



COMUNE DI

COMERIO

PGT

2009 VARIANTE 2019

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**PdR 2009
VAR 2019**

PIANO DELLE REGOLE

APPROVAZIONE

PdR 13.1

DISCIPLINA GENERALE

Rettifica ai sensi dell'art. 13 comma 14-bis della L.R. n. 12/2005

EDIZIONE

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

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

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625
SIA - Società Svizzera Ingegneri
e architetti n° 160796

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1017

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1213

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

**Studio Associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

**I-21040 Morazzone
Via Europa 54**

**Tel 0332 870777
Fax 0332 870888**

**info@mpma.it
www.mpma.it**

COMUNE DI COMERIO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Silvio Aimetti
Sindaco

Fabio Giffoni
Assessore all'urbanistica

Estensori del piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

Elisabetta Vangelista *dott.ssa pianificazione*

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche apportate per effetto della Variante Generale.

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche apportate per effetto delle osservazioni accolte nel processo di approvazione della Variante Generale.

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche apportate per effetto della Rettifica ai sensi dell'art. 13 comma 14-bis della L.R. n. 12/2005

AVVERTENZA IMPORTANTE

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

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

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

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Parte I DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I

FONDAMENTI, PRINCIPI, CONCETTI

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

Titolo II

DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 6 Riferimenti legislativi
- Art. 7 Ambito di applicazione
- Art. 8 Facoltà di deroga
- Art. 9 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "PdR 2009"
- Art. 10 Entrata in vigore del PdR 2009
- Art. 11 Strumenti urbanistici decaduti
- Art. 12 Permessi, Concessioni, Autorizzazioni, Convenzioni in corso di validità
- Art. 13 Attuazione del PdR 2009
- Art. 14 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente
- Art. 15 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità
- Art. 16 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
- Art. 17 Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Art. 17bis Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Campo dei Fiori ¹**
- Art. 18 Rapporti con il Piano Territoriale Paesistico Regionale

Titolo III

DEFINIZIONI, INDICI, PARAMETRI

capo I.

Definizioni

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

¹ Articolo introdotto per effetto del recepimento del parere espresso dal Parco Regionale Campo dei Fiori del 04.12.2019

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Capo II

Indici e parametri

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

Titolo IV

CRITERI DI PREMIALITA' E PEREQUAZIONE

Capo I

Fondamenti

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

Capo II

Criterio di premialità ambientale

- Art. 43 Premialità per il risparmio idrico
Art. 44 Premialità per il risparmio energetico.
Art. 45 Applicazione ed effetti

Capo III

Criterio di premialità funzionale

- Art. 46 Premialità funzionale.
Art. 47 Premialità urbanizzativa.
Art. 48 Applicazione ed effetti

Capo IV

Criteri di perequazione e compensazione

- Art. 49 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi
Art. 50 **Soppresso**
Art. 51 Oneri di compensazione ambientale

Parte II

QUADRO TERRITORIALE

Titolo I

DISCIPLINA GENERALE

Capo I

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Generalità. Organizzazione territoriale

Art. 52 Disciplina generale

Art. 53 Organizzazione territoriale

Art. 54 Ambiti territoriali

Art. 55 Aree monofunzionali

[Art. 55bis Aree speciali](#)

Art. 56 Infrastrutture di base

Capo II

Destinazioni d'uso. Disciplina generale

Art. 57 Definizione delle destinazioni d'uso

Art. 58 Codifica delle destinazioni d'uso

Art. 59 Gamme funzionali

Art. 60 Gamma funzionale GF1

Art. 61 Gamma funzionale GF2

Art. 62 Gamma funzionale GF3

Art. 63 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso

Art. 64 Disciplina urbanistica del commercio

Capo III

Funzionalità urbana

Art. 65 Stati di urbanizzazione

Art. 66 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1

Art. 67 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2

Art. 68 Stato di stato di dotazione parcheggi insufficienti Spi

Capo IV

Disciplina generale delle fasce di rispetto

Art. 69 Fasce di rispetto

Art. 70 Fasce di rispetto in genere.

Art. 71 Fasce di rispetto stradale: Rs

Art. 72 Fascia di rispetto ferroviaria: Rf

Art. 73 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti

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

Art. 75 Fascia di rispetto fluviale

Capo V

Altre disposizioni generali

Art. 76 Aree disciplinate dal Documento di Piano

Art. 77 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi

Art. 78 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio

Titolo II

DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Capo I

Ambito territoriale T1: sistema edificato storico

Art. 79 Definizione

Art. 80 Obiettivi di governo

Art. 81 Indici e parametri

Art. 82 Rinvio

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-211040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Capo II

Ambito territoriale T2: del sistema edificato di rilevanza paesaggistica

- Art. 83 Definizione
- Art. 84 Obiettivi di governo
- Art. 85 Indici e parametri
- Art. 86 Elementi sensibili del paesaggio
- Art. 87 Assetto tipologico
- Art. 88 Morfologia dell'edificato
- Art. 89 Morfologia degli spazi aperti
- Art. 90 Visuali e vedute
- Art. 91 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

Capo III

Ambito territoriale T3: sistema edificato ordinario

- Art. 92 Definizione
- Art. 93 Obiettivi di governo
- Art. 94 Indici e parametri
- Art. 95 Elementi sensibili del paesaggio
- Art. 96 Assetto tipologico
- Art. 97 Morfologia degli spazi aperti
- Art. 98 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

Capo IV.

Ambito territoriale T4: del territorio naturale

- Art. 99 Definizione
- Art. 100 Obiettivi di governo
- [Art. 100bis Delimitazione della proprietà](#)
- Art. 101 Aree agricole
- Art. 102 Aree boscate
- Art. 103 Aree di rilevante interesse paesistico
- Art. 104 Indici e parametri in genere
- Art. 104bis Aree ICO del PTC del Parco Regionale del Campo dei Fiori
- Art. 105 [Soppresso](#)
- Art. 106 Elementi sensibili del paesaggio
- Art. 107 Morfologia del paesaggio rurale
- Art. 108 Elementi del paesaggio naturale storico
- Art. 109 Tutela biologica
- Art. 110 Nuove costruzioni per l'esercizio dell'attività agricola
- Art. 111 Edifici esistenti per l'esercizio dell'attività agricola
- Art. 112 Edifici esistenti non connessi all'attività agricola
- Art. 113 Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi
- Art. 114 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

Titolo III

AREE MONOFUNZIONALI

- Art. 115 [Soppresso](#)
- Art. 116 AMF2: per attività ricettive
- Art. 117 [Soppresso](#)
- Art. 118 AMF4: per impianti tecnologici
- Art. 119 AMF5: siti insediati del territorio naturale

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Art. 120 AMF6: per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale

Titolo IIIbis AREE SPECIALI

Art. 120bis AS1 Muro

Titolo IV INFRASTRUTTURE DI BASE

Art. 121 Strade in genere
Art. 122 Adeguamento dei tracciati esistenti
Art. 123 Nuovi tronchi stradali
Art. 124 Piste ciclopedonali
Art. 124bis Ferrovia

Titolo V DISPOSIZIONI SPECIFICHE IN MATERIA DI PAESAGGIO

Art. 125 Disposizioni generali per la compatibilità funzionale
Art. 126 Disposizioni locali
Art. 127 Rete ecologica

Capo I
Disposizioni locali DL1: aree del Parco Regionale del Campo dei Fiori
Art. 128 Definizione
Art. 129 Rinvio

Capo II
Disposizioni locali DL2: reticolo idrico e interstizi verdi
Art. 130 Definizione
Art. 131 Elementi sensibili
Art. 132 Corpi idrici
Art. 133 Elementi naturali
Art. 134 Verde privato pertinenziale
Art. 135 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

Capo III
Disposizioni locali DL3: aree in vincolo idrogeologico
Art. 136 Disciplina delle aree in vincolo idrogeologico
Art. 137 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

Capo IV
Disposizioni locali DL4: Percorsi e visuali
Art. 138 Definizione
Art. 139 Elementi sensibili del paesaggio
Art. 140 Percorsi
Art. 141 Visuali

Capo V
Disposizioni locali DL5: Elementi rilevanti

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Art. 142 Livelli

Art. 143 Elementi rilevanti di interesse provinciale

Art. 144 Elementi rilevanti di interesse comunale

Capo VI

Rete ecologica

Art. 145 Definizione

Art. 146 Componenti della rete ecologica

Art. 147 Core areas di primo livello

Art. 148 Fasce tampone di primo livello

Art. 149 Corridoi e varchi

Art. 150 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

Titolo VI

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, IDRAULICA

Art. 151 Rinvio

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE I

DISPOSIZIONI GENERALI

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Titolo I

FONDAMENTI, PRINCIPI, CONCETTI

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Art. 1 Struttura documentale del piano		
1	<i>Elenco dei documenti</i>	Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti documenti: PdR 1.0 Relazione generale PdR 2.0 Repertori applicativi PdR 3a.0 Sistema insediativo residenziale. Numerazione PdR 3b.0 Sistema insediativo residenziale. Tessuto edilizio PdR 3c.0 Sistema insediativo residenziale. Tipologia PdR 3d.0 Sistema insediativo residenziale. Funzione prevalente PdR 3e.0 Sistema insediativo residenziale. Funzione secondaria PdR 3f.0 Sistema insediativo residenziale. Stato di conservazione PdR 3g.0 Sistema insediativo residenziale. Rapporto fronte strada PdR 3h.0 Sistema insediativo residenziale. Rapporto con il suolo PdR 3i.0 Sistema insediativo residenziale. N° piani PdR 4.0 Sistema dell'economia locale PdR 5.0 Sistema delle aree naturali PdR 6.0 Morfologia del paesaggio urbano PdR 7.0 Caratteri tipologici del paesaggio urbano PdR 8.1 Vincoli di tutela PdR 9.1 Rete ecologica comunale PdR 10a.1 Quadro territoriale generale PdR 10b.1 Quadro territoriale. Area urbana PdR 10c.0 Area Speciale AS1 Muro PdR 11.0 Quadro del paesaggio PdR 12.1 Classificazione degli edifici storici PdR 13.1 Disciplina generale PdR 14.1 Disciplina generale: nuclei storici PdR 15.0 Componente geologica

Art. 2 Principi generali della normazione		
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 coerenza 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.

Art. 3 Principi applicativi		
1	<i>Cogenza</i>	Ciascuna norma esplicitamente espressa è da intendersi a tutti gli effetti cogente, coerentemente con quanto stabilito nel precedente art. 2.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

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>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, ovverosia dalla definizione di azioni progettuali ed esecutive che, pur tenendo conto dei diversi condizionamenti indotti dal sito e dalle finalità funzionali del progetto, consentano di ottemperare, nel modo migliore possibile, ai requisiti e agli obiettivi stabiliti dalla norma.

Art. 4 Misure e valutazioni

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.
---	-------------------	---

Art. 5 Interpretazione generale delle norme e delle cartografie

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 2009 – variante 2019 .
2	<i>Specifiche</i>	Le interpretazioni della Disciplina Generale e delle cartografie del PdR 2009 – variante 2019 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: - strade, - sentieri, - muri in genere, - recinzioni,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		- siepi, - filari, - balze, - cigli e piedi di scarpate, - fossi, - alvei di corsi d'acqua, - limiti boscati, - delimitazioni colturali a carattere permanente, e assimilabili.
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 azionamento 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 2009 – variante 2019. Nei casi in cui il suddetto scostamento risulta essere inferiore a m 2,00, le delimitazioni in azionamento si intendono coincidenti con i limiti fisici o catastali ritenuti corrispondenti.
5	<i>Limiti</i>	Le interpretazioni della Disciplina Generale del PdR 2009 – variante 2019 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

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Titolo II

DISPOSIZIONI GENERALI

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Art. 6 Riferimenti legislativi

1	<i>Riferimenti</i>	Il Piano delle Regole è redatto in conformità con i disposti dell'art. 10 della "Legge per il Governo del Territorio". L'azione del Piano delle Regole è coniugata con quella del Piano dei Servizi per mezzo del principio di perequazione urbanistica di cui all'art. 11 della "Legge per il Governo del Territorio", generalizzato sull'intero territorio comunale. Costituiscono riferimento applicativo: - la Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le leggi che saranno approvate dallo Stato Italiano per la medesima disciplina; - tutte le Leggi dello Stato, i Decreti, le Leggi della Regione Lombardia ed ogni altro strumento normativo vigente, in particolare in materia di urbanistica, edilizia ed ambiente.
2	<i>Abbreviazioni</i>	Il Piano delle Regole, al fine della sua immediata identificazione, è denominato "PdR 2009 – variante 2019". Tale dizione abbreviata è adottata in piena equivalenza con quella di "Piano delle Regole" in tutti i documenti del Piano di Governo del Territorio. E' altresì adottata la dizione abbreviata "LGT" in luogo della dizione "Legge per il Governo del Territorio" in ogni documento del Piano di Governo del Territorio; le due dizioni si intendono perfettamente equivalenti.

Art. 7 Ambito di applicazione

1	<i>Estensione degli effetti del piano</i>	Il Piano delle Regole opera - sul tessuto edificato consolidato, - sul territorio in stato di naturalità nel quale sono escluse le trasformazioni urbanistiche. Il Piano delle Regole non opera sugli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento specificamente individuati dal Documento di Piano.
---	---	---

Art. 8 Facoltà di deroga

1	<i>Limiti</i>	La facoltà di deroga alle disposizioni della Disciplina Generale del PdR 2009 – variante 2019, delle tavole grafiche e di ogni altro documento facente parte integrante del PdR 2009 – variante 2019 è limitata alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo quanto disposto dall'art. dall'art. 40 della LGT. Trova applicazione sul territorio comunale il comma 8septies dell'art. 25 della LGT, così come definito dalla Legge Regionale 14 marzo 2008 n° 4.
2	<i>Soppresso</i>	
3	<i>Soppresso</i>	

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Art. 9 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del “PdR 2009 – variante 2019”		
1	<i>Salvaguardia</i>	Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire (o atti equipollenti), che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.
2	<i>Riferimenti normativi</i>	L'applicazione del c.d. “regime di salvaguardia” è regolato dal comma 12 dell'art. 13 e dal comma 4 dell'art. 36 della LGT.

Art. 10 Entrata in vigore del PdR 2009 – variante 2019		
1	<i>Entrata in vigore</i>	L'avvenuta approvazione del PdR 2009 – variante 2019 è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia. Il PdR 2009 – variante 2019 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 2009 – variante 2019 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.

Art. 11 Strumenti urbanistici decaduti		
1	<i>Decadenza Degli strumenti urbanistici previgenti</i>	A seguito dell'entrata in vigore del PdR 2009 – variante 2019, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, sono integralmente decaduti.
2	<i>Assoluta potestà del PdR 2009 – variante 2019</i>	A seguito dell'entrata in vigore del PdR 2009 – variante 2019, 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>Rapporto con il Regolamento Edilizio</i>	In caso di contrasto tra le disposizioni del PdR 2009 – variante 2019 e le norme del Regolamento Edilizio approvato precedentemente alla data di entrata in vigore del PdR 2009 – variante 2019, si applicano le disposizioni di cui alla presente “Disciplina generale”.
4	<i>Principi di giurisprudenza</i>	Relativamente agli argomenti non disciplinati dal PdR 2009 – variante 2019, 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.

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Art. 12 Permessi, Concessioni, Autorizzazioni, Convenzioni in corso di validità		
1	<i>Validità dei Permessi pregressi</i>	Sono fatti salvi i Permessi di Costruire e le opere asseverate mediante Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di inizio Attività (SCIA) e Comunicazione di Inizio Attività libera (CILA), anteriori alla data di adozione del PdR 2009 – variante 2019, entro i termini di validità dei provvedimenti stessi. Il rinnovo dei suddetti provvedimenti è subordinato al rispetto della normativa vigente all'epoca del rilascio del provvedimento. Ai fini dell'applicazione del presente comma, si intendono equiparati al Permesso di Costruire (o atti equipollenti) rilasciato anche i progetti approvati antecedentemente alla data di adozione del PdR 2009 – variante 2019, 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>Piani attuativi vigenti</i>	Fino alla scadenza dei termini stabiliti dalla convenzione, e fermo restando il pieno adempimento degli obblighi previsti, si applicano le disposizioni urbanistiche del Piano Attuativo o, se non esistenti, le norme del Piano Regolatore Generale vigente all'epoca dell'approvazione del Piano Attuativo. Per le ragioni di cui al precedente capoverso, per i Piani Attuativi vigenti, fino alla data di scadenza stabilita dalla convenzione, non si applicano le disposizioni del Piano di Governo del Territorio.
3	<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 2009 – variante 2019, e per i quali non sono state registrate contravvenzioni ai corrispondenti disposti, sono fatti salvi fino al decorrere dei termini di validità. Successivamente alla data di adozione del PdR 2009 – variante 2019 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. 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 2009 – variante 2019.
4	<i>Specifica</i>	Rientrano nella categoria delle opere autorizzabili in forza del presente articolo, anche quelle per le quali è stato emanato il provvedimento di rilascio del Permesso di Costruire (o atti equipollenti) e per le quali non è ancora avvenuto l'inizio

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

5	<i>Progetti di variante</i>	lavori, a condizione che siano rispettati i termini stabiliti per il completo assolvimento degli obblighi derivanti dal rilascio stesso. Le varianti sostanziali a progetti assentiti con la normativa antecedente all'entrata in vigore del PdR 2009 – variante 2019, saranno assoggettate alla disciplina urbanistica vigente all'epoca del deposito del progetto di variante.
---	-----------------------------	--

Art. 13 Attuazione del PdR 2009 – [variante 2019](#)

1	<i>Strumenti di attuazione</i>	Il PdR 2009 – variante 2019 si attua mediante i seguenti strumenti: - Piani attuativi in genere, comunque denominati dalle leggi vigenti, ai sensi dell'art. 12 della LGT; - Programmi Integrati di Intervento ai sensi degli artt. da 87 a 93 della LGT - Permessi di Costruire, Permesso di Costruire convenzionato nei casi previsti dalle presenti norme, ai sensi del D.Lgs 380/2001 e della LGT - Denunce di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art 19 della legge 7 agosto 1990 n 241 e della LGT e Comunicazione di Inizio Attività Libera ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..
1 bis	<i>Efficacia dei Piani Attuativi previsti dal PGT</i>	Sono fatti salvi gli strumenti attuativi comunque denominati (Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento) vigenti, ancorchè approvati antecedentemente all'entrata in vigore del PdR 2009 – variante 2019, fino al termine di validità stabilito dalle convenzioni di ciascuno strumento attuativo e fermo restando l'adempimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni medesime.
2	<i>Rapporto con i PdZ e i PiP</i>	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 2009 – variante 2019, ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n° 167 e successive modifiche ed integrazioni, nonché mediante Piani per gli Insediamenti Produttivi, ai sensi della Legge 22 ottobre 1971 n° 865.
3	<i>Convenzioni e atti unilaterali d'obbligo</i>	Nel caso di applicazione dei criteri premiali di cui ai successivi artt. da 39 a 48, qualora espressamente specificato in detti articoli, il rilascio di Permessi di Costruire (o la validità di atti equipollenti) è subordinato alla stipula di una specifica convenzione, o atto unilaterale d'obbligo finalizzato a regolare in tutto o in parte i seguenti aspetti: - cessione di aree per servizi; - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria; - realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria; - accessi dallo spazio pubblico; - altri aspetti concernenti l'interesse generale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		E' nella facoltà del Comune la predisposizione di un “atto unilaterale d’obbligo tipo”, o “convenzione tipo”, da impiegarsi in tutti i casi in cui la sottoscrizione di tali documenti si rendesse necessaria.
--	--	--

Art. 14 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

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 2009 – variante 2019 denominato “PdR 10a.1 Quadro territoriale” ha valore di delimitazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.
---	---------------------------------	---

Art. 15 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità

1	<i>Obbligo di individuazione delle aree di pertinenza</i>	Ove si proceda mediante Permesso di o atti equipollenti , le aree fondiari di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di edificabilità applicabili al momento della conclusione dell’istruttoria. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici; è fatta salva la facoltà di utilizzare la differenza tra gli indici più elevati che si rendessero applicabili successivamente all’asservimento e gli indici risultanti dall’atto di vincolo.
2	<i>Caratteri delle aree asservite</i>	Il vincolo di asservimento viene costituito mediante scrittura privata unilaterale concernente l’utilizzazione dell’area oggetto di dell’intervento, da sottoscrivere prima del rilascio del certificato di agibilità e da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli aventi titolo. L’atto deve indicare la Superficie Lorda di Pavimento utilizzata, nonché l’indice di edificabilità applicato. I competenti organi del Comune raccolgono copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.
3	<i>Specificità</i>	Le aree asservibili ad un edificio ai fini della determinazione della capacità edificatoria devono essere tra loro confinanti.
4	<i>Aree asservite agli edifici esistenti. Verifica degli indici urbanistici</i>	La verifica degli indici urbanistici previsti dal PdR 2009 – variante 2019 per lotti parzialmente edificati all’epoca di entrata in vigore, deve essere effettuata tenuto conto dell’area asservita all’epoca dell’edificazione e dell’indice di edificabilità all’epoca applicato; tale area dovrà pertanto essere esclusa dal computo della capacità edificatoria del lotto determinata dall’applicazione degli indici e dei parametri previsti dal PdR 2009 – variante 2019 . In ragione di quanto stabilito dal precedente capoverso, sulle aree asservite per effetto di procedimenti edilizi passati alle quali il PdR 2009 - variante 2019 applica indici di edificabilità maggiori di quelli all’epoca applicati, è possibile l’ulteriore utilizzazione della differenza tra l’indice applicato dal PdR 2009 - variante 2019 e l’indice dell’epoca.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

