quadro del Paesaggio";</li> <li>c) non impiantare colture arboree o vivai all'interno delle visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 13.0 Quadro del Paesaggio".</li> </ul>
3	<i>Aree precluse all'edificazione</i>	<p>E' fatto divieto di realizzare costruzioni di qualsiasi natura all'interno delle visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 13.0 Quadro del Paesaggio". I diritti edificatori indotti dalla disciplina del PdR 2008 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 T3.</p> <p>E' fatto divieto di realizzare infrastrutture e impianti emergenti dal piano di campagna all'interno delle visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 13.0</p>

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

4	<i>Strade panoramiche</i>	Quadro del Paesaggio”.  Sono altresì soggette all’applicazione dei disposti del presente articolo le aree specificamente individuate sul documento “PdR 13.0 Quadro del Paesaggio”, sensibili per la tutela delle visuali dalla strada panoramica di collegamento tra Bisuschio e Cuasso al Piano, così come riconosciuta dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Varese.
---	---------------------------	--

<b>Art. 179 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito</b>		
1	<i>Rapporti con il PTPR</i>	Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito, ai sensi dell’art. 26 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e in applicazione delle “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti” tutte le aree comprese le aree interessate dalle disposizioni di cui al presente capo sono soggette alla classe di sensibilità stabilita per l’Ambito di Paesaggio di appartenenza.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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



**Capo IV**  
**Elementi rilevanti**

<b>Art. 180 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Gli <i>Elementi rilevanti</i> corrispondono a presenze sul territorio che per ragioni di diversa natura, prevalentemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- storiche,</li> <li>- vedutistiche,</li> <li>- ecologiche,</li> <li>- di sensibilità locale,</li> </ul> <p>emergono rispetto alle condizioni medie del paesaggio alla base della normazione degli <i>Ambiti di Paesaggio</i> di cui al Titolo I della presente Parte IV della Disciplina Generale.</p>
2	<i>Applicazione della norma</i>	<p>Le norme di cui al presente capo, nelle zone specificamente individuate sul documento di piano denominato “PdR 13.0 Quadro del Paesaggio”, si applicano unitamente alle disposizioni relative all’<i>Ambito di Paesaggio</i> e ad ogni altra disposizione del PdR 2008.</p>

<b>Art. 181 Fondamenti invarianti</b>		
1	<i>Riferimento</i>	<p>L’azione esercitata dal PdR 2008 per gli <i>Elementi rilevanti</i> si sviluppa a partire dai seguenti <i>fondamenti invarianti</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il PdR 2008 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;</li> <li>- il PdR 2008 esercita azione diretta di tutela degli <i>elementi rilevanti</i>, affinché sia garantita la trasmissione della memoria alle generazioni future.</li> </ul>
2	<i>Collegamenti</i>	<p>Le norme dirette e prescrittive di cui al successivo art. 182, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti.</p>

<b>Art. 182 Prescrizioni dirette</b>		
1	<i>Elemento rilevante Er1</i>	<p><u>Tipi edilizi storici non compresi nell’ambito di paesaggio P1.</u>                      Relativamente agli edifici individuati per i fini del presente articolo, nel complesso definiti <i>Elemento rilevante Er1</i>, il PdR 2008 persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non alterare le condizioni del paesaggio, così come pervenutoci.</li> <li>- garantire la permanenza dei tipi edilizi esistenti,</li> <li>- garantire la conservazione degli elementi edilizi aventi valore storico e artistico,</li> </ul> <p>Ai fini di tutelare i valori storici e architettonici del territorio, il PdR 2008 individua</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli edifici non compresi nell’Ambito di Paesaggio P1 aventi particolare rilevanza storica,</li> <li>- gli edifici non compresi nell’Ambito di Paesaggio P1 aventi particolare rilevanza architettonica,</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

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

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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