5	Area asservita. Specifica	Nei casi in cui l'indice di edificabilità vigente all'epoca dell'edificazione risultasse inferiore rispetto all'indice stabilito dal PdR 2009 – Variante 2019, la determinazione del diritto edificatorio residuo in capo alle aree asservite si effettua applicando a queste la differenza tra i suddetti indici. 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.
---	------------------------------	--

Art. 16 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

1	Generalità	Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è soggetto ai disposti degli artt. da 63 a 65 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20, nonché a tutti i disposti della presente “Disciplina generale” per quanto applicabili.
2	Specifiche: art. 64 comma 1 LGT	La modifica delle coperture ai fini del recupero dei sottotetti (formazione di abbaini, lucernari, modifica di quote e pendenze delle falde, etc.) è soggetta, fermi restando i disposti del comma 1 dell'art. 64 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20 e dalla Legge Regionale 13 marzo 2012 n° 4, anche ad ogni norma applicabile della presente “Disciplina generale”.
3	Specifiche: art. 64 comma 2 LGT	Per effetto dei disposti del precedente comma 2, il recupero dei sottotetti è soggetto ai disposti del PdR 2009 – variante 2019 in materia di tutela del paesaggio stabiliti per ciascun Ambito Territoriale. Nell'ambito territoriale T1 i recuperi del sottotetto che determinano il sopralzo dell'edificio esistente, ferma restando l'applicazione dei disposti del documento “PdR 13.1 Disciplina generale del PdR” e “PdR 14.1 Disciplina specifica. Sistemi insediativi di pregio”, devono determinare il pieno rispetto dei ritmi delle partizioni di facciata, nonché degli allineamenti esistenti dei diversi elementi edilizi quali, tra gli altri, finestre, porte, balconi, pensiline, assicurando una coerente scelta di materiali e colori rispetto ai caratteri dell'edificio esistente. I recuperi del sottotetto che determinano il sopralzo dell'edificio esistente sono consentiti esclusivamente nel rispetto delle seguenti condizioni:

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		- in ambito territoriale T1, sino al raggiungimento dell'altezza media interna di m 2,40 nel rispetto dei disposti del documento "PdR 14.1 Disciplina Generale Nuclei Storici"; - in ambito territoriale T2, sino al raggiungimento dell'altezza media interna di m 2,40 fatto salvo il rispetto del parametro di altezza massima Hmax stabilito per detto ambito; - in ambito territoriale T3 per edifici esistenti alla data del 13/09/1976, anche in deroga del parametro di altezza massima Hmax stabilito per detto ambito.
4	Specifiche: art. 64 comma 3 LGT	I parcheggi pertinenziali dovranno di norma essere reperiti secondo le modalità e le quantità minime stabilite dal PdR 2009 – variante 2019 nel caso in cui il recupero del sottotetto determini la formazione di nuove unità immobiliari. E' ammessa la monetizzazione degli stessi secondo le modalità stabilite dalla LGT. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Il corrispettivo di cui al presente paragrafo potrà essere determinato anche mediante Deliberazione della Giunta Comunale, secondo criteri da stabilire nella medesima deliberazione.
5	Specifiche: art. 64 comma 8 LGT	Il giudizio di impatto paesaggistico previsto dal comma 8 dell'art. 64 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20, competente alla Commissione per il Paesaggio, è assolto mediante dimostrazione di rispondenza ai disposti in materia di tutela del paesaggio stabiliti per ciascun Ambito Territoriale, 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	Specifiche: art. 65 comma 1 quater LGT	I disposti di cui agli artt. da 63 a 65 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20 si applicano su tutto il territorio comunale nel rispetto di ogni disposizione applicabile stabilita per ciascun Ambito Territoriale.

Art. 17 Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

1	Generalità	Il PdR 2009 – variante 2019, 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
---	------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-211040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		Provinciale (PTCP), il PdR 2009 – variante 2019 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTCP medesimo.
2	<i>Effetti</i>	L'applicazione dei disposti del PdR 2009 – Variante 2019 costituisce pieno assolvimento delle disposizioni normative del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
3	<i>Aree agricole</i>	Le aree agricole governate dal PdR 2009 – variante 2019 sono definite compatibilmente con la localizzazione degli ambiti agricoli individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

Art. 17bis Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Campo dei Fiori ²

1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2009 – variante 2019, 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 a quanto disciplinato mediante il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Campo dei Fiori (PTC), il PdR 2009 – variante 2019 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTC medesimo.
2	<i>Effetti</i>	L'applicazione dei disposti del PdR 2009 – Variante 2019 costituisce pieno assolvimento delle disposizioni normative del PTC.
3	<i>Prevalenza del PTC sul PGT</i>	Quanto disciplinato mediante il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Campo dei Fiori (PTC) è da intendersi comunque prevalente rispetto ai contenuti del PdR 2009 – variante 2019.

Art. 18 Rapporti con il Piano Territoriale Paesistico Regionale

1	<i>Assunzione dei contenuti</i>	Relativamente alle competenze attribuite dalla LGT alla Regione mediante il Piano Territoriale Regionale (PTR), il PdR 2010 – Variante 2019 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTR medesimo.
2	<i>Effetti</i>	L'applicazione dei disposti del PdR 2010 – Variante 2019 costituisce pieno assolvimento delle disposizioni normative del Piano Territoriale Regionale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

² Articolo introdotto per effetto del recepimento del parere espresso dal Parco Regionale Campo dei Fiori del 04.12.2019

Titolo III

DEFINIZIONI, INDICI, PARAMETRI

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO I**Definizioni**

Art. 19 Superficie territoriale: St		
1	<i>Definizione</i>	Superficie delle porzioni di suolo comprese negli ambiti territoriali, 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. 20 Superficie fondiaria: Sf		
1	<i>Definizione</i>	Superficie delle porzioni di suolo effettivamente utilizzabili ai fini dell'edificazione ammessa dal PdR 2009 – variante 2019 , portatrici di un diritto edificatorio espresso dall'Indice di Edificabilità Fondiaria massima, dipendenti dalla condizione d'uso e urbanizzazione. Non sono parte della superficie fondiaria - le aree destinate ad opere di urbanizzazione in genere, - le aree per servizi, - le aree prive di indice di edificabilità territoriale (aree agricole, aree boscate, aree non soggette a trasformazione urbanistica), - le aree disciplinate dal Documento di Piano.
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. 21 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 2009 – variante 2019 , aventi i requisiti di agibilità stabiliti dal Regolamento Locale d'Igiene.
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>	Sono escluse dal computo delle superfici lorde di pavimento quelle relative a: - locali seminterrati aventi altezza utile interna non superiore a m 2,40,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		- sottotetti aventi altezza utile interna all'imposta della falda non superiore a m 0,80 - sottotetti aventi altezza utile interna al colmo non superiore a m 2,80, - locali interrati per qualsiasi destinazione d'uso privi dei requisiti di agibilità nel rispetto del Regolamento Locale d'Igiene, non idonei per la permanenza di persone al fine dello svolgimento di attività produttive industriali, artigianali, commerciali, ricettive, direzionali e di servizio, a condizione che la superficie del piano interrato (delimitata dal profilo esterno delle pareti perimetrali) non ecceda la superficie coperta massima ammessa sul lotto. L'eventuale eccedenza, sempre che sia compatibile con gli indici dell'ambito territoriale di appartenza, dovrà essere computata ai fini della determinazione della Slp. Rientrano nel computo delle superfici lorde di pavimento quelle relative ad autorimesse realizzate fuori terra che non risultano pertinenti alla residenza (autorimesse private con cessione in vendita o locazione di posti auto).
--	--	--

Art. 21bis Volume

1	Definizione	Volume dell'edificio, espresso in mc, calcolato convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (Slp) dei singoli piani per un'altezza convenzionale di interpiano di m 3,00. Con riferimento esclusivamente alla destinazione d'uso residenziale, qualora l'altezza effettiva di interpiano (da pavimento a pavimento) sia superiore a m 3,50, l'altezza convenzionale sarà assunta pari all'altezza effettiva. Il volume così determinato si applica per la determinazione dei contributi di concessione unitariamente espressi in termini di volume, nonché per la determinazione della quantità dei parcheggi da realizzare ai sensi della L.24 marzo 1989 n 122 e s.m.i..
---	-------------	--

Art. 22 Vani chiusi

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

Art. 23 Edificio accessorio

1	Definizione	Edificio completamente privo delle caratteristiche di abitabilità avente le seguenti altezze massime misurate rispetto al piede dell'edificio:
---	-------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		- quota di estradosso della copertura piana non superiore a m 2,50; - quota di imposta di coperture a falde non superiore a m 2,00 - quota di colmo di coperture a falde non superiore a m 3,00. La somma delle superfici coperte dai manufatti accessori non potrà superare il 7,5% è fissata nel 5% della superficie fondiaria del lotto. Qualora la superficie fondiaria del lotto sia inferiore ai 500 mq, la somma delle superfici coperte dei manufatti accessori è consentita nel valore massimo di 25 mq; qualora la superficie fondiaria del lotto sia superiore ai 1000 mq, la somma delle superfici coperte dei manufatti accessori è consentita nel valore massimo di 50mq³; ai fini della presente verifica devono essere escluse le superfici coperte generate da autorimesse pertinenziali di unità immobiliari residenziali (così come risultanti da atto registrato e trascritto). È fatto salvo quanto stabilito al Titolo II Capo IV per l'ambito territoriale T4.
2	Specifiche	Gli edifici accessori devono essere destinati a funzioni al servizio delle attività svolte nell'edificio principale, isolati o in aderenza con quest'ultimo. Non è ammessa l'edificazione di edifici accessori in assenza dell'edificio principale nella medesima proprietà fondiaria, anche se costituita da più mappali catastali confinanti. L'altezza degli edifici accessori coperti da tappeto erboso è misurata al netto dello spessore del terreno di coltivo.

Art. 24 Sede stradale: Ss

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

Art. 25 Ciglio stradale: Cs

1	Ciglio delle strade esistenti	Linea che delimita la sede stradale così come definita dal precedente art. 24.
---	-------------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

³ Paragrafo integrato per effetto del parziale accoglimento dell'osservazione protocollo n°6353.

2	<i>Ciglio delle strade previste dal PdR 2009</i>	In assenza di specifiche prescrizioni del PdR 2009 – variante 2019 circa la modifica delle sedi stradali esistenti, il ciglio stradale è rappresentato da almeno uno tra i seguenti elementi, qualora esistenti: - filo esterno dei fossi laterali; - limiti esterni dei marciapiedi o delle banchine (anche se di proprietà privata); - filo verso strada degli edifici; - filo verso strada delle recinzioni esistenti; - limiti fisici della pavimentazione destinata alla circolazione e alla sosta dei veicoli in linea lungo strada, qualora esistente; - massimo ingombro delle opere d'arte. In caso di assenza dei riferimenti di cui sopra la larghezza della sede viaria è stabilita d'ufficio in base alla dimensione media stimata della sede stradale; in ogni caso il calibro minimo non potrà essere inferiore a m 4,00, misurato simmetricamente rispetto all'asse presumibile della strada. Per le nuove strade o per gli allargamenti stradali specificamente previsti dal PdR 2009 – variante 2019, il ciglio stradale è stabilito in corrispondenza della linea di demarcazione del calibro stradale, così come riportata sulle cartografie del PdR 2009 – variante 2019. 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 $\pm 0,25$ mm alla scala di 1:2.000, corrispondente a $\pm m 0,50$ in grandezza reale. Tale alea dovrà essere applicata al fine di materializzare in sito il tracciato temperando, in particolare, le seguenti esigenze: - ottimizzazione del tracciato stradale; - minimizzazione dell'interazione tra la strada e i suoli di proprietà privata già compresi all'interno di recinzioni.
---	--	---

Art. 26 Edificio esistente

1	<i>Definizione</i>	Ai soli fini dell'applicazione del PdR 2009 – variante 2019 si intende esistente un edificio che si trova in almeno una delle seguenti condizioni: - costruzione fisicamente esistente; - costruzione per la quale è stato emanato regolare provvedimento abilitativo per i soli casi di cui all'art. 12.
2	<i>Specifiche</i>	A seguito della chiusura del procedimento abilitativo (dichiarazione di fine lavori) si intende per edificio esistente ciò che risulta fisicamente e legittimamente dallo stato dei luoghi. Per conseguenza non sarà possibile applicare i parametri urbanistici ed ogni norma sugli edifici esistenti a situazioni diverse da quanto stabilito dal precedente capoverso; in particolare tali norme non potranno applicarsi nei seguenti casi: - edifici o parti di edifici un tempo esistenti e successivamente demoliti o crollati;

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

3	<i>Eventi calamitosi</i>	- edifici o parte di edifici regolarmente autorizzati e non realizzati, - edifici costruiti in violazione delle norme urbanistiche. Relativamente agli edifici in condizione di fatiscenza si precisa che l'edificio è considerato esistente nel caso in cui permanga una porzione delle murature perimetrali almeno sufficiente perché si configuri la condizione di "vano chiuso" ai sensi del precedente art. 22, anche in assenza della copertura e delle strutture orizzontali in genere. Qualora ricorresse il caso in esame, allo scopo della quantificazione dei parametri dimensionali dell'edificio si considera l'altezza massima delle murature perimetrali esistenti. In caso di crolli parziali delle murature, è ammessa la ricostruzione di modeste parti che consentono il completamento dell'ultimo piano superiore, a condizione che l'altezza delle porzioni in tal modo ricostruite non risulti superiore a m 0,80. 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 2009 – variante 2019, oppure demoliti per effetto di ordinanze emesse durante il periodo di vigenza del PdR 2009 - variante 2019, nel rispetto del sedime, della sagoma e della localizzazione preesistenti, indipendentemente dai parametri espressi per ciascun ambito territoriale. Il sedime, la sagoma e la localizzazione preesistenti potranno essere documentati con ogni elemento disponibile (progetti approvati, schede catastali, atti, fotografie, dipinti, pubblicazioni e similari). Per quanto attiene la destinazione e le eventuali incompatibilità funzionali degli edifici ricostruiti si fa salvo quanto stabilito al Capo II, Titolo I, Parte II della presente Disciplina in merito alle Gamme Funzionali⁴.
---	--------------------------	---

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

⁴Paragrafo integrato per effetto del parziale accoglimento dell'osservazione protocollo n°6353.

CAPO II**Indici e parametri****Art. 27 Diritto edificatorio: DE**

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>	Il <i>Diritto edificatorio</i> è stabilito per ciascun Ambito Territoriale dal PdR 2009 – variante 2019 in accordo con il Documento di Piano; tale indice è espresso da un numero decimale (mq/mq).

Art. 28 Indice di edificabilità fondiaria massima: $I_{f_{max}}$

1	<i>Definizione</i>	Potenzialità edificatoria massima in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria Sf.
2	<i>Specifiche</i>	L' <i>indice di edificabilità fondiaria massima</i> è stabilito per ciascun Ambito Territoriale dal PdR 2009 – variante 2019 in accordo con il Documento di Piano; tale indice è espresso da un numero decimale (mq/mq).

Art. 29 Indice di edificabilità fondiaria effettiva: $I_{f_{eff}}$

1	<i>Definizione</i>	Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria Sf per effetto dell'applicazione dei criteri di premialità di cui al Titolo IV.
2	<i>Specifiche</i>	L'<i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> è determinato dal Diritto edificatorio di cui al precedente art. 27 attribuito dal PdR 2009, applicati i criteri di premialità di cui al successivo Titolo IV: $I_{f_{eff}} = DE + \text{fattore di premialità}$ Poiché l'applicazione dei criteri di premialità è facoltativa, nei casi in cui non si determina l'applicazione di nessuno dei criteri indicati nel successivo Titolo IV, l'<i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> risulta pari al Diritto edificatorio. $I_{f_{eff}} = DE$
3	<i>Limiti</i>	In nessun caso l' <i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> potrà risultare superiore all' <i>indice di edificabilità fondiaria massima</i> .

Art. 30 Superficie coperta: Sc

1	<i>Definizione</i>	Superficie rapportata percentualmente alla superficie fondiaria, corrispondente alla proiezione a terra di ogni elemento di
---	--------------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		copertura del suolo, dedotte le sporgenze rispetto ai muri perimetrali dei seguenti elementi: - sporti di gronda; - balconi; - pensiline; - scale esterne. entro il limite massimo di m 1,20. Per sporti di ampiezza maggiore, ai fini del calcolo della superficie coperta dovrà essere computata la maggior dimensione eccedente il limite di m 1,20 stabilito nel capoverso precedente.
2	<i>Specifiche</i>	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	<i>Determinazione</i>	La superficie coperta edificabile si determina mediante il prodotto della superficie fondiaria Sf per il rapporto di copertura Rc, espresso in percentuale per ciascun ambito territoriale.

Art. 31 Altezza massima degli edifici: Hmax

1	<i>Definizione</i>	Massima distanza verticale misurabile tra il piede dell'edificio e la sommità dell'edificio.
2	<i>Specifiche</i>	Per “piede dell'edificio” si intende: - la linea di intersezione tra la superficie dell'involucro esterno dell'edificio (facciate o massimo ingombro dei vani aperti) e il suolo nella sua configurazione conseguente all'intervento di progetto secondo le condizioni dettate dai successivi artt. 89 e 97. Non sono considerati ai fini della determinazione del “piede dell'edificio” le scale esterne, le rampe per l'accesso a piani interrati o seminterrati e i relativi spazi di manovra (questi ultimi sono considerati tali solo se di ampiezza non superiore a m 6,00). Per “sommità dell'edificio” si intende: - l'intradosso della copertura piana; - l'imposta del tetto a falde inclinate (intradosso della falda) nel caso in cui l'altezza media del sottotetto risulta pari o minore a m 2,40; - il colmo del tetto a falde inclinate (intradosso della falda) nel caso in cui l'altezza media del sottotetto risulta superiore a m 2,40; - la generatrice alla quota minore delle coperture voltate nel caso in cui l'altezza media del sottotetto risulta pari o minore a m 2,40;

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

3	Determinazione	- la generatrice alla quota maggiore delle coperture voltate nel caso in cui l'altezza media del sottotetto risulta superiore a m 2,40. L'altezza massima degli edifici, espressa in metri, è stabilita dal PdR 2009 – variante 2019 per ciascun ambito territoriale.
---	----------------	--

Art. 32 Superficie filtrante: Sfil

1	Definizione	Superficie rapportata percentualmente alla superficie fondiaria che consente la naturale infiltrazione delle acque meteoriche nel terreno.
2	Specifiche	Sono computabili al fine della verifica della superficie filtrante minima i suoli nelle seguenti condizioni: - suoli privi di pavimentazione e di costruzioni 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 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.
3	Parcheggi. Specifiche	Le aree adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazioni impermeabili e con perimetrazione formata da cordoli che garantiscano tenuta ai liquidi. Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere effettuato nel rispetto delle norme vigenti in materia, adottando in ogni caso idonei accorgimenti progettuali affinché eventuali inquinanti presenti al suolo non siano veicolati nelle fognature per acque chiare.
4	Determinazione	La superficie filtrante minima si determina mediante il prodotto della superficie fondiaria Sf per il rapporto di superficie filtrante Rfil, espresso in percentuale per ciascun ambito territoriale.

Art. 33 Distanza dai confini: Dc

1	Definizione	Lunghezza del segmento di retta che congiunge il punto più sporgente dell'edificio (esclusi gli aggetti fino a m 1,20) con il confine di proprietà; il suddetto segmento dovrà essere tracciato ortogonalmente al confine oggetto di verifica di distanza.
2	Specifiche	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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21104 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		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 2009 – variante 2019 .
3	<i>Distanza minima</i>	La distanza minima è stabilita in m 5,00.
4	<i>Eccezioni</i>	Limitatamente agli edifici accessori, si stabiliscono le seguenti condizioni in deroga alla distanza minima di cui al precedente comma 1: - gli edifici accessori dovranno comunque distare non meno di 5,00 m dalle strade pubbliche o di uso pubblico e non meno di m 3,00 da altre aree pubbliche o di uso pubblico. - qualora costituisca corpo a sé stante con dimensioni superiori a quelle suindicate, il fabbricato accessorio dovrà sottostare all'osservanza di tutti gli indici urbanistici-edilizi propri delle costruzioni principali. Sono ammesse costruzioni a confine di proprietà esclusivamente nei seguenti casi: - ove, sul lotto confinate, preesista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza, entro i limiti di estensione planimetrica del fronte preesistente, anche con altezza maggiore del fronte preesistente fermo restando il parametro H_{max} stabilito per l'ambito di appartenenza; - ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo su progetto unitario ovvero in forza di progetti concomitanti; - ove venga stipulata, mediante scrittura privata registrata e trascritta, una convenzione tra confinanti; - ove si tratti di manufatti finalizzati alla sola copertura di posti auto pertinenziali di edifici già esistenti (alla data di adozione delle presenti norme) che ne siano sprovvisti; tali manufatti, realizzabili senza obbligo di accordo tra confinanti, dovranno essere collocati ad una distanza minima di m 5,00 dalle pareti in genere (finestate e non finestate) degli edifici principali esistenti, anche insistenti sul fondo confinante. Gli stessi manufatti non potranno in alcun caso superare, lungo il lato in confine, l'altezza di m 2,50 all'estradosso della copertura, la quale potrà poi svilupparsi a falda raggiungendo al colmo un'altezza non superiore a m 3,60, e non potranno fronteggiare le proprietà confinanti per un'estensione planimetrica maggiore di m 5,50 (detta estensione, nel caso di manufatti posti all'intersezione di due lati di confine di proprietà dovrà essere verificata per ciascuno dei due lati); - ove si tratti di manufatti accessori ai sensi del precedente art. 23, realizzabili a seguito di stipula di specifico accordo tra confinanti mediante atto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-211040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		registrato e trascritto, purchè collocati ad una distanza minima di m 5,00 dalle pareti in genere (finestrate e non finestrate) degli edifici principali esistenti, anche insistenti sul fondo confinante; - in continuità con l'allineamento esistente qualora siano presenti edifici a distanza inferiore di m 5,00 dal ciglio stradale ⁵. Nel solo caso in cui l'accessorio sia adiacente (in aderenza o in comunione) all'edificio principale nella medesima proprietà, non è ammessa la costruzione a confine. Nel caso di costruzioni 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.
5	Minori distanze	Fermo restando il pieno rispetto della distanza minima tra gli edifici di cui al successivo art. 36, sono ammesse distanze diverse da quanto disciplinato dai precedenti casi qualora tali distanze risultino disciplinate da specifici atti tra i soggetti proprietari confinanti, registrati e trascritti.