2	<i>Elemento rilevante Er2</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- gli edifici o l'insieme degli edifici non compresi nell'Ambito di Paesaggio P1 notevoli per la percezione del paesaggio storico,</li><li>- gli edifici non compresi nell'Ambito di Paesaggio P1 aventi caratteri tipologici o architettonici di particolare rilievo e interesse.</li></ul> <p>Nelle aree specificamente individuate sul documento "PdR 13.0 Quadro del Paesaggio", oltre ai disposti stabiliti in via generale per gli ambiti di paesaggio di appartenenza, si applicano le seguenti disposizioni specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- gli edifici di cui al precedente capoverso specificamente individuati sui documenti "PdR 13.0 Quadro del Paesaggio" con il codice "Er1" potranno essere assoggettati ai soli interventi di cui alle lett. a), b), c) del comma 1 dell'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.</li><li>- gli elementi decorativi in genere quali ad esempio:<ul style="list-style-type: none"><li>o lapidi,</li><li>o iscrizioni.</li><li>o fregi,</li><li>o stemmi,</li><li>o colonne,</li><li>o capitelli,</li><li>o lesene,</li><li>o cornici,</li></ul>ed ogni altro elemento decorativo o architettonico in genere fondamentale per la memoria della storia locale e dei linguaggi dell'architettura storica, sono soggetti a regime di massima tutela e dunque devono essere assoggettati ad idonei interventi di conservazione e restauro finalizzati alla tutela degli elementi stessi.</li><li>- le porzioni di edificio interessate dalla presenza dei suddetti elementi, per i quali sia nota l'esistenza da almeno 50 anni, potranno essere assoggettate ai soli interventi di cui alle lett. a), b), c) del comma 1 dell'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.</li><li>- tutti gli interventi edilizi che determinano l'interazione con elementi decorativi di cui al presente comma dovranno essere opportunamente documentati mediante:<ul style="list-style-type: none"><li>o fotografie,</li><li>o elaborati grafici,</li><li>o documentazione storica;</li></ul>i relativi progetti dovranno essere corredati da una specifica relazione illustrativa degli interventi di conservazione e restauro da eseguire sui suddetti manufatti.</li></ul> <p><u>Parchi e giardini.</u> Relativamente ai parchi e giardini individuati per i fini del presente articolo, nel complesso definiti <i>Elemento rilevante Er2</i>, il PdR 2008 persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- conservare i caratteri generali del parco;</li><li>- garantire la permanenza dei caratteri architettonici e</li></ul>
---	-------------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

3	<i>Elemento rilevante Er3</i>	<p>vegetazionali.</p> <p>Nelle aree specificamente individuate sul documento “PdR 13.0 Quadro del Paesaggio”, oltre ai disposti stabiliti in via generale per gli ambiti di paesaggio di appartenenza, si applicano le seguenti disposizioni specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- nei mappali così come risultanti alla data della deliberazione di approvazione del PdR 2009 per i quali si riscontrano le seguenti condizioni:<ul style="list-style-type: none"><li>o esistenza di almeno un edificio residenziale ed appartenenza ad unico compendio immobiliare in ragione della medesima intestazione,</li><li>o esistenza di almeno un edificio residenziale ed appartenenza ad unico compendio immobiliare per effetto dell’esistenza di unica recinzione e dell’assenza di suddivisioni interne di qualsiasi tipo,</li></ul>è ammessa la costruzione di un unico edificio avente superficie lorda di pavimento non superiore a mq 200, localizzato alla minima distanza possibile dall’edificio esistente. La minima distanza possibile dovrà essere stabilita tenuto conto<ul style="list-style-type: none"><li>o delle distanze minime stabilite dal PdR 2009,</li><li>o delle condizioni di acclività dell’area, posto che il nuovo edificio non debba determinare alterazioni della morfologia dei suoli,</li><li>o delle condizioni vegetazionali del parco o giardino, posto che il nuovo edificio non debba determinarne il sensibile detrimento dei valori botanici e architettonici.</li></ul></li><li>- i diritti edificatori derivanti dall’ambito territoriale di appartenenza potranno essere impiegati inoltre in ampliamento degli edifici esistenti entro il limite massimo del 50% della superficie lorda di pavimento esistente e nel rispetto di ogni altra disposizione inerente l’ambito di paesaggio di appartenenza,</li><li>- è fatto obbligo di conservare il patrimonio arboreo esistente, anche mediante sostituzione degli esemplari morti o affetti da morbi non debellabili.</li></ul> <p><u>Strada Arcisate - Bisuschio.</u> Relativamente al collegamento stradale Arcisate – Bisuschio per i fini del presente articolo, nel complesso definito <i>Elemento rilevante Er3</i>, il PdR 2008 persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- determinare le condizioni per la mitigazione delle negatività indotte dall’infrastruttura sul paesaggio.</li></ul> <p>Nelle aree specificamente individuate sul documento “PdR 13.0 Quadro del Paesaggio”, oltre ai disposti stabiliti in via generale per gli ambiti di paesaggio di appartenenza, si applicano le seguenti disposizioni specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- il Comune, in via prioritaria, provvede all’impiego degli oneri di compensazione ambientale al fine di realizzare sistemazioni agroforestali e idrauliche delle aree prospicienti l’infrastruttura ed in primo luogo di proprietà dell’ente gestore della strada.</li></ul>
---	-------------------------------	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

## Titolo III

# DISPOSIZIONI IN MATERIA DI GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, IDRAULICA

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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

<b>Art. 183 Rinvio.</b>		
1	<i>Rinvio</i>	Per la disciplina di cui al presente Capo si rinvia al documento “PdR17.0 Disciplina generale”, eccetto che per le norme in applicazione del Piano di Assetto Idrogeologico di seguito riportate.

<b>Art. 183bis Disciplina del reticolo idrico</b>		
1	<i>Rinvio</i>	Sull'intero territorio comunale, la disciplina del PdR 2008 è integrata dalle disposizioni di cui ai documenti denominati “Determinazione del reticolo idrico minore ai sensi della D.G.R. 7/7868 del 25 gennaio 2002 e s.m.i.” sul quale è stato espresso parere favorevole STER Regione Lombardia, sede territoriale di Varese, trasmesso in data 11/06/09, agli atti comunali al prot. 6115/09.

<b>Art. 184 Disciplina delle aree con conoidi attive non protette (Ca)</b>		
1	<i>Disciplina del PAI</i>	<p>Per effetto delle Norme di Attuazione del PAI, le aree interessate da <i>conoidi attive non protette</i> sono sottoposte alla seguente disciplina (testo estratto dalle NdA del PAI):                      “Fatto salvo quanto previsto dall’art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ca sono esclusivamente consentiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;</li> <li>b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell’art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;</li> <li>c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d’uso che comportino aumento del carico insediativo;</li> <li>d) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;</li> <li>e) i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;</li> <li>f) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;</li> <li>g) le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;</li> <li>h) la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell’intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall’Autorità competente. Gli interventi devono comunque</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

2	<i>Norme integrative</i>	<p><i>garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;</i></p> <p><i>i) l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue."</i></p> <p>I disposti di cui al precedente comma si applicano perentoriamente per qualsiasi opera definibile "costruzione"; si rammenta pertanto che nelle aree interessate da conoidi attive non protette è vietata anche la costruzione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recinzioni,</li> <li>- strade private,</li> <li>- edifici accessori ancorché non soggetti alla verifica degli indici e dei parametri urbanistici,</li> <li>- tettoie,</li> <li>- qualsiasi altra opera soggetta ai disposti di legge in materia di edilizia, di urbanistica, al Regolamento Edilizio, alla disciplina del Piano di Governo del Territorio,</li> </ul> <p>con l'ovvia eccezione di quanto consentito dalle lett. b), c), f), g), h), i) del comma precedente.</p>
3	<i>Effetti sullo stato di diritto</i>	<p>I diritti edificatori conseguenti all'applicazione degli indici di edificabilità stabiliti dal PdR 2008 non potranno essere impiegati all'interno delle aree con conoidi attive non protette <i>Ca</i>.</p> <p>I diritti edificatori generati dalle porzioni di suolo comprese tra le linee di demarcazione dell'area <i>Ca</i> potranno essere trasferiti a favore di altre aree comprese nel medesimo ambito territoriale, entro il limite derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria <math>I_{f_{max}}</math> stabilito per l'ambito di paesaggio di appartenenza.</p> <p>I diritti edificatori generati dalle porzioni di ciascun mappale comprese tra le linee di demarcazione dell'area <i>Ca</i> potranno altresì essere trasferiti a favore delle restanti porzioni del medesimo mappale o a favore di mappali contermini esterne alle aree <i>Ca</i> e <i>Cp</i>, a condizione che nelle aree interessate da tale trasferimento non si determini una densità edilizia superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria <math>I_{f_{max}}</math> stabilito per l'ambito di paesaggio di appartenenza incrementata del 25%.</p>

<b>Art. 185 Disciplina delle aree con conoidi parzialmente protette (Cp)</b>		
1	<i>Disciplina del PAI</i>	<p>Per effetto delle Norme di Attuazione del PAI, le aree interessate da <i>conoidi attive parzialmente protette</i> sono sottoposte alla seguente disciplina (testo estratto dalle Nda del PAI):</p> <p><i>"Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Cp sono esclusivamente consentiti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;</i></li> <li><i>b) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,</i></li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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