Art. 34 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr		
1	Definizione	Distanza misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a partire dal filo esterno della recinzione. La distanza minima è stabilita dalle norme di cui al successivo Titolo IV della Parte II "Quadro territoriale" per ciascun tipo di strada classificato dal PdR 2009 – variante 2019.
2	Specifiche	Il parametro delle distanze delle recinzioni dal ciglio stradale, si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico. I cancelli carrabili dovranno essere arretrati dal ciglio stradale di almeno m 4,50 con raccordo a 45° con la recinzione. Sono ammesse altre sagome di arretramento tra il cancello e la recinzione su strada purché garantiscano almeno equivalenti prestazioni e nei casi di manifesta impossibilità di realizzazione di arretramenti come stabilito nel precedente capoverso.
3	Esigenze di sicurezza	E' data facoltà al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere del Responsabile della Polizia Locale, di prescrivere il rispetto di maggiori arretramenti per evidenti e motivate ragioni di sicurezza della circolazione stradale.

Art. 35 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds		
1	Definizione	Distanza misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a partire dal perimetro al piede degli edifici.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

⁵ Articolo modificato per effetto della controdeduzione all'osservazione prot. num. 6174

2	<i>Specifiche</i>	La distanza minima è stabilita dalle norme di cui al successivo Titolo IV della Parte II “Quadro territoriale” per ciascun tipo di strada classificato dal PdR 2009 – variante 2019. Qualora fossero presenti sporti 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. Il parametro della distanza degli edifici dal ciglio stradale si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico.
---	-------------------	--

Art. 36 Distanza minima tra gli edifici: De

1	<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 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: - distanza tra corpi edilizi emergenti dal suolo pur collegati funzionalmente da un unico corpo edilizio interrato; - distanza tra corpi edilizi emergenti dal suolo pur collegati da elementi architettonici (pensiline e tettoie in particolare) di entità tale da non svolgere alcun ruolo funzionale.
3	<i>Maggiori distanze</i>	La distanza minima di cui al precedente comma 1 è innalzata a m 20,00 qualora ricorrano i seguenti casi: - nuova costruzione destinata a residenza su area pertinenziale confinante con area su cui insiste un'attività con destinazione d'uso afferente al settore secondario (industria e artigianato), - nuova costruzione con destinazione d'uso afferente al settore secondario (industria e artigianato) su area pertinenziale confinante con area su cui insistono uno o più edifici con destinazione d'uso residenziale.
4	<i>Specifiche</i>	La distanza minima inderogabile tra l'edificio principale e l'edificio accessorio è stabilita in m 3,00.

Art. 37 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip

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 stabilita dalla L. 24 marzo 1989, n. 122.

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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): - 2 posti auto ogni unità immobiliare residenziale. - 2 posti auto ogni 30 mq di slp con destinazione d'uso tale da determinare l'accesso del pubblico. Ai fini delle verifiche urbanistiche si stabiliscono le seguenti dimensioni minime per posto auto: - <i>parcheggi a pettine</i>: larghezza m 2,50, lunghezza m 5,00, - <i>parcheggi in linea</i>: larghezza m 2,00, lunghezza m 6,50. Per ogni nuova unità immobiliare residenziale si dovrà prevedere un posto auto esterno alle aree pertinenziali recintate, liberamente accessibile per visitatori. Tale posto auto dovrà essere assoggettato a vincolo di pertinenzialità dell'unità immobiliare cui afferisce, mediante atto registrato e trascritto.
4	<i>Eccezione</i>	Le disposizioni di cui al precedente comma non si applicano nell'ambito territoriale T1, T2 e T3 qualora le condizioni fisiche delle aree e degli immobili siano tali da impedire la realizzazione di parcheggi pertinenziali. In caso di mancato reperimento di parcheggi privati nella misura stabilita dal precedente comma 3, si provvede alla monetizzazione delle corrispondenti aree nei termini di legge. E' facoltà della Giunta Comunale, con proprio atto deliberativo, la determinazione dei valori unitari di monetizzazione da applicarsi nei casi di cui al presente comma.
5	<i>Verifiche</i>	La verifica di dotazione di posti auto deve essere effettuata obbligatoriamente nei seguenti casi: - nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia con variazione di sagoma e di sedime, recupero sottotetto ai fini abitativi con formazione di nuova unità abitativa, - aumento di unità immobiliari, - cambi di destinazione d'uso con o senza opere, - apertura di nuovi esercizi commerciali, - incremento in misura superiore al 50% delle superfici di vendita di esercizi commerciali esistenti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Titolo IV

CRITERI DI PREMIALITA' E PEREQUAZIONE

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO I**Fondamenti**

Art. 38 Fondamenti generali		
1	<i>Fondamenti</i>	Nel rispetto del principio fondativo del piano, il PdR 2009 – variante 2019: - 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, - calibra i diritti edificatori fondiari discendenti dall'applicazione dei criteri premiali, tenuto conto dell'effettiva condizione locale e dell'effetto di interesse generale insito delle trasformazioni territoriali, - riconosce l'edificabilità territoriale (c.d. vocazionale) di ciascun ambito territoriale, indicata dal Documento di Piano quale base di riferimento per la definizione dell'effettiva edificabilità fondiaria, - riconosce che l'effettiva edificabilità fondiaria deriva dalla variazione dell'edificabilità territoriale (c.d. vocazionale) indotta da specifiche condizioni urbanistiche o di fatto.
2	<i>Applicazione</i>	L'applicazione dei <i>criteri di premialità</i> di cui ai successivi articoli consente di determinare l'<i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> I_{eff} mediante il fattore incrementale dell'indice di edificabilità territoriale (fattore di premialità) attribuito dal PdR 2009 – variante 2019, definito espressamente per ciascun criterio in termini percentuali.
3	<i>Specificità</i>	L'applicazione dei <i>criteri di premialità</i> è nella facoltà del soggetto proponente.

Art. 39 Fattori di premialità		
1	<i>Fattori di premialità</i>	Il PdR 2009 – variante 2019 stabilisce i seguenti <i>criteri di premialità</i>: <i>Criterio di premialità ambientale:</i> - <i>Fri</i>: fattore di premialità per il risparmio idrico, - <i>Fre</i>: fattore di premialità per il risparmio energetico, <i>Criterio di premialità funzionale:</i> - <i>Ff</i>: fattore di premialità funzionale, - <i>Fu</i>: fattore di premialità urbanizzativa.

Art. 40 Criterio di premialità ambientale. Obiettivi		
1	<i>Obiettivi</i>	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. In particolare - il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		l'obiettivo di ridurre i consumi idrici indotti dalle attività insediate sul territorio, mediante idonee pratiche di recupero e di reimpiego delle acque meteoriche e reflue, - il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di ridurre i consumi energetici in misura sensibilmente maggiore rispetto alle disposizioni di legge vigenti in materia, favorendo in particolare l'utilizzazione di fonti di energia rinnovabili e minimizzando le emissioni in atmosfera.
2	Strumenti	Il PdR 2009 – variante 2019 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>: - <i>Fri</i>: fattore di premialità per il risparmio idrico, - <i>Fre</i>: fattore di premialità per il risparmio energetico, La definizione dei <i>fattori di premialità</i> e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo II.

Art. 41 Criterio di premialità funzionale. Obiettivi		
1	Obiettivi	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. In particolare - il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di migliorare l'offerta di opportunità di fruizione territoriale per i cittadini, incrementando la dotazione di destinazioni d'uso complementari alla residenza (commercio, pubblici esercizi, artigianato, servizi) nell'intento di conferire maggiore vitalità ai diversi ambiti territoriali, - il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di migliorare le condizioni urbanizzative delle aree urbane, in particolare per quanto attiene alle periferie carenti di opere di urbanizzazione primaria.
2	Strumenti	Il PdR 2009 – variante 2019 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>: - <i>Ff</i>: fattore di premialità funzionale, - <i>Fu</i>: fattore di premialità urbanizzativa, La definizione dei <i>fattori di premialità</i> e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo IV.

Art. 42 Condizioni generali di applicazione

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-211040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

1	<i>Generalità</i>	L'applicazione cumulata dei fattori di premialità di cui ai precedenti artt. 40 e 41 è ammessa mediante rilascio di Permesso di Costruire convenzionato. Il progetto è soggetto a preventiva espressione di parere di compatibilità con i disposti in materia di tutela del paesaggio stabiliti per ciascun <i>Ambito Territoriale</i>, espresso dalla Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 81 della legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.
---	-------------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

CAPO II**Criterio di premialità ambientale**

Art. 43 Premialità per il risparmio idrico		
1	<i>Considerazioni di base</i>	Il PdR 2009 – variante 2019 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	<i>Principi e azioni</i>	Il PdR 2009 – variante 2019, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni finalizzate al risparmio idrico: a) realizzazione di acquedotti duali (ovverosia di reti di acquedotto che utilizzano acque di minor pregio per gli usi non sanitari) in luogo di impianti ordinari, estesi alle tratte che comunque dovrebbero essere realizzate per conferire adeguata urbanizzazione alle aree oggetto d'intervento, b) realizzazione di impianti idrici duali propri dell'edificio, ovverosia tali da consentire il recupero e il riciclo delle acque meteoriche e di scarico per l'irrigazione e per gli usi sanitari ammessi dalle norme vigenti. Le azioni di cui al precedente capoverso sono esercitabili producendo adeguata documentazione delle soluzioni impiantistiche mediante – progetti esecutivi, da allegare alla documentazione a corredo della richiesta di Permesso di Costruire o di atto equipollente comunque denominato, – dichiarazioni di conformità comprensive di elaborati as-built, da produrre ai fini dell'ottenimento dell'agibilità. Il Comune di Comerio, mediante i disposti del Regolamento Edilizio o di altro regolamento comunque denominato, ha facoltà di disporre una specifica disciplina tecnica finalizzata alla corretta implementazione delle azioni di cui al presente comma, nonché alla puntuale definizione delle procedure di accertamento e controllo e del conseguente regime sanzionatorio.

Art. 44 Premialità per il risparmio energetico		
1	<i>Considerazioni di base</i>	Il PdR 2009 – variante 2019 riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale politica di riduzione dell'inquinamento ambientale.
2	<i>Principi e azioni</i>	Il PdR 2009 – variante 2019, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni: a) (...) b) riduzione delle emissioni di inquinanti in atmosfera, mediante installazione di impianti di climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento) costituiti da sistemi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		geotermici o da sistemi in pompa di calore con scambio termico mediante utilizzo di acque di falda, c) impiego di fonti di energia rinnovabile, mediante produzione di energia elettrica da sistemi fotovoltaici in misura almeno doppia rispetto ai minimi stabiliti dalle norme vigenti in materia per le nuove costruzioni. d) altre azioni comunque finalizzate alla riduzione dell'inquinamento ambientale e alla riduzione dei consumi energetici. Le azioni di cui al precedente capoverso sono esercitabili producendo adeguata documentazione delle soluzioni impiantistiche mediante – progetti esecutivi, da allegare alla documentazione a corredo della richiesta di Permesso di Costruire o di atto equipollente comunque denominato, – relazione tecnica ai sensi del D.G.R. Regione Lombardia 17/07/15 n. 3868 (c.d. "Legge 10"), – dichiarazioni di conformità comprensive di elaborati as-built, da produrre ai fini dell'ottenimento dell'agibilità. Le azioni di cui alla lett. d) del precedente capoverso sono esercitabili esclusivamente a seguito dell'approvazione di uno specifico Regolamento Comunale atto alla definizione delle condizioni necessarie per l'applicazione dei disposti di cui al presente Capo. Il Comune di Comerio, mediante i disposti del Regolamento Edilizio o di altro regolamento comunque denominato, ha facoltà di disporre una specifica disciplina tecnica finalizzata alla corretta implementazione delle azioni di cui al presente comma, nonché alla puntuale definizione delle procedure di accertamento e controllo e del conseguente regime sanzionatorio.
--	--	--

Art. 45 Applicazione ed effetti		
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: - l'incremento del 15% del Diritto edificatorio DE stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza qualora siano raggiunti i requisiti espressi per la sola <i>premierialità per il risparmio idrico</i> di cui al precedente art. 43 o per la sola <i>premierialità per il risparmio energetico</i> di cui al precedente art. 44, - l'ulteriore incremento del 15% del medesimo Diritto edificatorio DE per effetto dell'applicazione del comma 5

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

3	Verifiche	dell'art. 11 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, qualora siano raggiunti entrambi i requisiti espressi per la <i>premialità per il risparmio idrico</i> di cui al precedente art. 43 e per la <i>premialità per il risparmio energetico</i> di cui al precedente art. 44. Il Comune di Comerio, con proprio atto, determina le modalità di accertamento e verifica di effettiva sussistenza delle condizioni che determinano l'applicazione dei fattori premiali, anche ai fini della certificazione di agibilità.
---	-----------	---

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

CAPO III**Criterio di premialità funzionale**

Art. 46 Premialità funzionale		
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 2009 – variante 2019 orienta le proprie azioni affinché il gradiente di urbanità, e dunque le opportunità offerte ai cittadini, possa aumentare. Il PdR 2009 – variante 2019 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 2009 – variante 2019 è definito mediante le seguenti <i>gamme funzionali</i> - GF1, definita dal successivo art. 60, - GF2, definita dal successivo art. 61. - GF3, definita dal successivo art. 62. Il PdR 2009 – variante 2019 , sul documento "PdR 10a.1 Quadro territoriale" individua le porzioni del territorio comunale afferenti alla - <i>Gamma funzionale GF1</i>; - <i>Gamma funzionale GF2</i>. Alle porzioni di territorio non afferenti alle gamme funzionali GF1 e GF2 è attribuita la <i>Gamma funzionale GF3</i> .
4	<i>Principi e azioni</i>	Il PdR 2009 – variante 2019 attribuisce il rango di interesse generale al conseguimento dei <i>mix ottimali</i> definiti dal comma 5 dell'art. 60 e dal comma 5 dell'art. 61.

Art. 47 Premialità urbanizzativa		
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 2009 – variante 2019 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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

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>Principio generale</i>	qualitativi indiretti per tutti i cittadini e tutte le attività economiche indipendentemente dalla localizzazione; - lo stato di dotazione di parcheggi insufficienti è il risultato dell'edificazione in assenza di disposizioni normative atte al reperimento di sufficienti parcheggi privati pertinenti alle funzioni insediate.
3	<i>Stati di urbanizzazione</i>	In ragione delle considerazioni di base di cui al precedente comma 1, il PdR 2009 – variante 2019 esercita la propria azione per favorire l'urbanizzazione delle parti del territorio destinate all'insediamento di persone e attività e per favorire il recupero del deficit di dotazione di parcheggi in applicazione del seguente principio generale: - i contributi che i diversi soggetti attuatori delle previsioni del PdR 2009 – variante 2019 possono dare affinché si compia il processo di urbanizzazione debbono essere ripartiti con equità, e commisurati alla reale capacità di incidere sul territorio; - compete al Comune il completamento del sistema delle urbanizzazioni laddove queste risultano gravemente insufficienti nonostante l'elevato grado di utilizzazione insediativa; - compete all'attuatore delle previsioni del PdR 2009 – variante 2019 contribuire in equa misura al completamento delle urbanizzazioni insufficienti; - qualsiasi intervento ovunque localizzato sul territorio, mediante gli ordinari sistemi contributivi o mediante gli strumenti della programmazione integrata, può contribuire al miglioramento del sistema delle urbanizzazioni, - i nuovi interventi e le significative trasformazioni edilizie devono essere dotati di un numero di posti auto sufficienti per il fabbisogno indotto dagli interventi trasformativi medesimi, sia in termini di disponibilità per i residenti che di disponibilità per i visitatori, - i nuovi interventi e le significative trasformazioni edilizie possono contribuire al recupero del deficit di dotazione di parcheggi privati, in particolare mediante realizzazione di autorimesse di tipo meccanizzato (con alta densità di numero di posti auto per volume occupato) nelle aree urbane dove il fabbisogno è maggiore. In ragione dei principi di cui sopra, il PdR 2009 – variante 2019 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. Il PdR 2009 – variante 2019 riconosce lo <i>stato di urbanizzazione</i> del territorio comunale e, in funzione delle disomogeneità riscontrate, ne individua le seguenti casistiche generali:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

4	Principi e azioni	- <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su1</i>, definito dal successivo art. 66, - <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su2</i>, definito dal successivo art. 67, - <i>Stato di dotazione parcheggi insufficiente Spi</i>, definito dal successivo art.68. Il PdR 2009 – variante 2019, mediante i disposti del successivo Capo III del Titolo I della Parte II, disciplina le modalità di individuazione delle parti del territorio urbanizzato afferenti allo - <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su1</i>; - <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su2</i>; - <i>Stato di dotazione parcheggi insufficiente Spi</i>. Il PdR 2009 – variante 2019 attribuisce il rango di interesse generale alle seguenti azioni finalizzate al miglioramento delle condizioni di urbanizzazione: a) esecuzione, all'interno delle aree identificate con lo <i>stato di urbanizzazione insufficiente Su1</i>, di opere di urbanizzazione primaria (compresi i parcheggi pubblici da cedere in proprietà al Comune) il cui valore risulti pari ad almeno il 300% del totale degli oneri di urbanizzazione calcolati secondo le tabelle vigenti all'epoca della stipula della convenzione del Piano attuativo, b) esecuzione, all'interno delle aree identificate con lo <i>stato di urbanizzazione insufficiente Su2</i>, di opere di urbanizzazione primaria (compresi i parcheggi pubblici da cedere in proprietà al Comune) 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, 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 2009, 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). In merito alle azioni di cui alle precedenti lett. a) e b), il Comune, mediante il proprio atto di determinazione dei corrispettivi degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della LGT, stabilisce le modalità di valutazione economica delle opere di urbanizzazione eseguite da soggetti diversi per i fini dell'applicazione dei disposti di cui alle precedenti lett. a) e b) del presente comma. In merito alle azioni di cui alla precedente lett. c), è nella facoltà del Comune approvare specifici atti regolamentari finalizzati alla definizione delle caratteristiche tecniche dei sistemi di parcheggio che ottemperano alle condizioni di minima invasività e di ottimizzazione di densità di posti auto per volume edificato, nonché alle condizioni minime da rispettare
---	-------------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

affinché sia garantita nel tempo la condizione di pertinenzialità dei posti auto realizzati in applicazione del presente articolo.

Art. 48 Applicazione ed effetti

1	Applicazione	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: - atto unilaterale d'obbligo facente parte integrante del titolo abilitativo, - piano attuativo, - programma integrato di intervento.
2	Effetti	Il conseguimento dei requisiti in materia dettati dal <i>Criterio di premialità funzionale</i> di cui al presente capo determina: - l'incremento del 20% del Diritto edificatorio DE 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. 60 e al comma 5 dell'art. 61, - l'incremento del 10% del Diritto edificatorio DE 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. 60 e al comma 5 dell'art. 61, - l'incremento del 20% del Diritto edificatorio DE 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. 47, - l'incremento del 15% del Diritto edificatorio DE 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. b) del comma 4 del precedente art. 47, - l'incremento del 10% del Diritto edificatorio DE 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. a) del comma 4 del precedente art. 47.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

CAPO IV**Criteri di perequazione e compensazione**

Art. 49 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi		
1	<i>Principio di trasferimento dei diritti edificatori</i>	Sulle <i>aree per servizi previsti</i> , individuate dal Piano dei Servizi, si applica l'indice di edificabilità territoriale stabilito per l'Ambito Territoriale di appartenenza definito dal PdR 2009 – variante 2019 . Tale indice determina un diritto edificatorio trasferibile a favore di altre aree per le quali è ammessa l'edificazione secondo le disposizioni del PdR 2009 – variante 2019 .
2	<i>Effetti</i>	A seguito del trasferimento del diritto di edificazione, la densità edilizia fondiaria delle aree ricevanti il diritto edificatorio trasferito non potrà comunque superare in seguente indice di edificabilità fondiaria: $I_{f_{max}} + 15\%.$ Il rapporto di copertura stabilito dal PdR 2009 – variante 2019 dovrà essere verificato con il beneficio dell'incremento del 15% sul parametro stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza. Tutti gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PdR 2009 – variante 2019 dovranno essere comunque verificati nella misura stabilita per l'ambito territoriale e per l'ambito di paesaggio di pertinenza.
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: - il trasferimento dei diritti edificatori dovrà avvenire mediante atto registrato e trascritto; - 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 previsti</i> individuata dal Piano dei Servizi.

Art. 50 Soppresso

Art. 51 Oneri di compensazione ambientale		
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,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		- 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 parte degli oneri di urbanizzazione secondaria che dovrà essere corrisposta al fine di mettere in atto le politiche di tutela del paesaggio naturale definite dal Documento di Piano.
3	<i>Corresponsione</i>	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 o contestualmente al rilascio dei Permessi di Costruire in assenza di convenzione, 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.
4	<i>Facoltà</i>	E' data facoltà al Comune, durante il procedimento autorizzativi, di ricercare accordi con i soggetti attuatori affinché essi stessi, in luogo del versamento degli oneri di cui al presente articolo, diano corso alla realizzazione di opere di corrispondente valore coerenti con gli obiettivi di tutela del paesaggio. L'esercizio della facoltà di cui al precedente capoverso deve dare luogo alla cessione gratuita al Comune della proprietà delle aree su cui sono stati eseguiti gli interventi.
5	<i>Orientamenti</i>	I proventi derivanti dall'applicazione del presente articolo dovranno essere di norma impiegati ai fini della rinaturazione dei corsi d'acqua, così da migliorare le connessioni della rete ecologica.

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE II

QUADRO TERRITORIALE

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Titolo I

DISCIPLINA GENERALE

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO I**Generalità. Organizzazione territoriale**

Art. 52 Disciplina generale		
1	<i>Regime normativo</i>	Tutti i punti geografici compresi nel territorio comunale trovano riscontro sui seguenti documenti cartografici: - PdR 10a.1 Quadro territoriale generale - PdR 10b.1 Quadro territoriale. Area urbana

Art. 53 Organizzazione territoriale		
1	<i>Impianto territoriale</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro territoriale, il territorio comunale è ripartito in: - Ambiti territoriali - Aree monofunzionali - Infrastrutture di base

Art. 54 Ambiti territoriali		
1	<i>Definizione</i>	Entità geografiche (porzioni di territorio) aventi caratteri di omogeneità di fatto, valutati rispetto ai seguenti elementi: - caratteri del paesaggio, - densità edilizie esistenti, - stato medio di urbanizzazione. Gli ambiti territoriali, ai fini dell'applicazione del piano, determinano l'attribuzione e la disciplina dei diritti edificatori mediante il <i>Diritto edificatorio DE</i> e l' <i>indice di edificabilità fondiaria massima I_{fmax}</i> .
2	<i>Ambiti territoriali</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro territoriale, il territorio comunale è suddiviso nei seguenti <i>ambiti territoriali</i> : - Ambito territoriale T1: sistema edificato storico, - Ambito territoriale T2: sistema edificato di rilevanza paesaggistica, - Ambito territoriale T3: sistema edificato ordinario. - Ambito territoriale T4: del territorio naturale.
3	<i>Struttura della disciplina</i>	La disciplina relativa a ciascun <i>Ambito territoriale</i> è stabilita dall'insieme degli articoli di cui al successivo Titolo II della presente Parte.

Art. 55 Aree monofunzionali		
1	<i>Definizione</i>	Aree interne agli ambiti territoriali, caratterizzate da spiccata monofunzionalità, o in generale non riconducibili alle condizioni di omogeneità tipiche degli ambiti territoriali di cui al precedente art. 54.
2	<i>Aree monofunzionali</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro territoriale, nel territorio comunale sono presenti le seguenti <i>Aree monofunzionali (AMF)</i> : - (...) - Area monofunzionale AMF2: per attività ricettive,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

3	<i>Struttura della disciplina</i>	- (...) - Area monofunzionale AMF4: per impianti tecnologici, - Area monofunzionale AMF5: siti insediati del territorio naturale - Area monofunzionale AMF6: per cimiteri e aree di rispetto. La disciplina relativa a ciascuna <i>Area monofunzionale</i> è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo III della presente Parte.
---	-----------------------------------	---

Art. 55bis Aree Speciali

1	<i>Definizione</i>	Aree interne agli ambiti territoriali aventi caratteristiche non riconducibili alle condizioni di omogeneità tipiche degli ambiti territoriali di cui al precedente art. 64, governabili mediante specifica disciplina, di particolare rilevanza ai fini dell'attuazione delle politiche e delle strategie di governo del territorio dettate dal Documento di Piano.
2	<i>Aree speciali</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro Urbanistico, nel territorio comunale sono presenti le seguenti Aree Speciali: - Area speciale 1: Muro
3	<i>Struttura della disciplina</i>	La disciplina relativa a ciascuna Area Speciale è stabilita dalle disposizioni di cui al successivo Titolo III _{bis} della presente Parte, in armonia con le direttive specifiche del Documento di Piano.

Art. 56 Infrastrutture di base

1	<i>Definizione</i>	Aree destinate alle infrastrutture di base per l'attraversamento del territorio.
2	<i>Casistica</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro territoriale, nel territorio comunale sono presenti o previste le seguenti <i>infrastrutture di base</i>: - Strade urbane di tipo A, - Strade urbane di tipo B, - Ferrovia.
3	<i>Struttura della disciplina</i>	La disciplina relativa è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo IV della presente Parte.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

CAPO II**Destinazioni d'uso. Disciplina generale**

Art. 57 Definizione delle destinazioni d'uso		
1	<i>Generalità</i>	La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare dagli elaborati di progetto relativi ai Permessi di Costruire, nonché dagli elaborati inerenti i Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento. La variazione delle destinazioni d'uso è ammessa entro i limiti di quanto stabilito dalla Disciplina Generale per ciascuna <i>Gamma Funzionale</i> e in applicazione dei disposti dell'art. 51 della LGT. Per i fini dell'applicazione dei successivi articoli della Disciplina Generale, le destinazioni d'uso (di seguito dette principali) sono definite dai commi seguenti.
2	<i>Residenziale</i>	Attività dell'abitare stanziale che presuppone e consente la certificazione anagrafica (certificazione di residenza), compresi gli spazi pertinenziali e accessori in genere (cantine, autorimesse, volumi tecnici etc.).
3	<i>Produttiva (artigianale e industriale)</i>	Attività volte alla produzione e trasformazione di beni e relativi magazzini o depositi nonché alla commercializzazione all'ingrosso dei beni prodotti dalla stessa azienda.
4	<i>Artigianale di servizio</i>	Attività volte alla prevalente prestazione di servizi; dette attività debbono avere almeno una delle seguenti caratteristiche: - essere al servizio diretto dell'utenza residenziale; - essere integrate con l'attività di vendita dei beni prodotti o lavorati ed avere dimensioni tali da potersi agevolmente integrare con la prevalente funzione residenziale; - non causare emissioni qualsiasi tipo in aria, acqua, suolo tali da recare molestia o nocimento ai residenti nelle immediate vicinanze. Tra le destinazioni possibili, a titolo esemplificativo, si considerano artigianali di servizio le attività di parrucchiere, sarto, idraulico, riparatore radio-televisivo, di elettrodomestici, tappezziere, legatore, orafo, calzolaio, centri benessere e per la cura del corpo e assimilabili; le suddette attività, per i fini dell'applicazione di ogni disposto della Disciplina Generale discendente dalla disciplina urbanistica del commercio ex L.r. 14/99, sono assimilate alla destinazione d'uso commerciale di cui al successivo comma 5.
5	<i>Commerciale</i>	Consiste nell'esercizio di attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso, così come definite dal D.Lgs. 114/1998 e dalla L.r. 6/2010, nel quadro di: - esercizi di vicinato, - medie strutture di vendita, - grandi strutture di vendita.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

6	<i>Logistica e deposito di materiali</i>	Attività di stoccaggio e movimentazioni merci assimilabili, per quanto attiene alle caratteristiche degli spazi necessari, ad attività produttive.
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>Ricoveri di autovetture non pertinenziali</i>	Parcheggi coperti, silos, edifici specifici destinati al rimessaggio di veicoli non pertinenziali 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. 31/08 e da ogni altra fonte normativa vigente in materia.

Art. 58 Codifica delle destinazioni d'uso

1	<i>Codifica relativa alle gamme funzionali</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso del PdR 2009, le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 57 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
---	--	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola
--	--	---

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

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

Art. 59 Gamme funzionali

1	Definizione e finalità	Il PdR 2009 – variante 2019, al fine di governare le destinazioni d'uso ammesse (per nuove costruzioni o mutazioni d'uso in genere), 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: - presenza di un mix funzionale (combinazione di diverse destinazioni d'uso) ritenuto ottimale per il garantire la conservazione dell'urbanità del territorio, - stato di sostanziale monofunzionalità tale da non garantire adeguata offerta di opportunità ai cittadini, - stato di sostanziale monofunzionalità, ottimale per le condizioni particolari del territorio. Le <i>Gamme funzionali</i> definite ai sensi del presente articolo, sono disciplinate dai successivi artt. 60, 61, 62; in ragione della disciplina delle <i>gamme funzionali</i>, si applicano i fattori di premialità definiti dal precedente art. 48.
---	------------------------	--

Art. 60 Gamma funzionale GF1

1	Definizione e finalità	Ambiti con elevata urbanità caratterizzati dall'associazione di destinazioni d'uso fondata sulla funzione residenziale diffusa e prevalente, con presenza di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, con significativa rete di servizi di interesse generale. Presenza di pubblici esercizi, di attività terziarie minute esercitate in spazi tipicamente residenziali o commerciali. Presenza di attività artigianali di servizio frammiste al commercio. Il PdR 2009 - variante 2019 esercita una azione di conservazione e sostegno del grado di polifunzionalità. Le aree alle quali corrisponde la <i>Gamma Funzionale GF1</i> sono specificamente identificate sul documento "PdR 10a.1 Quadro territoriale" mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione).
2	Gamma funzionale di base	In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie: Re: Residenziale As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-211040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti 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. Sono esercitabili le attività afferenti al c.d. "glamping", fermo restando: – che l'eventuale realizzazione di costruzioni in genere è subordinata all'applicazione delle disposizioni di cui alla presente Disciplina Generale del PdR 2009 - variante 2019, – che l'installazione di tende e manufatti del tutto amovibili e privi di qualsiasi infrastruttura al suolo non determina obbligo di verifica di indici e parametri stabiliti dal PdR 2009 - variante 2019.
3	Destinazioni non ammesse	E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili): Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Lg: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ag: Agricola
4	Equilibri funzionali	Nella <i>Gamma funzionale GF1</i> si assume la seguente destinazione d'uso prevalente: Re: Residenziale Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti: AS: Artigianale di servizio, <u>Cv: Commerciale</u> (totale) max 33% Slp <u>Dm: Direzionale e terziaria minuta</u> max 33% Slp <u>Ri: Ricettiva</u> max 100% Slp <u>Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti</u> max 0% Slp <u>Sg: Servizi di interesse generale</u> max 100% Slp
5	Mix ottimali	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: <u>Mix ottimale 1</u> Massimizzazione delle quote di Slp ammesse per le destinazioni d'uso As, Cv, Cm, Dm, Ri, Sg, di cui al comma 4. <u>Mix ottimale 2</u> Raggiungimento del 50% delle quote di Slp ammesse per almeno una tra le destinazioni d'uso As, Cv, Cm, Dm, Ri, Sg, di cui al comma 4.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

6	Specifiche	Mix ottimale 3 Attuazione della sola <i>destinazione d'uso prevalente Re</i>. In ragione del <i>mix ottimale</i> adottato, si applicano i fattori premiali stabiliti dal precedente art. 48. L'attribuzione della slp max destinabile a Ricoveri di autovetture non pertinenti pari allo 0% della slp corrisponde ad obbligo di realizzazione di tali strutture esclusivamente in corpi di fabbrica interrati.
---	------------	--

Art. 61 Gamma funzionale GF2		
1	Definizione e finalità	Ambiti tipicamente vocati alla residenza, anche di qualità, con sporadica presenza di esercizi commerciali e altre funzioni, con servizi di interesse generale tali da non determinare la formazione di un sistema. Rara presenza di pubblici esercizi, di attività terziarie minute esercitate in spazi tipicamente residenziali o commerciali, di attività artigianali di servizio. Il PdR 2009 – variante 2019 esercita una azione di consolidamento della vocazione residenziale prevalente, favorendo il miglioramento della dotazione di servizi di interesse generale. Le aree alle quali corrisponde la <i>Gamma Funzionale GF2</i> sono specificamente identificate sul documento “PdR 10a.0 Quadro territoriale” mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione).
2	Gamma funzionale di base	In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie: Re: Residenziale As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti 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. Sono sempre esecutabili le attività afferenti al c.d. “glamping”, fermo restando: – che l'eventuale realizzazione di costruzioni in genere è subordinata all'applicazione delle disposizioni di cui alla presente Disciplina Generale del PdR 2009 - variante 2019, – che l'installazione di tende e manufatti del tutto amovibili e privi di qualsiasi infrastruttura al suolo non determina obbligo di verifica di indici e parametri stabiliti dal PdR 2009 - variante 2019.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili): Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Lg: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ag: Agricola
4	<i>Equilibri funzionali</i>	Nella <i>Gamma funzionale GF2</i> si assume la seguente <i>destinazione d'uso prevalente</i> : Re: Residenziale Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti: As: Artigianale di servizio, <u>Cv: Commerciale, (totale) max 25% Slp</u> <u>Dm: Direzionale e terziaria minuta max 25% Slp</u> <u>Ri: Ricettiva max 100% Slp</u> <u>Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenziali max 0% Slp</u> <u>Sg: Servizi di interesse generale max 100% Slp</u>
5	<i>Mix ottimali</i>	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: <u>Mix ottimale 1</u> Massimizzazione delle quote di Slp ammesse per le destinazioni d'uso As, Cv, Cm, Dm, Ri, Sg, di cui al comma 4. <u>Mix ottimale 2</u> Raggiungimento del 50% delle quote di Slp ammesse per almeno una tra le destinazioni d'uso As, Cv, Cm, Dm, Ri, Sg, di cui al comma 4. <u>Mix ottimale 3</u> Attuazione della sola <i>destinazione d'uso prevalente Re</i> . In ragione del <i>mix ottimale</i> adottato, si applicano i fattori premiali stabiliti dal precedente art. 48.
6	<i>Specifiche</i>	L'attribuzione della slp max destinabile a Ricoveri di autovetture non pertinenziali pari allo 0% della slp corrisponde ad obbligo di realizzazione di tali strutture esclusivamente in corpi di fabbrica interrati.

Art. 62 Gamma funzionale GF3

1	<i>Definizione e finalità</i>	Ambito prevalentemente in stato di naturalità, destinato o destinabile all'esercizio delle attività agricole, silvicole,
---	-------------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

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>Gamma funzionale di base</i>	florovivaistiche, zootecniche, tuttavia interessato dalla presenza di edifici con destinazione non agricola. Il PdR 2009 – variante 2019 esercita un'azione finalizzata alla conservazione della prevalente condizione naturale, pur salvaguardando le attività diverse esistenti, consentendone il modesto adeguamento. Le aree alle quali corrisponde la <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>. In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie: Re: Residenziale Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3. Le destinazioni Re e Cv potranno essere insediate esclusivamente nei seguenti casi: - in edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2009 – variante 2019 nei quali tali destinazioni risultano già in esercizio, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT in applicazione del comma 1 dell'art. 62 della LGT in edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2009 – variante 2019 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. Le attività afferenti al c.d. "glamping" sono esercitabili, fermo restando: - che non si dia luogo a nuove costruzioni, e che pertanto le funzioni necessitanti di spazi permanenti all'interno di costruzioni siano esercitate in edifici esistenti dismessi dall'attività agricola computabili legittimamente ai fini della superficie lorda di pavimento, - che non sia necessaria la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, - che non si determinino alterazioni permanenti della geomorfologia e della permeabilità dei suoli, - che l'installazione di tende e manufatti del tutto amovibili e privi di qualsiasi infrastruttura al suolo non determina abbligo di verifica di indici e parametri stabiliti dal PdR 2009 - variante 2019. Le attività afferenti al c.d. "glamping" sono in ogni caso escluse dagli ambiti del territorio in stato di naturalità afferenti al progetto di connessione ecologica per la
---	---------------------------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

3	Destinazioni non ammesse	biodiversità di cui alla DGP 56 del 05.03.2013, per le quali si applicano le disposizioni stabilite dal competente organo provinciale, e dagli ambiti compresi all'interno di tutti gli elementi della rete ecologica di livello provinciale e regionale ⁶ . E' vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili): Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Lg: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti
3 bis	Specifiche	Le destinazioni d'uso per le parti del territorio comunale comprese all'interno di aree monofunzionali comunque denominate sono disciplinate, oltre che dal presente articolo, anche da specifici disposti di cui al Titolo III della presente Parte.
4	Equilibri funzionali	Nella Gamma funzionale GF3 si assume la seguente destinazione d'uso prevalente: Ag: Agricola Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti: <u>Re: Residenziale</u> max 100% Slp esistente <u>Cv: Commerciale</u> max 25% Slp esistente <u>Sg: Servizi di interesse generale</u> max 100% Slp esistente

Art. 63 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso

1	Adeguamento della dotazione di aree per servizi	In applicazione del comma 2 dell'art. 51 della LGT, fermo restando che il Piano dei Servizi prevede una adeguata dotazione di aree per servizi determinata a livello generale per l'intero comune, dovranno essere reperite ulteriori aree per servizi nel caso in cui si determinano i seguenti mutamenti di destinazione d'uso: a) da destinazione varia a residenziale (Re) interessante una slp maggiore di mq 900, b) da destinazione varia a produttiva (Pr) interessante una slp maggiore di mq 2.000, c) da destinazione varia a artigianale di servizio (As) interessante una slp maggiore di mq 600,
---	---	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

⁶ Paragrafo integrato per effetto del parziale accoglimento dell'osservazione protocollo n°6353.

		d) da destinazione varia a commerciale di vicinato (Cv) interessante una slp maggiore di mq 600, anche se costituita da più esercizi distinti, e) da destinazione varia a media struttura commerciale (Cm) interessante una slp maggiore di mq 150, f) da destinazione varia a logistica (Ld) interessante una slp maggiore di mq 2.000, g) da destinazione varia a Direzionale specializzata (Ds) interessante una slp maggiore di mq 600, h) da destinazione varia a ricettiva (Ri) interessante una slp maggiore di mq 1.500,
2	Aree da cedere	Nei casi di cui al comma 1 le aree da cedere dovranno essere commisurate ai parametri minimi stabiliti dal Piano dei Servizi per le aree di trasformazione urbanistica, ovverosia per le iniziative attuabili mediante Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento. Il Comune, sulla base di opportune verifiche di effettiva sussistenza dell'interesse pubblico o generale per la cessione delle aree per servizi, tenuto conto delle specificità dei luoghi e degli orientamenti strategici del Piano dei Servizi, potrà valutare in alternativa alla localizzazione in situ, l'assunzione di una tra le seguenti alternative: a) monetizzazione, b) attuazione di altra previsione del Piano dei Servizi.
3	Modalità di cessione	Nei casi previsti dal precedente comma 1, gli interventi edilizi dovranno essere autorizzati mediante: - Piano Attuativo, - Programma Integrato di Intervento - Permesso di Costruire convenzionato, le cui convenzioni determinino la cessione gratuita delle aree per servizi necessarie o le conseguenze stabilite dalle lettere a) e b) del precedente comma 2.
4	Mutamenti di destinazione d'uso senza opere edili	Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, la cessione di aree per servizi si rende comunque necessaria al manifestarsi della casistica di cui alla lett. e) del comma 1.

Art. 64 Disciplina urbanistica del commercio

1	Riferimenti generali	Al fine dell'applicazione delle norme in materia di destinazione d'uso, considerato che nel territorio comunale è sempre vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita, le attività commerciali sono così classificate: - esercizi di vicinato, con superficie di vendita inferiore a mq 150,00; - medie strutture, con superficie di vendita compresa tra mq 150,00 e mq 1500,00; - centri commerciali, ovverosia medie strutture di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di
---	----------------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-211040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

	infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, nel rispetto delle norme regionali vigenti. Per quanto attiene all'aggregazione di medie e grandi strutture di vendita in forma di: – centri commerciali tradizionali, – centri commerciali multifunzionali, – factory outlet center, – parco commerciale, si rinvia alle norme regionali vigenti in materia. La superficie di vendita delle attività di commercio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), è computata secondo le disposizioni regionali vigenti. Al solo 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.
--	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

CAPO III**Funzionalità urbana**

Art. 65 Stati di urbanizzazione		
1	<i>Definizione e finalità</i>	Il PdR 2009 – variante 2019, 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: - sostanziale assenza di opere di urbanizzazione primaria, - stato di insufficienza qualitativa o prestazionale delle opere di urbanizzazione primarie, - stato di completa dotazione di opere di urbanizzazione primarie con forte deficit di dotazione di posti auto. Gli <i>stati di urbanizzazione insufficiente</i> definiti ai sensi del presente articolo, sono disciplinati dai successivi artt. 66, 67, 68; in ragione della disciplina degli <i>stati di urbanizzazione insufficiente</i>, si applicano i fattori di premialità definiti dal precedente art. 48.
2	<i>Nota</i>	Tutte le opere di fognatura eseguite in applicazione dei disposti del PdR 2009 – variante 2019 dovranno possedere i requisiti stabiliti dal Regolamento Regionale n° 3 del 28 marzo 2006.