		<p><i>di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;</i></p> <p><i>c) gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;</i></p> <p><i>d) gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale;</i></p> <p><i>e) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;</i></p> <p><i>f) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;</i></p> <p><i>g) i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;</i></p> <p><i>h) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;</i></p> <p><i>i) le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;</i></p> <p><i>j) la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;</i></p> <p><i>k) l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.</i></p> <p><i>l) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue.”</i></p>
2	<i>Sospensione</i>	<p>Gli interventi di ampliamento di cui alla lett. d), in quanto contrastanti con la classe di fattibilità IV stabilita dallo Studio geologico e idrogeologico del territorio ai sensi dell'art. 57 della LGT, saranno eseguibili solo a seguito della realizzazione di opere di sistemazione tali da consentire la rideterminazione della suddetta classe e la conseguente approvazione di una specifica integrazione del citato studio geologico e idrogeologico.</p>
3	<i>Norme integrative</i>	<p>I disposti di cui al precedente comma si applicano per qualsiasi opera definibile “costruzione” ad eccezione delle seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- recinzioni,</li><li>- strade private,</li><li>- edifici accessori completamente interrati e tali da non</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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



4	<i>Effetti sullo stato di diritto</i>	<p>alterare la geomorfologia e l'idrografia,                  - costruzioni esplicitamente ammesse dal precedente comma,                  a condizione che l'esecuzione di tali opere non determini il peggioramento delle condizioni idrauliche del sito, come dimostrato da specifico studio idraulico.</p> <p>I diritti edificatori conseguenti all'applicazione degli indici di edificabilità stabiliti dal PdR 2008 non potranno essere impiegati all'interno delle aree con conoidi attive non protette <i>Ca</i>.</p> <p>I diritti edificatori generati dalle porzioni di suolo comprese tra le linee di demarcazione dell'area <i>Ca</i> potranno essere trasferiti a favore di altre aree comprese nel medesimo ambito territoriale, entro il limite derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria <math>I_{f_{max}}</math> stabilito per l'ambito di paesaggio di appartenenza.</p> <p>I diritti edificatori generati dalle porzioni di ciascun mappale comprese tra le linee di demarcazione dell'area <i>Ca</i> potranno altresì essere trasferiti a favore delle restanti porzioni del medesimo mappale o a favore di mappali contermini esterne alle aree <i>Ca</i> e <i>Cp</i>, a condizione che nelle aree interessate da tale trasferimento non si determini una densità edilizia superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria <math>I_{f_{max}}</math> stabilito per l'ambito di paesaggio di appartenenza incrementata del 25%.</p>
---	---------------------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

<b>Art. 186 Disciplina delle aree con conoidi protette (Cn)</b>	
1	<i>Disciplina</i>
	<p>In applicazione dei disposti dell'art. 9 comma 9 delle NdA del PAI, si stabiliscono le seguenti prescrizioni:</p> <p>a) la realizzazione di qualsiasi "costruzione" all'interno delle aree <i>Cn</i> è subordinata all'effettuazione di uno studio geologico ed idrogeologico a firma di professionista abilitato con conseguente assunzione di responsabilità, finalizzato ad evidenziare l'assenza di situazioni di criticità e alla messa in atto dei necessari presidi per l'attenuazione delle problematiche di natura geologica e idrogeologica;</p> <p>b) non sono ammesse modifiche della geomorfologia dei suoli tali da provocare alterazioni dell'idrologia superficiale, a meno dei casi in cui siano messe in atto specifiche opere di regimazione debitamente progettate in base ad adeguato studio idraulico redatto da professionista con specifica esperienza, con conseguente assunzione di responsabilità e tali da determinare un miglioramento della situazione pregressa.</p> <p>La realizzazione di nuove costruzioni è altresì assoggettata alle seguenti raccomandazioni:</p> <p>- fermi restando gli indici di edificabilità ed ogni altro parametro o indice urbanistico stabilito dal PdR 2008, si raccomanda di definire la morfologia degli edifici minimizzando l'occupazione di suolo;</p>

- in caso di intervento edificatorio su area libera si raccomanda di collocare le nuove costruzioni in corrispondenza delle porzioni di suolo edificabile che presentano minori problematiche di natura geologica e idrogeologica.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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

# PARTE V

## DISPOSIZIONI FINALI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

<b>Art. 187 Misure e valutazioni</b>		
1	<i>Generalità</i>	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.

<b>Art. 188 Entrata in vigore del PdR 2008</b>		
1	<i>Entrata in vigore</i>	L'avvenuta approvazione del PdR 2008 è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia. Il PdR 2008 entra in vigore il giorno della pubblicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione sul B.U.R.L..
2	<i>Deposito</i>	Il PdR 2008 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

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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