Art. 66 Stato di Urbanizzazione insufficiente SuI		
1	<i>Definizione</i>	Le aree per le quali il PdR 2009 – variante 2019 riconosce lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente SuI</i>, sono caratterizzati, di norma, dalle seguenti condizioni: - aree di significativa estensione nelle quali risultano non esistenti le opere di urbanizzazione primaria necessarie per consentire il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2009, - 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 2009 – variante 2019, nelle quali si rende opportuno il completamento e il miglioramento dell'assetto esistente per ragioni di interesse pubblico o generale.
2	<i>Indicazione cartografia</i>	Le aree per le quali è riconosciuto lo <i>Stato di urbanizzazione insufficiente SuI</i> sono espressamente perimetrate sul documento "PdR 10a.1 Quadro territoriale".
3	<i>Strumento autorizzativo</i>	Tutti gli interventi ammessi all'interno dei perimetri rappresentati sul documento "PdR 10a.1 Quadro territoriale" indicanti lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente SuI</i> , sono eseguibili previa approvazione di Piano Attuativo.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

4	Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria	L'effettiva perimetrazione del Piano Attuativo compete al Piano Attuativo stesso, previa intesa con i competenti organi comunali. In alternativa all'approvazione di Piano Attuativo i soggetti interessati hanno facoltà di proporre istanza di Programma Integrato di Intervento. 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.
---	--	--

Art. 67 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2

1	Definizione	Le aree per le quali il PdR 2009 – variante 2019 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 2009 – variante 2019, - aree nelle quali risultano le opere di urbanizzazione primaria risultano migliorabili sotto il profilo qualitativo e prestazionale, con il fine di determinare evidenti effetti di miglioramento della qualità del paesaggio urbano.
2	Indicazione cartografia	Le aree per le quali è riconosciuto lo <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su2</i> non sono identificate sul documento "PdR 10a.1 Quadro territoriale". 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. 48, 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	Strumento autorizzativo	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	Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria	La cessione di eventuali aree destinate all'urbanizzazione primaria dovrà essere effettuata a titolo gratuito. L'entità necessaria delle aree cedute per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria è stabilita dalla convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, allegata al Permesso di Costruire (o atti equipollenti).

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Art. 68 Stato di stato di dotazione parcheggi insufficienti Spi		
1	<i>Definizione</i>	Le aree per le quali il PdR 2009 – variante 2019 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 insufficienza della dotazione di parcheggi privati pertinenziali per effetto della datazione delle costruzioni esistenti.
2	<i>Indicazione cartografia</i>	Le aree per le quali è riconosciuto lo <i>Stato di dotazione parcheggi insufficiente Spi</i> non sono identificate sul documento “PdR 10a.1 Quadro territoriale”. 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. 48, sono indicate dai competenti organi comunali preliminarmente al deposito della documentazione costituente il Permesso di Costruire (o atti equipollenti) su richiesta degli interessati.
3	<i>Strumento autorizzativo</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. 48, 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 atti equipollenti).

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

CAPO IV.**Disciplina generale delle fasce di rispetto**

Art. 69 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>Specificità</i>	In relazione agli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto in genere, tutti gli interventi ammessi in generale dal PdR 2009 – variante 2019 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 2009 – variante 2019 prevedano l'ampliamento degli edifici mediante estensione della cortina edilizia (serie continua di edifici allineati) a cui appartengono.

Art. 70 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: - strade all'esterno del centro abitato, - ferrovie, - elettrodotti e gasdotti, - pozzi ad uso idropotabile, - corsi d'acqua. Per ciascuna fascia di rispetto specifica gli articoli seguenti riportano le principali prescrizioni, rimandando ogni specifico dettaglio alle Leggi e ai Decreti vigenti in materia.
2	<i>Specificità generale</i>	Tutte le fasce di rispetto, indicativamente rappresentate sul documento "PdR 10a.1 Quadro territoriale", 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. 71 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: - m 20,00 per ciascun lato della carreggiata delle strade provinciali e statali, nelle zone esterne al centro abitato, così come definito dalla Legge 6 agosto 1967 n° 765.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

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>Disposizioni</i>	La fascia di cui al comma 1 è misurata a partire dal ciglio stradale così come definito dall'art. 25. All'interno della fascia di rispetto non possono essere realizzate opere edilizie di alcun genere, comprese le recinzioni con muretti sporgenti dal terreno, salvo le cabine elettriche ed altri manufatti tecnologici simili, perché in posizione tale da garantire sicurezza alla circolazione stradale. La piantumazione delle fasce di rispetto dovrà essere autorizzata dall'ente gestore della strada. Le fasce di rispetto stradale perseguono il solo scopo di impedire l'edificazione ai fini della sicurezza della circolazione, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612. Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto stradale sono assoggettate alla disciplina degli ambiti in cui sono comprese, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici. L'uso del suolo compreso nelle fasce di rispetto riportate graficamente sul documento di piano "PdR 10a.1 Quadro territoriale" è in carico al soggetto possessore, limitatamente ad attività che non determinino occupazione permanente del suolo.
3	<i>Specifica</i>	Le fasce di rispetto, indicativamente rappresentate sul documento "PdR 10a.1 Quadro territoriale" si identificano mediante linea parallela al confine di proprietà dell'ente gestore della strada posta ad una distanza stabilita dal cd. "Codice della Strada" per ciascuna categoria di strada.

Art. 72 Fascia di rispetto ferroviaria: Rf

1	<i>Riferimenti</i>	Ai sensi della Legge 12 novembre 1968 n° 1202 e del Decreto Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n° 753, è istituita la fascia di rispetto ferroviario lungo le linee ferroviarie che interessano il territorio comunale.
2	<i>Disposizioni</i>	Entro m 30,00 dalla più vicina rotaia è vietata l'edificazione, fatte salve le deroghe concesse dall'art. 60 del Decreto Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n° 753. Entro la fascia di rispetto ferroviario è fatto obbligo di mantenere i fabbricati esistenti in condizioni di assoluta sicurezza. La nuova edificazione e gli ampliamenti degli edifici esistenti sono soggetti al nullaosta dell'ente gestore della ferrovia. Le fasce di rispetto ferroviario perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612. Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto ferroviario sono assoggettate alla disciplina stabilita dal PdR 2009 – Variente 2019 per gli <i>ambiti territoriali</i>, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

3	<i>Specifica generale</i>	Le fasce di rispetto, indicativamente rappresentate sul documento “PdR 10a.1 Quadro territoriale” si identificano mediante linea parallela alla rotaia più esterna del fascio di binari.
---	---------------------------	--

Art. 73 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti

1	<i>Elettrodotti</i>	Per effetto del DPCM 8.7.2003, sono stabiliti i limiti per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti. Il documento di piano “PdR 10a.1 Quadro territoriale” non riporta 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.
2	<i>Gasdotti</i>	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 10a.1 Quadro territoriale” e si applicano, su specifica prescrizione del Responsabile del Servizio competente, al quale spetta di segnalare la presenza di tali impianti.
3	<i>Specifica</i>	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 2009 – Variante 2019 per gli <i>ambiti territoriali</i> , pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.

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

1	<i>Disposizioni</i>	Per la rappresentazione e la normazione delle fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile si rinvia ai disposti dei documenti “PdR 15.0 Componente geologica”.
---	---------------------	--

Art. 75 Fascia di rispetto fluviale

1	<i>Disposizioni</i>	Per la rappresentazione e la normazione delle fasce di rispetto fluviali si rinvia ai disposti dei documenti “PdR 15.0 Componente geologica”.
---	---------------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Art. 75 bis Areali inondabili		
1	Generalità	In applicazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGR), il PdR 2009 – variante 2019 recepisce l'individuazione delle "aree allagabili di nuova perimetrazione" caratterizzate dai seguenti scenari di pericolosità: - aree P3 scenario frequente (30-50 anni); - aree P2 scenario poco frequente (200 anni); - aree P1 scenario raro (500 anni).
2	Disciplina transitoria	La aree allagabili di nuova perimetrazione identificate come "P3" e "P2", qualora non già corrispondenti alle fasce fluviali così come individuate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), sono sottoposte alle misure di salvaguardia di cui al DPCM 29/09/1998. La disciplina di cui al precedente capoverso ha carattere transitorio e rimane in vigore fino all'approvazione della variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico che ne definirà la disciplina specifica.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

CAPO V**Altre disposizioni generali**

Art. 76 Aree disciplinate dal Documento di Piano		
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 2009 – Variante 2019</i>	In assenza dell'approvazione del Programma Integrato di Intervento previsto dal Documento di Piano, 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. E' altresì ammesso l'esercizio delle attività afferenti al c.d. "glamping", fermo restando: – che non si dia luogo a nuove costruzioni, e che pertanto le funzioni necessitanti di spazi permanenti all'interno di costruzioni siano esercitate in edifici esistenti computabili legittimamente ai fini della superficie lorda di pavimento, – che l'installazione di tende e manufatti del tutto amovibili e privi di qualsiasi infrastruttura al suolo non determina obbligo di verifica di indici e parametri stabiliti dal PdR 2009 - variante 2019.

Art. 77 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi		
1	<i>Rappresentazioni grafiche</i>	Il documento "PdR 10a.1 Quadro territoriale" individua con apposito perimetro la localizzazione delle aree per servizi a tal fine governate dal Piano dei Servizi. La rappresentazione grafica sul documento "PdR 10a.1 Quadro territoriale" 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 che si rendono necessarie per i seguenti motivi: - rettifica al fine di adeguare la rappresentazione cartografica alla reale situazione dell'area per servizi a seguito di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, - modifica delle rappresentazioni al fine di conseguire la coerenza del PdR 2009 – variante 2019 rispetto a varianti sopravvenute del Piano dei Servizi, non costituiscono variante al PdR 2009 – variante 2019.

Art. 78 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio		
1	<i>Riferimenti</i>	Tutte le aree che sul documento "PdR 11.1 Quadro del paesaggio" risultano prive di simbologia grafica (pura rappresentazione cartografica) non sono assoggettate alle disposizioni in materia di paesaggio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Titolo II

DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO I.**Ambito territoriale T1: sistema edificato storico**

Art. 79 Definizione		
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.

Art. 80 Obiettivi di governo		
1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2009 – Variante 2019, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T1</i>, persegue i seguenti obiettivi: - garantire il riuso della totalità degli edifici esistenti, siano essi di origine residenziale o rurale, storica o recente, anche mediante trasformazioni fisiche specificamente normate; - garantire la corretta funzionalità urbana, mediante una equilibrata dotazione di spazi pubblici e privati per la sosta dei veicoli; - garantire la possibilità di insediamento di ogni attività propria dei nuclei centrali e di ogni altra attività compatibile con i caratteri storici e architettonici;

Art. 81 Indici e parametri		
1	<i>Indice</i>	Il PdR 2009 – Variante 2019 stabilisce per l'<i>Ambito Territoriale T1</i> il seguente Indice di Edificabilità Territoriale: $DE = S_{lp} \text{ esistente} / S_t \text{ esistente}$ $If_{max} = S_{lp} \text{ esistente} / S_t \text{ esistente}$ da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, intendendo: - per <i>S_{lp} 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. 22 purché coperte, - per <i>S_t 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.
2	<i>Nota</i>	I seguenti tipi di intervento: - realizzazione di soppalchi,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		- realizzazione di piani ammezzati nel rispetto delle disposizioni specifiche di cui al documento “PdR 14.1 Disciplina generale. Nuclei storici”; - recupero dei sottotetti; non costituiscono incremento di Superficie Lorda di Pavimento per i fini della verifica di cui al precedente comma 2.
--	--	--

Art. 82 Rinvio

1	<i>Rinvio</i>	La disciplina dell’ <i>Ambito Territoriale T1</i> , data la specificità e la puntualità, è contenuta nel documento di piano “PdR 14.1 Disciplina Generale. Nuclei storici”, al quale si rimanda.
2	<i>Specifica</i>	Nell’ <i>Ambito Territoriale T1</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 III della Parte I della Disciplina Generale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

CAPO II.**Ambito territoriale T2: del sistema edificato di rilevanza paesaggistica**

Art. 83 Definizione		
1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio coincidente con parte del tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente, con densità medio bassa, principalmente nelle zone di versante di maggior pregio vedutistico, caratterizzate da elevata omogeneità dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici.
2	<i>Specifiche</i>	Nell' <i>Ambito Territoriale T2</i> persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi isolati (ville e villini), di norma ben dotati di superfici pertinenziali, con sistemazione a verde di queste ultime di pregevole qualità.

Art. 84 Obiettivi di governo		
1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2009 – Variante 2019, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T2</i>, persegue i seguenti obiettivi: - conservare l'assetto tipologico esistente e dunque vietare l'edificazione di tipi edilizi difforni da quelli denominati ville e villini, - conservare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali, la cui percezione risulta fondamentale per la definizione dei caratteri del paesaggio urbano, - non alterare le visuali da spazi pubblici che risultano esistenti antecedentemente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, - non alterare, di norma, le visuali da spazi privati che risultano esistenti antecedentemente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT.

Art. 85 Indici e parametri		
1	<i>Indici e parametri</i>	Il PdR 2009 – Variante 2019, per l'<i>ambito territoriale T2</i> stabilisce i seguenti indici e parametri: - <i>Diritto edificatorio:</i> DE = 0,10 mq/mq - <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> If_{max} = 0,15 mq/mq - <i>Superficie coperta:</i> Sc = 25 % - <i>Altezza massima degli edifici:</i> Hmax = 7,50 m (*) - <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 35 % (*) fatte salve le eventuali limitazioni derivanti dall'applicazione del successivo art. 90. Nel caso di demolizione e ricostruzione di tipi edilizi esistenti, è ammessa l'applicazione di un <i>Indice edificabilità fondiaria massima</i> pari all'esistente.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

2	Disposizioni specifiche	Relativamente all'area specificamente identificata con simbolo * (asterisco) sull'elaborato "PdR 10a.1 Quadro territoriale", è assegnata una quota di slp massima realizzabile pari a mq 120,00 attribuiti per effetto di specifico procedimento agli atti comunali. Ferma restando la quota di slp attribuita in forza del precedente paragrafo, è comunque fatto salvo il rispetto di ogni altro indice e parametro stabilito dalla presente disciplina per l'ambito territoriale di appartenenza. Gli interventi previsti sono altresì soggetti ai disposti della disciplina del paesaggio di cui al successivo Titolo IV.
---	-------------------------	--

Art. 86 Elementi sensibili del paesaggio

1	Generalità	Il PdR 2009 - variante 2019, per quanto attiene all'ambito territoriale T2, norma i seguenti elementi sensibili: - assetto tipologico; - morfologia dell'edificato; - morfologia degli spazi aperti; - visuali e vedute.
---	------------	---

Art. 87 Assetto tipologico

1	Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - variante 2019	Il PdR 2009 - variante 2019, relativamente all'assetto tipologico persegue i seguenti obiettivi: - conservare l'assetto tipologico così come risulta consolidato; - impedire l'alterazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti.
2	Requisiti del progetto	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009, i progetti di nuova edificazione o modificativi degli edifici esistenti devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: - gli interventi edilizi ammessi non dovranno produrre l'alterazione dei caratteri tipologici propri della zona, pertanto è vietata l'edificazione di edifici diversi dai tipi "villa", "villino monofamiliare", "villino bifamiliare", palazzine aventi dimensione assimilabile a ville (entro il limite di 6 unità immobiliari), riscontrabili sul documento "PdR 2.0 Repertori applicativi"; - gli interventi edilizi relativi a tipi edilizi con caratteristiche devianti rispetto a quelli tipicamente ricorrenti nell'ambito territoriale, potranno determinare la trasformazione del tipo originario, a condizione che i caratteri tipologici risultanti dall'intervento risultino maggiormente assimilabili a quelli caratterizzanti l'ambito territoriale, riscontrabili sul documento "PdR 2.0 Repertori applicativi"; - le potenzialità edificatorie stabilite dal PdR 2009 ed impiegate per l'ampliamento di corpi edilizi esistenti non dovranno dar luogo ad entità riconoscibili come parti autonome rispetto agli edifici esistenti, pertanto tali ampliamenti dovranno omologarsi con il corpo edilizio

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-211040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		esistente al fine di determinare una percezione unitaria del tipo edilizio; d) in via generale è preferibile l'impiego di coperture in cotto o materiali comunque esteticamente riconducibili al cotto, fatte salve le differenti soluzioni tecniche necessarie per la realizzazione di coperture piane o con minima pendenza; è ammessa la realizzazione di coperture piane con manto erboso esteso all'intera superficie;
--	--	---

Art. 88 Morfologia dell'edificato		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 – Variante 2019</i>	Il PdR 2009 - variante 2019, relativamente all'assetto morfologico dell'edificato, persegue i seguenti obiettivi: - conservare tendenzialmente il rapporto morfologico di norma esistente tra diversi edifici; - tutelare i caratteri edilizi ed architettonici ricorrenti.
2	<i>Requisiti del progetto</i>	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 – Variante 2019, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) le nuove edificazioni, ancorchè rispettose delle prescrizioni di ordine tipologico di cui al precedente art. 87, dovranno dar luogo a rapporti con gli edifici circostanti coerenti con la generale organicità dell'impianto insediativo dell'ambito, ovverosia dovranno essere esclusi i mutui rapporti tra edifici improntati su rigidi schemi geometrici ed in generale avulsi dalla morfologia del suolo; b) le superfici di facciata dovranno essere prevalentemente intonacate, con colori chiari della gamma dei gialli, dei rosa, degli ocri, pur ammettendo altre soluzioni cromatiche per taluni elementi architettonici (fasce, cornici, marcapiani, lesene, etc.) che presentano differenti cromatismi originari; c) i serramenti, tendenzialmente, dovranno essere in legno di colore naturale o verniciato, oppure in metallo verniciato; d) le verande o similari dovranno avere ampie specchiature in vetro, con telai quanto più possibile esili, verniciati in tinte scure; i vetri dovranno essere a bassa riflettanza; e) le recinzioni allineate lungo strada dovranno essere tendenzialmente omogenee, pertanto eventuali nuovi tratti di recinzione dovranno essere realizzati con caratteristiche simili a quelle dei tratti contermini.
3	<i>Disposizione speciale</i>	E' fatto obbligo di conservare qualsivoglia manufatto che caratterizzi peculiarmente gli edifici esistenti, quali tra gli altri: - insegne storiche, - graffiti, - dipinti, - edicole sacre, - meridiane.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Art. 89 Morfologia degli spazi aperti		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 – Variante 2019</i>	Il PdR 2009 - variante 2019 , per quanto attiene alla morfologia degli spazi aperti persegue i seguenti obiettivi: - conservare il tipico rapporto che intercorre tra spazio pubblico aperto e spazio privato aperto; - qualificare gli spazi aperti privati; - non determinare riduzioni di superfici a verde a meno di quanto strettamente necessario per l'utilizzazione dei diritti edificatori,
2	<i>Requisiti del progetto</i>	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) non determinare la soppressione di aree a giardino o con presenza di esemplari arborei di particolare rilevanza, a meno dei casi in cui ciò risultasse evidentemente impossibile; b) nei casi di fronte edificato a cortina conservare i sistemi di accesso dallo spazio pubblico allo spazio privato scoperto aventi forma di androni o portici; c) non determinare variazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 1,00, a meno delle escavazioni necessarie per le realizzazione di corpi edilizi interrati; d) qualificare gli spazi interni aperti come luoghi di significativo valore architettonico, rendendo coerenti le pavimentazioni esterne con l'architettura degli edifici.
3	<i>Disposizione speciale</i>	E' fatto obbligo di conservare qualsivoglia manufatto che caratterizzi peculiarmente gli spazi aperti esistenti, quali tra gli altri: - pozzi, - cunicoli, - grotte.

Art. 90 Visuali e vedute		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 – Variante 2019</i>	Il PdR 2009 - variante 2019 , per quanto attiene alle visuali e vedute persegue i seguenti obiettivi: - non determinare interferenze tra costruzioni e vedute del panorama a lago e della catena alpina dallo spazio pubblico.
2	<i>Requisiti del progetto</i>	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 – Variante 2019 , i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) le nuove costruzioni o gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno essere localizzati in modo tale da alterare nella misura minima possibile le vedute del lago godute dallo spazio pubblico, pertanto, di norma, non potranno essere frapposti corpi edilizi compresi nei con visuali tracciati tra

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		lo spazio pubblico luogo di osservazione e la linea a quota minore del fondale percepito; b) sono vietate le formazioni arboree (siepi continue, alberature, etc.) tali da interferire con le vedute del lago da spazio pubblico. Al fine del rilascio di Permessi di Costruire (o atti equipollenti) per nuove costruzioni o ampliamento degli edifici esistenti, è fatto obbligo di dimostrare con opportuna documentazione grafica e fotografica, le eventuali interferenze tra la costruzione proposta e le visuali panoramiche dagli spazi pubblici. Le modalità di rappresentazione grafica e fotografica per i fini di cui al capoverso precedente sono demandate ad apposito regolamento, se approvato. Tutti gli interventi edilizi per i quali si determina l'applicazione del presente articolo sono subordinati all'espressione di parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.
--	--	--

Art. 91 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 territoriale T2</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

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

CAPO III.**Ambito territoriale T3: sistema edificato ordinario****Art. 92 Definizione**

1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio in gran parte coincidente con il tessuto edilizio più recente, i cui caratteri tipologici e morfologici risultano incoerenti rispetto alle peculiarità del paesaggio di versante.
2	<i>Specifiche</i>	Nell' <i>Ambito Territoriale T3</i> persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi variamente assortiti, in prevalenza case a schiera e palazzine, in gran parte dotati di modeste superfici verdi e aree pertinenziali in genere.

Art. 93 Obiettivi di governo

1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2009 - variante 2019 , per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T3</i> , persegue i seguenti obiettivi: - arrestare l'ulteriore insediamento di tipi edilizi non coerenti rispetto alle peculiarità del paesaggio di versante, - consentire interventi di sostituzione edilizia compatibili con i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti tipici dell'ambito territoriale, - non diminuire la dotazione di aree verdi, pubbliche o private, mediamente presenti nell'ambito territoriale.
---	-------------------	---

Art. 94 Indici e parametri

1	<i>Indici e parametri</i>	Il PdR 2009 - variante 2019 , per l' <i>ambito territoriale T3</i> stabilisce i seguenti indici e parametri: - <i>Diritto edificatorio</i>: DE = esistente - <i>Indice edificabilità fondiaria massima</i>: If_{max} = esistente - <i>Superficie coperta</i>: Sc = esistente - <i>Altezza massima degli edifici</i>: Hmax = esistente - <i>Superficie filtrante</i>: Sfil = esistente
---	---------------------------	--

Art. 95 Elementi sensibili del paesaggio

1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2009 - variante 2019 , per quanto attiene all' <i>ambito territoriale T3</i> , norma i seguenti elementi sensibili: - assetto tipologico; - morfologia degli spazi aperti.
---	-------------------	---

Art. 96 Assetto tipologico

1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 – Variante 2019</i>	Il PdR 2009 - variante 2019 , relativamente all'assetto tipologico persegue i seguenti obiettivi:
---	--	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

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>Requisiti del progetto</i>	- impedire l'ulteriore alterazione dell'assetto tipologico dell'ambito territoriale. Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - variante 2019, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) gli interventi edilizi non dovranno determinare l'alterazione dei tipi edilizi esistenti; b) in caso di demolizione e ricostruzione è ammessa la realizzazione di tipi edilizi definiti "ville", "villini", palazzine; c) è ammessa in via generale la realizzazione di edifici accessori con il fine di aumentare la dotazione di parcheggi pertinenziali, anche nei casi in cui non risultassero verificati i parametri Sc e Sfil.
---	-------------------------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

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

Art. 97 Morfologia degli spazi aperti		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 – Variante 2019</i>	Il PdR 2009 - variante 2019, per quanto attiene alla morfologia degli spazi aperti persegue i seguenti obiettivi: - conservare l'assetto planivolumetrico esistente; - qualificare gli spazi aperti privati; - non determinare riduzioni di superfici a verde a meno di quanto strettamente necessario per l'utilizzazione dei diritti edificatori,
2	<i>Requisiti del progetto</i>	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - variante 2019, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) in caso di ristrutturazione minimizzare l'occupazione di suolo scoperto per effetto dell'applicazione dei diritti edificatori, in particolare per quanto attiene alle porzioni di suolo pertinenziale visibili dallo spazio pubblico; b) non determinare la soppressione di aree a verde pertinenziale; c) qualora vi sia effettiva disponibilità di aree scoperte pertinenziali, nel caso di ristrutturazione degli edifici esistenti il progetto dovrà prevedere il miglioramento della dotazione arborea delle aree pertinenziali, con il fine principale di mitigare le visuali degli spazi accessori e di servizio; d) non determinare variazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 1,00, a meno delle escavazioni necessarie per le realizzazione di corpi edilizi interrati.

Art. 98 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

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

nell'ambito territoriale T3 sono comprese nella classe di sensibilità 3, posta una scala di valutazione da 1 a 5.

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

Art. 99 Definizione		
1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio caratterizzata da significativa naturalità, di fondamentale importanza per la conservazione dei valori paesaggistici del territorio.
2	<i>Specifiche</i>	L' <i>Ambito Territoriale T4</i> si caratterizza per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate, nonché per la presenza del reticolo idrico, fondamentale per la definizione della morfologia del paesaggio di versante.

Art. 100 Obiettivi di governo		
1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2009 – Variante 2019, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T4</i>, persegue i seguenti obiettivi: - limitare le nuove edificazioni e la realizzazione di opere di urbanizzazione ai soli scopi agricoli, di presidio del territorio, di utilizzazione per interesse generale; - consentire il mantenimento degli edifici esistenti, indipendentemente dalla destinazione d'uso, anche per la fruizione amatoriale del territorio rurale, ferma restando l'esigenza prioritaria della tutela del territorio naturale; - disciplinare l'edificabilità per scopi agricoli in genere in applicazione degli artt. da 59 a 62 della LGT, con il fine di non generare negatività sul paesaggio.

Art. 100bis Delimitazione della proprietà		
1	<i>Generalità</i>	All'interno dell'<i>Ambito Territoriale T4</i>, in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT: - la delimitazione dei fondi di proprietà è consentita esclusivamente mediante l'utilizzo di paline e rete; - è fatto espresso divieto di realizzare recinzioni riconducibili alla nozione di <i>costruzione</i>, e come tali soggette al rilascio di titolo abilitativo o all'espletamento di procedure sostitutive (Permessi di Costruire, Denunce di Inizio Attività, Segnalazioni Certificate di Inizio Attività).
2	<i>Specifiche</i>	Fatta eccezione per le aree comprese all'interno di varchi della rete ecologica, è ammessa la realizzazione di delimitazioni di proprietà delle porzioni di aree poste entro una fascia di m 20,00 misurata a partire dalla linea di confine con gli ambiti territoriali T2 e T3 nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni: - la superficie dell'area delimitata in ambito T4 competente a ciascun singolo edificio principale insistente negli ambiti territoriali T2 e T3 confinanti non risulti superiore a mq 500,00,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

3 ⁷	Disposizioni specifiche prevalenti ai sensi del PTC Parco Regionale Campo dei Fiori	– la somma della superficie fondiaria propria dell'edificio e della superficie dell'area delimitata in ambito T4 in forza dei disposti di cui al presente comma non risulti superiore a mq 2.000,00. Le delimitazioni devono essere costituite da paline e reti metalliche a maglia larga (minimo 10x10 cm), senza muratura di base e comunque sollevate di cm 30,00 dal piano di campagna, al fine di garantire la circolazione della piccola fauna. All'interno delle aree comprese nel Parco Regionale Campo dei Fiori, la delimitazione delle proprietà è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 36.2 delle norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Campo dei Fiori (PTC).
----------------	---	--

Art. 101 Aree agricole

1	Generalità	Il PdR 2009 - variante 2019 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. Nelle <i>aree agricole</i> sono ammessi esclusivamente interventi edilizi qualora sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.
2	Specifica	Ai sensi dell'art. 62 della LGT, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.
3	Rinvio all'art. 4 della L.r. 31/2014	Ai sensi dell'art. 4 della L.r. 31/2014 è consentita la demolizione degli edifici non agricoli esistenti situati in ambito territoriale T4, con trasferimento della superficie lorda corrispondente in ambito territoriale T2.

Art. 102 Aree boscate

1	Generalità	Il PdR 2009 - variante 2019 individua le <i>aree boscate</i>, così come definite dal Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.), o in assenza di questo, in ottemperanza ai disposti della LGT e compatibilmente con la definizione stabilita dalla L.r. 31/2008. 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. 104 potranno essere trasferiti a favore di altri suoli compresi nell'<i>ambito territoriale</i>
---	------------	---

⁷ Comma introdotto per effetto del recepimento del parere espresso dal Parco Regionale Campo dei Fiori del 04.12.2019

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

1 ^{bis}	<i>Trasformabilità delle aree boscate</i>	<i>T4</i> classificati <i>aree agricole</i> secondo i disposti del precedente art. 101. Si demanda all'UTR Insubria, quale ente forestale territorialmente competente, la verifica puntuale dell'effettività del P.I.F.. Nei casi di trasformazione del bosco ai sensi dell'art. 30 delle norme tecniche di attuazione del P.I.F., le aree boscate trasformate assumono la condizione di "aree agricole" ai sensi del precedente art.101. Ai fini del rilascio del certificato di destinazione urbanistica, l'avente titolo è tenuto alla presentazione agli uffici comunali di copia della determinazione comprovante l'avvenuta trasformazione delle superfici boscate emessa dall'ente competente per la trasformazione del bosco.
2	<i>Specifica</i>	Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, così come definiti dalle lett. da a) a c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT. E' ammessa in via generale la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico o generale, nonché di opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio.

Art. 103 Aree di rilevante interesse paesistico

1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2009 - variante 2019 individua le <i>aree di rilevante interesse paesaggistico</i> in corrispondenza dei siti di massima importanza per la tutela delle caratteristiche del paesaggio locale e dei siti con diretta relazione con l'area urbana edificata. Nelle <i>aree di rilevante interesse paesaggistico</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. 104 potranno essere trasferiti a favore di altri suoli compresi nell'<i>ambito territoriale T4</i> classificati <i>aree agricole</i> secondo i disposti del precedente art. 101.
2	<i>Interventi ammessi</i>	Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, così come definiti dalle lett. da a) a d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT. Sono altresì ammessi gli ampliamenti degli edifici esistenti in applicazione dei disposti del successivo comma 3 dell'art. 104. 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.
3	<i>Specifica</i>	Il territorio sul quale si applicano le norme di cui al presente Capo è definito area di valore paesaggistico-ambientale ai sensi della lett. b) del comma 4 dell'art. 10 della LGT.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21104 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Art. 104 Indici e parametri in genere		
1	<i>Indici e parametri</i>	Il PdR 2009 - variante 2019, per l'<i>Ambito territoriale T4</i> stabilisce i seguenti indici e parametri: - <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> Il PdR 2009 - variante 2019, 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 colturale: 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. - <i>Superficie coperta:</i> Sc = 20 % - <i>Altezza massima degli edifici:</i> Hmax = 7,50 m per edifici residenziali Hmax = 9,00 m per edifici con altra destinazione - <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 25 %
2	<i>Specifica</i>	Sul territorio comunale non sono applicabili i disposti del comma 4bis dell'art. 59 della LGT.
3	<i>Ampliamento degli edifici esistenti</i>	Ai fini di consentire l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, è consentito un incremento della superficie lorda esistente fino al 20%. Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 35, è comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 35. In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 350. L'incremento di cui al precedente capoverso è subordinato al pieno rispetto dei parametri di distanza e di altezza; qualora l'ampliamento straordinario non fosse eseguibile in elevazione delle altezze esistenti, in via straordinaria è consentita la verifica della superficie coperta rispetto ad un indice Sc pari a quanto stabilito dal precedente comma 1 con il beneficio dell'incremento del 20%.

Art. 104bis Aree ICO del PTC del Parco Regionale del Campo dei Fiori		
1	<i>Indici e parametri</i>	Il PdR 2009 - variante 2019, per le aree identificate con il codice ICO (iniziativa Comunale Orientata) dal PTC del Parco Regionale del Campo dei Fiori, stabilisce i seguenti indici e parametri: - <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> Il PdR 2009 - variante 2019, conformemente ai disposti del comma 3 dell'art. 59 della LGT, stabilisce per l'<i>Ambito</i>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		<i>Territoriale T4</i> il seguenti indici di Edificabilità Territoriale in ragione della specifica condizione culturale: d) 0,02 mq/mq quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata; e) 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; f) 0,01 mq/mq sugli altri terreni agricoli. - <i>Superficie coperta:</i> Sc = 20 % - <i>Altezza massima degli edifici:</i> Hmax = 7,50 m per edifici residenziali Hmax = 9,00 m per edifici con altra destinazione - <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 25 %
2	<i>Specifica</i>	Nelle aree comprese nel Parco Regionale del Campo dei Fiori non sono applicabili i disposti del comma 4bis dell'art. 59 della LGT.
3	<i>Ampliamento degli edifici esistenti</i>	Ai fini di consentire l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, è consentito un incremento della superficie lorda esistente fino al 20%. Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 35, è comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 35. In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 350. L'incremento di cui al precedente capoverso è subordinato al pieno rispetto dei parametri di distanza e di altezza; qualora l'ampliamento straordinario non fosse eseguibile in elevazione delle altezze esistenti, in via straordinaria è consentita la verifica della superficie coperta rispetto ad un indice Sc pari a quanto stabilito dal precedente comma 1 con il beneficio dell'incremento del 20%.
4	<i>Rinvio</i>	Nelle aree disciplinate dal presente articolo trovano comunque applicazione le norme di inquadramento e le norme di indirizzo del PTC e dei Piani di Settore del Parco Regionale del Campo dei Fiori.

Art. 105 [Soppresso](#)**Art. 106 Elementi sensibili del paesaggio**

1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2009 - variante 2019, per quanto attiene all'<i>ambito territoriale T4</i>, norma i seguenti elementi sensibili: - morfologia del paesaggio rurale; - elementi del paesaggio naturale storico; - tutela biologica; - nuove costruzioni per l'esercizio dell'attività agricola;
---	-------------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		- edifici esistenti per l'esercizio dell'attività agricola; - edifici esistenti non connessi all'attività agricola.
--	--	--

Art. 107 Morfologia del paesaggio rurale		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - variante 2019</i>	Il PdR 2009 - variante 2019, relativamente alla morfologia del paesaggio rurale persegue i seguenti obiettivi: - mantenere ed impiantare preferibilmente colture tipiche della zona, secondo criteri colturali tali da non determinare alterazioni dell'idrografia superficiale e la scomparsa delle specie erbacee, arbustive e arboree tipiche della zona; - mantenere il patrimonio boscato, ed in particolare i fronti boscati che si stagliano sulle radure, ferma restando l'autorizzazione da parte degli enti forestali competenti eventualmente necessaria per l'esecuzione del taglio di alberi; - conservare integralmente la conformazione geomorfologica dei suoli agricoli eccezion fatta per le piccole variazioni necessarie all'ordinaria pratica colturale.
2	<i>Requisiti del progetto</i>	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - variante 2019, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) non prevedere l'impianto di coltivazioni arboree a rapido accrescimento e di vivaai tranne che nelle zone ove tali colture risultano esistenti o documentatamente esistite durante precedenti cicli di coltivazione, b) esercitare le attività agricole nel pieno rispetto delle Leggi e dei Regolamenti vigenti in materia di impiego di concimi e diserbanti, c) non effettuare sterri o riporti di suoli agricoli; in nessun caso è ammesso lo scolturamento del suolo agricolo.

Art. 108 Elementi del paesaggio naturale storico		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - variante 2019</i>	Il PdR 2009 - variante 2019, relativamente alla ricostruzione del paesaggio storico, persegue i seguenti obiettivi: - consentire la conduzione produttiva dei boschi onde assicurarne la corretta manutenzione; - aumentare la superficie territoriale coperta a bosco a condizione che ciò non determini detrimento delle aree agricole così come individuate sul documento "PdR 10a.0 Quadro territoriale".
2	<i>Requisiti del progetto</i>	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - variante 2019, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) non determinare la riduzione delle superfici coperte a bosco, b) conservare i limiti colturali e gli altri elementi segnici del territorio agrario (fossi, termini catastali, gelsi, etc.) che risultano riconoscibili sulle cartografie storiche disponibili,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		riprodotte sulle cartografie di analisi del Documento di Piano.
--	--	---

Art. 109 Tutela biologica

1	<i>Divieti</i>	Sono vietate le pratiche agricole che necessitano di modifiche permanenti dell'umidità e delle caratteristiche chimico-fisiche del terreno in genere. E' sempre vietata la costruzione di nuove recinzioni, al fine di consentire il libero transito agli animali. Al fine di delimitare la proprietà nel rispetto dei disposti del Codice Civile è consentita la posa reti su palo purchè prive di muri di qualsiasi tipo e dimensione.
---	----------------	--

Art. 110 Nuove costruzioni per l'esercizio dell'attività agricola

1	<i>Condizioni di base per l'edificazione</i>	Fermo restando quanto dettato dal precedente art. 104 in merito ai diritti edificatori fondiari, la realizzazione di nuove costruzioni nell'<i>ambito territoriale T4</i> è ammessa esclusivamente nei seguenti casi: - edifici finalizzati all'esercizio delle attività agricole, silvicole, forestali, zootecniche, nel rispetto dei disposti degli artt. 59 e 60 della LGT, - opere connaturate a interventi di recupero ambientale e di tutela idraulica del territorio.
2	<i>Requisiti</i>	La costruzione di nuovi edifici residenziali connessi all'attività agricola è subordinata al tendenziale conseguimento dei seguenti requisiti: a) garantire la correlazione dei tipi edilizi con quelli di origine rurale, mediante edificazione su due piani, con rapporto proporzionale tra i due lati della pianta rettangolare nell'intorno di 2/1, a condizione che il lato minore (sezione del corpo di fabbrica) non superi la dimensione di m 8,50; b) determinare aperture con proporzioni assimilabili a quelle dell'edilizia tradizionale, con il lato verticale della finestra compreso tra 1,7 e 2 volte la larghezza; c) determinare partizioni di facciata tendenzialmente simmetriche; d) prevedere balconi e ballatoi con sporto non superiore a m 1,00 dal filo di facciata; e) prevedere coperture in legno, di semplice geometria, con sporti di gronda in legno non superiori a m 1,00; Non è ammessa la realizzazione di vani accessori alla residenza e ricoveri autoveicoli in corpi isolati rispetto all'edificio principale; è ammessa la realizzazione di tali corpi, di un solo piano e con copertura a falde, in aderenza ai corpi edilizi principali destinati alla residenza. La costruzione di nuovi edifici strumentali per l'attività agricola e zootecnica, deve garantire il conseguimento dei seguenti requisiti:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		a) correlazione della tipologia con quella rurale tradizionale, pur nel rispetto delle esigenze tecniche contemporanee della conduzione dell'attività; b) generare ritmi e proporzioni delle aperture assimilabili a quelli delle costruzioni rurali tradizionali; c) determinare partizioni di facciata tendenzialmente simmetriche; d) prevedere portici e tettoie di ampie dimensioni, purché su pilastri; e) prevedere coperture di semplice geometria con sporti di gronda in legno non superiori a m 1,00 e con pendenze non inferiori al 25% La realizzazione di impianti tecnologici esterni agli edifici, quali silos, vasche, sistemi di trasporto meccanizzati, etc., è ammessa purché si provveda alla realizzazione di idonee schermature a verde dei manufatti.
--	--	---

Art. 111 Edifici esistenti per l'esercizio dell'attività agricola

1	Requisiti e divieti	Relativamente agli edifici esistenti destinati all'attività agricola e zootecnica, devono essere tendenzialmente rispettate le indicazioni di cui al precedente art. 110 nei casi in cui si eseguissero opere di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria.
---	---------------------	--

Art. 112 Edifici esistenti non connessi all'attività agricola

1	Edifici esistenti	Negli edifici esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT 2009 – variante 2019, per i quali non è riscontrabile l'esistenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso legittimamente esistenti alla data di adozione del PdR 2009– variante 2019. La destinazione d'uso effettiva degli edifici esistenti dovrà essere dimostrata mediante atti di fabbrica (titoli abilitativi comunque denominati quali Permessi di Costruire, Concessioni edilizie, Licenze Edilizie, Denunce di Inizio Attività, Segnalazioni Certificate di inizio Attività, etc.). In assenza di atti di fabbrica di cui al precedente capoverso, dovrà essere accertata l'esistenza dell'edificio antecedentemente al 1° settembre 1967, mediante diversa documentazione di cui sia possibile stabilirne l'autenticità e la datazione certa.
1 ^{bis}	Requisiti e divieti	Per quanto attiene agli edifici esistenti con destinazione non agricola, normalmente appartenenti a tipologie difforni da quelle proprie del paesaggio agrario (ville e villini, edifici produttivi), gli interventi di trasformazione ammessi dal PdR 2009 dovranno essere eseguiti nel rispetto dei seguenti obiettivi: a) non determinare incrementi della diversità tipologica rispetto alla struttura del paesaggio agrario,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		b) impiegare, ove ciò non contrasti con i caratteri degli edifici esistenti, materiali e manufatti integrabili con il paesaggio agrario (in particolare legno, pietra a vista, intonaci colorati con tinte dal giallo all'ocra). Qualora si procedesse ad opere di ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, si applicano i disposti in materia di tipologia edilizia di cui al precedente art. 110.
2	Recupero delle superfici <i>lorde di pavimento</i> esistenti	In assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, è ammesso il recupero per usi residenziali delle superfici lorde di pavimento esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT 2009 – variante 2019, comprese nella seguente casistica: – superfici destinate alla residenza realizzate sulla base dei presupposti soggettivi e oggettivi stabiliti dall'art. 60 della LGT, non più utilizzate per il fine originario per effetto della dismissione dell'attività agricola, – superfici destinate alla residenza realizzate sulla base dei presupposti soggettivi e oggettivi stabiliti dall'art. 3 della Legge Regionale 7 giugno 1980, n. 93 – pur abrogata – non più utilizzate per il fine originario per effetto della dismissione dell'attività agricola, fermo restando che sussistano le condizioni di regolarità e legittimità rispetto alle leggi e alle norme vigenti.
3	<i>Indici e parametri</i>	Il PdR 2009 – variante 2019, per gli edifici di cui al presente articolo, stabilisce i seguenti indici e parametri: Diritto edificatorio: DE = esistente Indice edificabilità fondiaria massima: Ifmax = esistente Superficie coperta: Sc = 30% Altezza massima degli edifici: Hmax = 7,00 m Superficie filtrante: Sfil = 30% Ai fini della verifica degli indici e dei parametri di cui al presente comma, l'area di pertinenza è individuata nel rispetto delle seguenti casistiche: – mappale nel quale è situato l'edificio, così come definito alla data di adozione del PdR 2009 – variante 2019, purchè avente superficie fondiaria inferiore a mq 1.000,00,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		– porzione di suolo specificamente identificata, avente superficie fondiaria non superiore a mq 1.000,00, nei casi in cui l'edificio sia situato in un mappale (così come definito alla data di adozione del PdR 2009 – variante 2019) avente superficie fondiaria superiore a mq 1.000,00. Sono fatte salve tutte le disposizioni normative e di altri enti, che determinano maggiori distanze tra edifici e tra edifici e confini, derivanti tra l'altro da: - vincoli in genere, - fasce di rispetto in genere, - disposizioni normative e raccomandazioni in materia di igiene pubblica e di polizia veterinaria da parte dei competenti enti, con particolare riferimento alle norme di distanza tra insediamenti umani e allevamenti.
4	<i>Ampliamenti straordinari</i>	Ai fini di consentire l'adeguamento funzionale degli edifici disciplinati dal presente articolo, è consentito un incremento straordinario (una sola volta) della superficie lorda di pavimento esistente fino al 30%. Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 50,00, è comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 50,00. In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 350,00. L'incremento di cui al precedente capoverso è subordinato al pieno rispetto dei parametri di distanza e di altezza, rapporti di copertura e superficie filtrante. L'ampliamento di cui al precedente capoverso potrà essere concesso a condizione che: - siano applicate, per quanto possibile tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'edificio e delle attività esercitate, le eventuali disposizioni relative ad unità di paesaggio di cui alla presente disciplina.
5	<i>Edifici accessori</i>	Fermi restando gli indici e i parametri di cui al comma 3 precedente, è ammessa la costruzione ex novo di edifici accessori, a condizione che la superficie di pavimento complessiva degli edifici accessori non risulti superiore a mq 30,00.

Art. 113 Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi		
1	<i>Caratteristiche</i>	Al fine di garantire la cura e il mantenimento dei fondi non assoggettati ad attività imprenditoriali agricole, è consentita la realizzazione di piccoli depositi per attrezzi, aventi le seguenti caratteristiche, con valore di prescrizione inderogabile: - slp massima mq 8,00, - altezza massima m 2,50, - pareti perimetrali in muratura intonacata o a vista, oppure in legno,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

2	Condizioni	- orditura di tetto a due falde in legno e copertura in elementi laterizi o similari, - superficie delle aperture, compresa la porta di accesso, inferiori a mq 2,00, - assenza di impianti tecnologici, compresa l'adduzione di acqua ed energia elettrica. La costruzione di tali edifici è subordinata dall'assenza, sullo stesso lotto e sui lotti confinanti della medesima proprietà, di altri corpi di fabbrica, di qualsiasi genere e per qualsiasi funzione. Per i piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi già esistenti, qualunque autorizzazione per opere di manutenzione è subordinata al conseguimento delle caratteristiche previste per analoghi edifici di nuova costruzione, di cui al comma 1, fatte salve le dimensioni e le aperture esistenti.
---	------------	--

Art. 114 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

1	Rapporti con il PTPR	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 territoriale T4</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

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Titolo III

AREE MONOFUNZIONALI

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Art. 115 Soppresso**Art. 116 AMF2: per attività ricettive**

1	Individuazione	Il PdR 2009 - variante 2019 consente l'insediamento e l'adeguamento delle strutture ricettive esistenti nelle aree specificamente individuate sul documento "PdR 10a.1 Quadro territoriale" con il codice "AMF2".
2	Specifiche	Ai fini dell'ampliamento degli edifici esistenti si applicano le disposizioni del PdR 2009 - variante 2019 corrispondenti all'ambito territoriale di appartenenza. Non si applicano alle aree identificate con il codice "AMF2" le disposizioni in merito alla tipologia e alla morfologia edilizia previste per l'ambito territoriale di appartenenza. Qualora la superficie lorda di pavimento esistente risultasse superiore a quanto realizzabile in applicazione dell'Indice di Edificabilità Territoriale It, ai fini dell'ampliamento degli edifici esistenti, è ammessa l'applicazione dei <i>Criteri di Premialità</i> previsti dal PdR 2009 - variante 2019, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell'art. 49 e dei disposti del Piano dei Servizi, comunque entro il limite massimo del 25% della Superficie Lorda di Pavimento esistente.

Art. 117 Soppresso**Art. 118 AMF4: per impianti tecnologici**

1	Definizione	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	Disposizioni	Nelle <i>aree per impianti tecnologici</i> è vietata qualsiasi edificazione se non funzionale agli impianti stessi. La realizzazione delle opere previste nelle <i>aree per impianti tecnologici</i> compete ai soggetti interessati alla costruzione e gestione delle opere. La dimensione delle <i>aree per impianti tecnologici</i> è stabilita dal PdR 2009 - variante 2019; la Disciplina Generale non richiede alcuna verifica di parametri edilizi e urbanistici, affidando alla progettazione il compito di minimizzare l'impatto; si rimanda inoltre ad ogni disposizione di altra normativa vigente in materia.

Art. 119 AMF5: siti insediati del territorio naturale

1	Localizzazione e specifiche	Il PdR 2009 - variante 2019 individua sul documento "PdR 10a.1 Quadro Territoriale" con il codice "AMF5" le aree del territorio naturale interessate dalla presenza di insediamenti di carattere residenziale
2	Disposizioni	Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		- interventi di manutenzione ordinaria di cui alla lett. a) del comma 1 dell'art. 27 della LGT, - interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lett. b) del comma 1 dell'art. 27 della LGT, - interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla lett. c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT, - interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT. Sono espressamente vietati tutti gli interventi volti a determinare i seguenti effetti: - variazione dei caratteri tipologici e architettonici, - mutare le destinazioni d'uso (anche senza opere), - alterazione della morfologia del suolo, - alterazione delle condizioni vegetazionali, a meno di interventi che risultino coerenti con i caratteri botanici e architettonici delle sistemazioni a parco o giardino, - alterare le condizioni idrauliche e idrogeologiche dei suoli. Nei <i>siti insediati del territorio naturale</i> è ammesso l'ampliamento di edifici aventi slp esistente non superiore a mq 250 nella seguente misura: - slp dell'ampliamento non superiore al 50%. - Indici e parametri massimi secondo quanto stabilito all'art. 85 della presente Disciplina⁸ L'ampliamento è ammesso a condizione che l'intervento non dia luogo ad un edificio autonomo e sia localizzato in modo tale da determinare l'interazione visuale minima possibile con l'edificio esistente e che l'intervento stesso non dia luogo a detrimento di superfici caratterizzate da copertura arborea. Tutti i progetti in applicazione del presente comma sono soggetti a preventiva approvazione da parte della Commissione per il Paesaggio. È ammessa l'applicazione dei criteri di premialità di cui al precedente Titolo IV – Parte I della presente disciplina. Ai fini dell'applicazione dei suddetti criteri di premialità, il diritto edificatorio DE è determinato come segue: Slp esistente / Sf
--	--	---

Art. 120 AMF6: per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale		
1	<i>Riferimenti</i>	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 10a.1 Quadro territoriale". La zona di rispetto cimiteriale è istituita ai sensi dell'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio Decreto 24 luglio 1934, n. 1265, con le modifiche apportate dall'art. 28 della Legge 1° agosto 2002 n° 166.

⁸ Paragrafo integrato per effetto del parziale accoglimento dell'osservazione protocollo n°6353.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

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>Disposizioni</i>	Le <i>aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale</i> possono essere destinate solamente agli usi ammessi dalla Legge e da ogni fonte normativa regolamentare.
3	<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	All'interno delle <i>aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale</i> sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso : - mantenimento delle funzioni esistenti alla data di adozione del PdR 2009 - variante 2019; - commercio di fiori e generi comunque al servizio specifico del cimitero mediante l'installazione di piccoli chioschi per la vendita d'avanti precipue caratteristiche di semplice removibilità; - parcheggi pubblici e privati. 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, di ristrutturazione edilizia anche con ampliamento della slp esistente in misura inferiore al 10% (fermi restando indici e parametri stabiliti per l'ambito territoriale) ai sensi dell'art. 28 della legge 166/02. Sono altresì ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione. La nuova edificazione all'interno delle aree cimiteriali è ammessa nel rispetto delle normative vigenti in materia.

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Titolo III bis

AREE SPECIALI

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Art. 120bis AS1 Muro																
1	Definizione	Area di completamento caratterizzata da significativa potenzialità insediativa, parzialmente necessitante di nuove urbanizzazioni.														
2	Organizzazione territoriale	L'Area Speciale AS1 è suddivisa nelle seguenti sottoaree: - sottoaree AS1.1, - sottoaree AS1.2, per ciascuna delle quali si stabiliscono specifiche disposizioni attuative integrative delle disposizioni di carattere generale di cui al successivi commi da 3 a 8.														
3	Obiettivi specifici della trasformazione	Il PdR 2009 - variante 2019, per l'Area Speciale AS1 persegue i seguenti obiettivi: - realizzazione di un insediamento residenziale a completamento del tessuto insediativo, anche mediante specifici e distinti titoli abilitativi differiti nel tempo, - miglioramento della viabilità e della dotazione di parcheggi.														
4	Diritti edificatori	All'area AS1 è attribuita una superficie lorda di pavimento edificabile commisurata ai seguenti parametri: DE = 0,10 If _{max} = 0,15 Trovano applicazione i disposti di cui al Titolo IV della Parte I in materia di perequazione e premialità.														
5	Indici e parametri generali	Il PdR 2009 - variante 2019, per l'Area Speciale AS1 stabilisce i seguenti indici e parametri: <table><tr><td>Distanza minima dai confini:</td><td>Dc m 5,00</td></tr><tr><td>Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale:</td><td>Dr m 8,00</td></tr><tr><td>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale:</td><td>Ds m 13,00</td></tr><tr><td>Distanza minima tra gli edifici:</td><td>De m 10,00</td></tr><tr><td>Superficie coperta:</td><td>Sc max 25%</td></tr><tr><td>Altezza massima degli edifici:</td><td>Hmax 7,50</td></tr><tr><td>Superficie filtrante:</td><td>Sfil min 35%</td></tr></table>	Distanza minima dai confini:	Dc m 5,00	Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale:	Dr m 8,00	Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale:	Ds m 13,00	Distanza minima tra gli edifici:	De m 10,00	Superficie coperta:	Sc max 25%	Altezza massima degli edifici:	Hmax 7,50	Superficie filtrante:	Sfil min 35%
Distanza minima dai confini:	Dc m 5,00															
Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale:	Dr m 8,00															
Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale:	Ds m 13,00															
Distanza minima tra gli edifici:	De m 10,00															
Superficie coperta:	Sc max 25%															
Altezza massima degli edifici:	Hmax 7,50															
Superficie filtrante:	Sfil min 35%															
6	Dotazione di parcheggi privati	Ciascun intervento ammesso nell'Area Speciale AS1 dovrà dar luogo a una dotazione di parcheggi privati come di seguito commisurata: - in misura pari a quanto stabilito dal precedente art. 37 all'interno della proprietà fondiaria recintata, anche al coperto, - in misura pari a un ulteriore 50% di quanto stabilito dal precedente art. 37 all'esterno della proprietà fondiaria recintata, lungo la viabilità, dando luogo a posti auto direttamente accessibili dalla viabilità pubblica o da														

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		spazi di manovra antistanti gli accessi carrai; tali posti auto dovranno risultare liberamente fruibili, pertanto dovranno essere privi di qualsivoglia manufatto finalizzato a limitarne l'utilizzazione.
7	<i>Servizi di interesse pubblico o generale</i>	L'attuazione degli interventi è subordinata alla cessione di aree per servizi – o alla monetizzazione dei medesimi nei casi previsti – nel rispetto delle superfici minime stabilite dal Piano dei Servizi, anche nei casi di attuazione degli interventi mediante Permesso di Costruire Convenzionato.
8	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	La convenzione da stipulare ai fini dell'attuazione degli interventi, sia essa associata ad un Permesso di Costruire oppure a un Piano Attuativo, dovrà regolare l'adeguamento della viabilità pubblica (via Muro e via Mottarone) nel rispetto delle seguenti caratteristiche: - realizzazione di sede stradale avente larghezza minima di m 5,50 destinata alla circolazione di autoveicoli e motoveicoli, dotata di elementi per la moderazione del traffico (c.d. zona 30), - formazione di banchine pavimentate per transito pedonale e ciclabile all'interno delle fasce comprese tra m 5,00 e m 8,00 dal ciglio stradale, come identificate sul documento PdR10c.0 "Area Speciale Muro", - sistemazione della fascia di m 5,00 misurata dal ciglio stradale, come identificata sul documento PdR10c.0 "Area Speciale Muro", mediante formazione di parcheggi con pavimentazione inerbata e di sistemazione a verde con impianto di essenze arboree e arbustive autoctone per le aree non destinate a parcheggio. Le aree comprese nella fascia di m 8,00 misurata dal ciglio stradale identificate sul documento PdR10c.0 "Area Speciale Muro" di cui al precedente capoverso permangono nella proprietà privata, che se ne assume gli obblighi di custodia e manutenzione secondo specifici disposti della convenzione.
9	<i>Sottoarea AS1.1 Modalità di attuazione</i>	L'attuazione degli interventi nelle sottoaree AS1.1 identificate sul documento PdR10c.0 "Area Speciale Muro" è subordinata ad approvazione di Piano Attuativo. In luogo della cessione di aree per servizi secondo i disposti del Piano dei Servizi, è ammessa la monetizzazione, fermo restando l'assenso dell'Amministrazione Comunale.
10	<i>Sottoarea AS1.2 Modalità di attuazione</i>	L'attuazione degli interventi nelle sottoaree AS1.2 identificate sul documento PdR10c.0 "Area Speciale Muro" è subordinata Permesso di Costruire Convenzionato, esteso ad almeno un mappale così come configurato alla data di avvio del procedimento del PdR

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

11	<i>Fasce lungo la sede stradale</i>	2009 - variante 2019. In luogo della cessione di aree per servizi secondo i disposti del Piano dei Servizi, è ammessa in via generale la monetizzazione. A seguito del rilascio dei titoli abilitativi, il Comune si riserva la facoltà di richiedere, con obbligo di adempimento da parte della proprietà, la cessione gratuita delle aree comprese nella fascia tra il ciglio stradale e la linea a m 8,00 dal medesimo, identificate sul documento PdR10c.0 "Area Speciale Muro". La facoltà di cui al capoverso precedente deve essere recepita e regolata dalle convenzioni per l'attuazione di ciascun intervento, entro i termini di validità delle medesime.
----	-------------------------------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Titolo IV

INFRASTRUTTURE DI BASE

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Art. 121 Strade in genere		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 – variante 2019</i>	Il PdR 2009 - variante 2019, per quanto attiene alle strade in genere persegue i seguenti obiettivi: - 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
2	<i>Strade urbane di tipo A⁹</i>	Si definiscono <i>Strade urbane di tipo A¹⁰</i>, specificamente individuate sul documento PdR 10.1 Quadro territoriale”, i tronchi principali della rete di attraversamento del territorio comunale che risultano privi di particolare rilevanza ai fini della definizione della forma urbana. Lungo le <i>Strade urbane di tipo A¹¹</i> il PdR 2009 - variante 2019 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto): Dr = min. m 2,00 Nei seguenti casi: - tratto di fronte stradale con lunghezza inferiore a m 50 compreso tra recinzioni esistenti, - completamento di recinzioni esistenti su unico mappale come risultante da situazione catastale antecedente alla data di adozione del PdR 2009 - variante 2019, 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 A¹²</i> il PdR 2009 - variante 2019 stabilisce la seguente distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (esistente o di progetto): De = min. m 5,00 Le aree comprese tra il ciglio stradale e le recinzioni non comprese nella proprietà dell'ente, potranno essere utilizzate per i seguenti scopi: - sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza massima inferiore a m 1,00, - 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.

⁹ Paragrafo integrato per effetto del parziale accoglimento dell'osservazione protocollo n°6353.

¹⁰ Paragrafo integrato per effetto del parziale accoglimento dell'osservazione protocollo n°6353.

¹¹ Paragrafo integrato per effetto del parziale accoglimento dell'osservazione protocollo n°6353.

¹² Paragrafo integrato per effetto del parziale accoglimento dell'osservazione protocollo n°6353.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		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. 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 presente comma.
--	--	---

Art. 122 Adeguamento dei tracciati esistenti

1	<i>Individuazione</i>	Il PdR 2009 - variante 2019 , con apposita simbologia grafica, individua sul documento "PdR 10a.1 Quadro territoriale" 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 10a.1 Quadro territoriale"

Art. 123 Nuovi tronchi stradali

1	<i>Individuazione</i>	Il PdR 2009 - variante 2019 , con apposita simbologia grafica, individua sul documento "PdR 10a.1 Quadro territoriale" 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 10a.1 Quadro territoriale"

Art. 124 Piste ciclopedonali

1	<i>Individuazione</i>	Il PdR 2009 - variante 2019, con apposita simbologia grafica, individua sul documento "PdR 10a.1 Quadro territoriale" il sedime delle piste ciclopedonali esistenti o di progetto definite in sede propria. La linea definita dal documento "PdR 10a.1 Quadro territoriale" 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

PdR PIANO DELLE REGOLE

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>Diritti</i>	Ai fini della disciplina urbanistica del PdR 2009 - variante 2019 , le strade urbane in genere sono assoggettate alle disposizioni relative all'ambito territoriale di appartenenza.
---	----------------	---

Art. 124bis Ferrovia

1	<i>Individuazione</i>	Il PdR 2009 – Variante 2019, con apposita simbologia grafica, individua sul documento "PdR 10a.1 Quadro territoriale" il sedime della ferrovia, comprendente la sede dei binari e ogni area o manufatto pertinenziale.
2	<i>Disposizioni generali</i>	Tutte le aree comprese nel sedime della ferrovia, sono destinati esclusivamente ai seguenti scopi: - realizzazione di binari ferroviari, - installazione di impianti e manufatti per la circolazione dei treni, - altri scopi pertinenti l'esercizio del servizio di trasporto pubblico.
3	<i>Specifica</i>	La realizzazione di impianti e manufatti finalizzati agli scopi di cui al precedente comma 2 è subordinata al rispetto delle norme vigenti in materia.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Titolo V

DISPOSIZIONI SPECIFICHE **IN MATERIA DI PAESAGGIO**

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Art. 125 Disposizioni generali per la compatibilità funzionale		
1	<i>Casi di applicazione</i>	In tutto il territorio comunale, i disposti di cui al presente articolo si applicano nei seguenti casi: a) nuove costruzioni con destinazione d'uso residenziale localizzate entro una fascia di m 30,00 misurata a partire dal limite esterno di edifici con destinazione produttiva, impianti in genere, impianti di distribuzione carburanti, esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2009 - variante 2019; 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 2009 - variante 2019; 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 2009 - variante 2019; d) ampliamento di edifici con destinazione d'uso produttiva, impianti in genere, impianti di distribuzione carburanti, individuati dai codici "AMF1", "AMF4", sul documento "PdR 10a.1 Quadro territoriale" e normati dai precedenti artt. 115, 118; 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", "AMF4", sul documento "PdR 10a.1 Quadro territoriale" e normati dai precedenti artt. 115, 118; f) in tutti i casi in cui siano ravvisate criticità relativamente alla mutua compatibilità delle destinazioni d'uso, evidenziate da parametri stabiliti dalle norme vigenti, come risultanti da pareri in merito espressi dai competenti organi.
2	<i>Disposizioni per l'insediamento di nuove destinazioni residenziali</i>	Nei casi di cui alle lett. da a) a c) del precedente comma 1, si prescrive quanto segue: - le distanze tra edifici aventi diversa destinazione d'uso (produttiva e residenziale) dovranno essere non inferiori al doppio della distanza minima stabilita in via generale dall'art. 36, a meno che nei casi di cui al successivo alinea; - le distanze tra edifici aventi diversa destinazione d'uso (produttiva e residenziale) potranno essere commisurate alla distanza minima stabilita in via generale dall'art. 36 nei soli casi in cui il fronte dell'edificio con destinazione residenziale risulta privo di aperture o con sole aperture di vani di servizio che non determinano verifica dei rapporti aeroilluminanti;

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

3	<i>Disposizioni per l'ampliamento degli edifici esistenti con destinazione produttiva</i>	- le aree pertinenziali degli edifici residenziali interposte tra questi ultimi e gli edifici con destinazione produttiva dovranno essere sistemate a verde, con piantumazioni tali da costituire barriera di altezza non inferiore a m 5,00 a tre anni dall'impianto, - in alternativa, o ad integrazione di quanto stabilito dal precedente alinea, le aree pertinenziali degli edifici residenziali interposte tra questi ultimi e gli edifici con destinazione produttiva dovranno essere modellate con movimenti terra tali da frangere o riflettere i rumori; - le recinzioni tra le aree pertinenziali rispettive dovranno essere cieche, con altezza non inferiore a m 2,00; - nel caso in cui gli insediamenti produttivi esistenti rientrino tra le seguenti fattispecie: . carrozzerie, . lavanderie a secco, . tintorie, . lavorazioni di pellami, . verniciature, . attività avicole, . lavorazioni alimentari con processi di cottura, gli ambienti residenziali destinati ad uso principale (soggiorni, cucine, camere da letto) dovranno essere preferibilmente affacciati in modo tale da minimizzare le possibili negatività derivanti dall'emissione di odori, oppure dovranno essere dotati di soluzioni impiantistiche capaci di fornire prestazioni equivalenti. Nei casi di cui alle lett. da d) a f) del precedente comma 1, si prescrive quanto segue: - le distanze tra il limite determinato dall'ampliamento dell'edificio produttivo (o dal massimo ingombro degli impianti all'aperto) e il confine di proprietà dovranno essere non inferiori al doppio della distanza minima stabilita in via generale dall'art. 36, a meno che nei casi di cui al successivo alinea; - le distanze tra il limite determinato dall'ampliamento dell'edificio produttivo (o dal massimo ingombro degli impianti all'aperto) e il confine di proprietà potranno essere commisurate alla distanza minima stabilita in via generale dall'art. 36 nei soli casi in cui il fronte dell'edificio con destinazione produttiva, come risultante dall'ampliamento, sia privo di aperture (fatti salvi i portoni d'accesso a condizione che siano dotati di doppia porta con sistema di autochiusura) e realizzato in modo tale da impedire emissioni di qualsiasi natura; - nelle aree pertinenziali degli edifici produttivi interposte tra questi ultimi e il confine di proprietà rivolte verso edifici residenziali esistenti o verso aree destinate all'edificazione con destinazione residenziale, è vietato effettuare lavorazioni di qualsiasi tipo, depositare materiali di qualsiasi genere, sostare con veicoli a motore acceso, effettuare riparazioni di autoveicoli o attività similari;
---	---	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		- i divieti stabiliti dal precedente alinea, potranno essere derogati a condizione che siano realizzate idonee barriere antirumore per le quali risulta accertato che le prestazioni sono tali da ridurre l'emissione di rumori al di sotto della soglia ammessa per le attività residenziali; - le recinzioni dell'area di proprietà, lungo i lati prospicienti altre proprietà nelle quali esistono o sono ammesse attività residenziali dovranno essere cieche, con altezza non inferiore a m 2,00; - i punti di immissione in atmosfera di scarichi derivanti da aree ove si svolgono lavorazioni dovranno essere collocati alla massima distanza possibile da altre proprietà nelle quali esistono o sono ammesse attività residenziali; - nel caso in cui gli insediamenti produttivi beneficiari degli ampliamenti rientrino tra le seguenti fattispecie: . carrozzerie, . lavanderie a secco, . tintorie, . 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.
--	--	--

Art. 126 Disposizioni locali

1	Generalità	Le disposizioni normative conseguenti alla suddivisione dell'intero territorio comunale in <i>Ambiti territoriali</i> sono integrate da disposizioni a carattere locale, operanti su specifiche parti del territorio con il fine di garantire la tutela del paesaggio.
2	Individuazione	Il PdR 2009 - variante 2019 individua i seguenti elementi generanti disposizioni a carattere locale: - DL1: aree del Parco Regionale del Campo dei Fiori - DL2: reticolo idrico e interstizi verdi, - DL3: aree in vincolo idrogeologico, - DL4: percorsi e visuali, - DL5: elementi rilevanti.

Art. 127 Rete ecologica

1	Generalità	Le disposizioni normative conseguenti alla suddivisione dell'intero territorio comunale in <i>Ambiti territoriali</i> sono integrate da disposizioni specificamente attinenti la <i>Rete ecologica</i> , operanti su specifiche parti del territorio identificate
---	------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

sul documento denominato “PdR 9.1 Rete ecologica comunale” con il fine di garantire la tutela dell’ambiente in accordo e in armonia con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Capo I**Disposizioni locali DL1: aree del Parco Regionale del Campo dei Fiori**

Art. 128 Definizione		
1	<i>Definizione</i>	Trattasi delle aree comprese nel Parco Regionale del Campo dei Fiori, così come definito dalla Legge Regionale 9 aprile 1994 n° 13.
Art. 129 Rinvio		
1	<i>Rinvio</i>	Nelle aree comprese nel Parco Regionale del Campo dei Fiori si applicano le disposizioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento, alle quali si rimanda. Trovano altresì applicazione i piani di settore di cui alla L.r. 14 novembre 2005 n° 17 e di cui alla L.r. 16 luglio 2007 n° 16, di istituzione del Parco Naturale. Dette disposizioni, a carattere prevalente, si applicano unitamente alle disposizioni del PdR 2009.
2	<i>Specifiche</i>	La delimitazione del Parco Regionale del Campo dei Fiori rappresentata sui documenti cartografici del PdR 2009 - variante 2019 ha carattere indicativo e non probante. Per la delimitazione amministrativa ufficiale del Parco Regionale del Campo dei Fiori si rinvia alla Legge Regionale 9 aprile 1994 n° 13.
3	<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 interessate dalla Disposizione locale DL1 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

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Capo II**Disposizioni locali DL2: reticolo idrico e interstizi verdi**

Art. 130 Definizione		
1	<i>Definizione</i>	Il <i>Reticolo idrico e gli interstizi verdi</i> corrispondono alle principali aree di connessione tra il territorio in stato di naturalità del versante montano a nord, il territorio urbano e il basso versante a sud, nelle quali il corpo idrico e le aree spondali consentono la continuità dei valori ecologici e la penetrazione di essi nel tessuto edificato.
2	<i>Applicazione della norma</i>	Le norme di cui al presente capo, nelle zone specificamente individuate sul documento di piano denominato “PdR 11.1 Quadro del paesaggio”, si applicano unitamente alle disposizioni relative all’ <i>Ambito di Paesaggio</i> e ad ogni altra disposizione del PdR 2009 - variante 2019 .
3	<i>Rinvio</i>	Nelle aree di cui al presente Capo si applicano le disposizioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Campo dei Fiori, alle quali si rimanda. Trovano altresì applicazione i piani di settore di cui alla L.r. 14 novembre 2005 n° 17 e di cui alla L.r. 16 luglio 2007 n° 16, di istituzione del Parco Naturale. Dette disposizioni, a carattere prevalente, si applicano unitamente alle disposizioni del PdR 2009 - variante 2019 .

Art. 131 Elementi sensibili		
1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2009 - variante 2019 , per quanto attiene al <i>Reticolo idrico e agli interstizi verdi</i> , norma i seguenti elementi sensibili: - corpi idrici; - elementi naturali; - verde privato pertinenziale.

Art. 132 Corpi idrici		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - variante 2019</i>	Il PdR 2009 - variante 2019 , per quanto attiene ai corpi idrici persegue i seguenti obiettivi: - garantire la sicurezza idraulica, - garantire la naturalità.
2	<i>Requisiti del progetto</i>	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - variante 2019 , i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: - tutte le opere o i manufatti necessari per la regimazione delle acque non potranno determinare l’artificializzazione degli alvei, pertanto, di norma, tali opere dovranno essere effettuate secondo i criteri della c.d. ingegneria naturalistica. - tutti i manufatti di attraversamento ammessi in forza delle vigenti disposizioni di polizia idraulica dovranno garantire il mantenimento delle necessarie condizioni di efficienza idraulica del corpo idrico.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		Le presenti disposizioni si applicano integrate dalle disposizioni di cui al documento “PdR 15.0 Ccomponente geologica”.
--	--	--

Art. 133 Elementi naturali		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - variante 2019</i>	Il PdR 2009 - variante 2019 , per quanto attiene agli elementi naturali persegue i seguenti obiettivi: - conservare la naturalità esistente, - innalzare il grado di naturalità laddove questo risulta compromesso.
2	<i>Requisiti del progetto</i>	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - variante 2019 , i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) conservare gli esemplari arborei esistenti; b) conservare la copertura arbustiva esistente; c) non prevedere recinzioni o altri elementi analoghi che determinano l'interruzione totale della continuità del verde; d) di norma, non realizzare infrastrutture in genere posizionate trasversalmente agli interstizi verdi, o comunque in grado di determinarne l'interruzione, fatti salvi i casi in cui non risultino possibili altre soluzioni. In linea generale le pratiche di conduzione dovranno determinare l'innalzamento della biodiversità, dunque sono vietati tutti gli interventi tendenti a ridurre il numero delle specie erbacee, arbustive, arboree presenti negli interstizi verdi a favore di sistemazioni a verde di tipo urbano, prevalentemente decorative.

Art. 134 Verde privato pertinenziale		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - variante 2019</i>	Il PdR 2009 - variante 2019 , per quanto attiene al verde privato pertinenziale, persegue i seguenti obiettivi: - consentire il godimento privato del verde pertinenziale in diretta relazione con gli interstizi verdi, elevandone il valore ai fini della tutela e della diffusione dei valori ecologici.
2	<i>Requisiti del progetto</i>	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - variante 2019 , i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) deve essere garantita la massima continuità possibile tra le aree a verde pertinenziali e gli interstizi verdi naturali; b) le sistemazioni a verde pertinenziali in diretta relazione con gli interstizi verdi naturali, indipendentemente dal loro uso privato esclusivo, dovranno essere continue rispetto ad altre analoghe esistenti nei lotti contermini; c) le sistemazioni a verde delle aree pertinenziali in diretta relazione con gli interstizi verdi naturali dovranno tendere alla diversificazione delle specie arboree ed arbustive, onde elevare la biodiversità;

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		d) lungo i margini degli interstizi verdi non realizzare recinzioni con muro sporgente da terra, o comunque configurate in modo tale da impedire il transito di piccoli animali; e) realizzare aree pavimentate esclusivamente in adiacenza ad altre aree già pavimentate (interne o esterne al lotto di proprietà); f) prevedere percorsi, pavimentazioni esterne e qualunque altro elemento realizzabile nelle aree pertinenziali esterne in modo tale da ridurre al minimo la parcellizzazione delle superfici a verde.
--	--	---

Art. 135 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 interessate dalla Disposizione locale DL2 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

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Capo III**Disposizioni locali DL3: aree in vincolo idrogeologico**

Art. 136 Disciplina delle aree in vincolo idrogeologico		
1	<i>Riferimenti e generalità</i>	Per effetto del Regio Decreto Legislativo 30 dicembre 1923 n°3267 e successive modificazioni, sono soggetti a <i>vincolo idrogeologico</i> le aree da preservare rispetto alla denudazione, all'instabilità geologica ed al regime delle acque superficiali.
2	<i>Localizzazione</i>	Il documento “PdR 11.1 Quadro del paesaggio” identifica le aree soggette a vincolo idrogeologico per fini di mera indicazione. La probante identificazione delle aree soggette alla disciplina di cui al presente articolo è demandata alla cartografia ufficiale di determinazione del vincolo conservata presso gli uffici del Servizio Territoriale Regionale (STER) e del Corpo Forestale dello Stato
3	<i>Prescrizioni</i>	L'esecuzione di qualsiasi intervento di modifica del territorio, che comporti tra l'altro l'edificazione o il taglio di boschi, comprese le opere di rimboschimento, è soggetto ad autorizzazione provinciale Per le aree comprese nel Parco Regionale del Campo dei Fiori, ai sensi dell'art. 44 comma 4 della L.r. 31/2008, l'autorità competente per le autorizzazioni di cui al precedente capoverso è l'Ente Parco.

Art. 137 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 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

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-211040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Capo IV**Disposizioni locali DL4: Percorsi e visuali**

Art. 138 Definizione		
1	<i>Definizione</i>	I <i>percorsi</i> trattati ai fini delle disposizioni di cui al presente Capo corrispondono ai tracciati esistenti nel territorio in stato di naturalità ed ai percorsi di connessione tra ambiti urbani e aree verdi di rilevanza territoriale. Le <i>visuali</i> trattate ai fini delle disposizioni di cui al presente Capo coincidono con i percorsi di cui al precedente capoverso.
2	<i>Applicazione della norma</i>	Le norme di cui al presente capo, lungo i tracciati specificamente individuati sul documento di piano denominato “PdR 11.1 Quadro del paesaggio”, si applicano unitamente alle disposizioni relative all’ <i>Ambito Territoriale</i> e ad ogni altra disposizione del PdR 2009/2009 - variante 2019 .

Art. 139 Elementi sensibili del paesaggio		
1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2009 - variante 2019 , per quanto attiene ai <i>Percorsi e visuali</i> , norma i seguenti elementi sensibili: - percorsi; - visuali.

Art. 140 Percorsi		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - variante 2019</i>	Il PdR 2009 - variante 2019 , per quanto attiene ai percorsi persegue i seguenti obiettivi: - conservare la rete esistente, - garantire la permanenza delle coerenze con i canoni del paesaggio storico.
2	<i>Requisiti del progetto</i>	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - variante 2019 , i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) conservare i percorsi esistenti; b) conservare i percorsi sotto il profilo materico, escludendo la realizzazione di pavimentazioni ed altri elementi artificiali incongrui con il paesaggio naturale, a meno dei casi in cui ciò risultasse indispensabile per fini di circolazione di mezzi per la manutenzione, la pubblica sicurezza o l’accesso alle attività insediate; c) conservare i fronti boscati prospicienti i percorsi identificati dal documento di piano “PdR 11.1 Quadro del paesaggio”; d) non impiantare colture arboree o vivai fronteggianti i percorsi individuati dal documento “PdR 11.1 Quadro del paesaggio”; e) non alterare la capacità drenante della rete di fossi esistente lungo i percorsi che si innervano nel territorio naturale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

3	<i>Aree precluse all'edificazione</i>	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 11.1 Quadro del paesaggio". I diritti edificatori eventualmente attribuiti per effetto della disciplina del PdR 2009 - variante 2019 inerenti le aree in tal senso precluse all'edificazione, potranno essere trasferiti a favore di altre parti del territorio comprese nell' <i>Ambito Territoriale T4</i> nelle quali è consentita l'edificazione.
---	---------------------------------------	---

Art. 141 Visuali

1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - variante 2019</i>	Il PdR 2009 - variante 2019 , per quanto attiene alle visuali persegue i seguenti obiettivi: - conservare e migliorare le visuali esistenti che strutturano la percezione del paesaggio, - garantire la permanenza delle coerenze con i canoni del paesaggio storico.
2	<i>Requisiti del progetto</i>	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - variante 2019 , i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) non alterare le visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 11.1 Quadro del paesaggio"; b) conservare i fronti boscati che fronteggiano le visuali specificamente individuate sul documento "PdR 11.1 Quadro del paesaggio"; c) non impiantare colture arboree o vivai all'interno delle visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 11.1 Quadro del paesaggio".
3	<i>Aree precluse all'edificazione</i>	E' fatto divieto di realizzare costruzioni di qualsiasi natura all'interno delle aree corrispondenti alle visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 11.1 Quadro del paesaggio". I diritti edificatori eventualmente attribuiti per effetto della disciplina del PdR 2009 - variante 2019 inerenti le aree in tal senso precluse all'edificazione, potranno essere trasferiti a favore di altre parti del territorio comprese nell' <i>Ambito Territoriale T4</i> nelle quali è consentita l'edificazione. E' fatto divieto di realizzare infrastrutture e impianti emergenti dal piano di campagna all'interno delle visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 11.1 Quadro del paesaggio".

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Capo V**Disposizioni locali DL5: Elementi rilevanti**

Art. 142 Livelli		
1	<i>Definizione</i>	Il documento “PdR 11.1 Quadro del paesaggio”, identifica i seguenti elementi rilevanti, distinti per livelli e per competenze: - <i>elementi rilevanti di livello provinciale</i>, di cui al successivo art. 143 - <i>elementi rilevanti di livello comunale</i>, di cui al successivo art. 144.

Art. 143 Elementi rilevanti di interesse provinciale		
1	<i>Definizione</i>	Gli <i>Elementi rilevanti di interesse provinciale</i> corrispondono a specifiche presenze sul territorio identificate e classificate dal Piano Territoriale di Coordinamento (Capo I del Titolo III delle Norme di Attuazione). Sul territorio comunale sono individuati i seguenti elementi rilevanti: - Erp1: Chiesa di S.Celso - Erp2: Villa Tatti Tallachini - Erp3: Villa Sartorelli
2	<i>Applicazione della norma</i>	Le norme di cui al presente Capo, nelle zone o punti specificamente individuati sul documento di piano denominato “PdR 11.1 Quadro del paesaggio”, si applicano unitamente alle disposizioni relative all’Ambito Territoriale di appartenenza e ad ogni altra disposizione del PdR 2009 - variante 2019.
3	<i>Elemento rilevante Erp1</i>	Chiesa del XI secolo. Individuata come Monumento nazionale con Decreto del 19.08.1922, n° 2030. La costruzione attuale faceva parte di un complesso più ampio dell’abbazia di S.Celso dipendente dall’omonima chiesa dei Benedettini a Milano. Si prescrive la piena tutela del monumento. Sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lett. a) e c) del comma 1 dell’art. 27 della LGT.
2	<i>Elemento rilevante Erp2</i>	La casa sorge sull’estremo limite meridionale dell’abitato, su un ampio terrazzamento. La Villa è in posizione dominante rispetto al lago e concepita attorno all’assialità data dal rapporto panoramico, sulla quale si realizza anche la grande e complessa struttura del giardino. Si prescrive la piena tutela dell’edificio. Sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lett. a) e c) del comma 1 dell’art. 27 della LGT.
2	<i>Elemento rilevante Erp3</i>	Villa in stile Neoclassico Palladiano opera dell’arch. Domenico de Benedetti. La struttura, su due piani, richiama le dimore patrizie romane. Alcuni soffitti sono affrescati con scene ispirate alla mitologia greca e romana. Si prescrive la piena tutela dell’edificio. Sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lett. a) e c) del comma 1 dell’art. 27 della LGT.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Art. 144 Elementi rilevanti di interesse comunale		
1	Definizione	Gli <i>Elementi rilevanti di interesse comunale</i> corrispondono a specifiche presenze sul territorio che per ragioni di diversa natura, prevalentemente: - Storiche, - vedutistiche, - ambientali, - di sensibilità locale, emergono rispetto alle condizioni medie del paesaggio alla base della normazione degli <i>Ambiti territoriali</i>. Sul territorio comunale sono individuati i seguenti <i>elementi rilevanti di interesse comunale</i>: - Erc1: Grotta del Remeron - Erc2: Chiesa Parrocchiale di SS. Ippolito e Cassiano - Erc3: Parco Pubblico di Villa Tallachini - Erc4: Parco Pubblico di Villa Laugier
2	Applicazione della norma	Le norme di cui al presente Capo, nelle zone o punti specificamente individuati sul documento di piano denominato "PdR 11.1 Quadro del paesaggio", si applicano unitamente alle disposizioni relative all'Ambito Territoriale di appartenenza e ad ogni altra disposizione del PdR 2009 - variante 2019.
3	Elemento rilevante Erc1	Nel territorio di Comerio sono censite 18 cavità naturali. Tra i più noti si ricordano il Bùs del Remeron, l'Abisso dei ghiri e i Bùs di Strì. La grotta del Remeron è senz'altro la più importante per vastità nel sistema carsico del campo dei fiori. Ha il suo ingresso a quota 750 m e scende in vasti ambienti fino a quota 524 m. Fino al '900 rimase inesplorata fino a che il Bertarelli ne intraprese l'esplorazione scoprendo il lago che porta il suo nome. Si prescrive la piena tutela delle grotte esistenti. Sono vietati tutti gli interventi volti alla modifica della geomorfologia e delle condizioni di naturalità.
2	Elemento rilevante Erc2	Chiesa parrocchiale dedicata a SS. Ippolito e Cassiano. Si prescrive la piena tutela del monumento. Sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lett. a) e c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.
2	Elemento rilevante Erc3	Il parco di Villa Tatti Tallachini, situato a sud dell'ambito urbanizzato di Comerio, si estende su di un ampio terrazzamento dominante il lago di Varese. Oltre che per l'aspetto panoramico tale area si caratterizza per la presenza di vestigia monumentali e per l'edicola della musica. Si prescrive la piena tutela dei manufatti esistenti. Sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lett. a) e c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT. Si prescrive altresì l'effettuazione di ogni intervento di cura e manutenzione del verde secondo metodiche di restauro ambientale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

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>Elemento rilevante Erc4</i>	Parco Laugier sito in località Orocco, caratterizzato dalla ricchezza e pregio delle essenze arboree. Si prescrive l'effettuazione di ogni intervento di cura e manutenzione del verde secondo metodiche di restauro ambientale.
---	------------------------------------	--

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Capo VI

Rete ecologica

Art. 145 Definizione

1	Definizione	La <i>Rete Ecologica</i> è costituita dalle principali aree in stato di naturalità e dai rispettivi varchi tra le diverse parti del sistema insediativo. L'insieme della <i>rete</i> ecologica garantisce la continuità dei valori ecologici, la fondamentale connessione dell'area montana con la fascia a lago (nonostante le discontinuità indotte dalle infrastrutture esistenti) e la permeazione di valori ambientali nel tessuto edificato.
2	Applicazione della norma	Le norme di cui al presente capo, nelle aree specificamente individuate sul documento di piano denominato "PdR 9.1 Rete ecologica comunale", si applicano unitamente alle disposizioni relative all'Ambito Territoriale di appartenenza e ad ogni altra disposizione del PdR 2009 - variante 2019 .

Art. 146 Componenti della rete ecologica

1	Generalità	Il PdR 2009 - variante 2019 individua sul documento "PdR 9.1 Rete ecologica comunale" le seguenti componenti della <i>rete ecologica</i> coerentemente con i disposti del PTCP della Provincia di Varese: - <i>core areas di primo livello</i>, disciplinate dal successivo art. 147; - <i>fasce tampone di primo livello</i>, disciplinate dal successivo art. 148; - <i>corridoi e varchi</i>, disciplinati dal successivo art. 149; - aree afferenti al progetto di connessione ecologica per la biodiversità "Rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino"¹³ di cui alla DGP 56 del 05.03.2013, per le quali si applicano le disposizioni stabilite dal competente organo provinciale.
---	------------	--

Art. 147 Core areas di primo livello

1	Definizione	Si definiscono <i>core areas di primo livello</i> le parti del territorio facenti parte di vasti ambiti caratterizzati da elevato grado di biodiversità, fondamentali per la diffusione di popolazioni di organismi viventi.
2	Disciplina	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2009 - variante 2019 e della disciplina del PTCP, nelle <i>core areas di primo livello</i> si applicano i seguenti disposti: a) è fatto divieto di effettuare qualsiasi trasformazione del territorio tale da determinare riduzioni della biodiversità e comunque potenzialmente in grado di costituire minaccia per le specie animali e vegetali esistenti,

¹³ Paragrafo integrato per effetto del parziale accoglimento dell'osservazione protocollo n°6353.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

		b) è fatto divieto di realizzare qualsiasi manufatto che determini interruzioni o parzializzazioni della continuità delle <i>core areas</i>, c) laddove necessario per i fini della manutenzione e della fruizione del territorio è consentita la realizzazione di percorsi, purchè privi di pavimentazione in conglomerato di qualsiasi tipo. Qualora si procedesse alla manutenzione straordinaria di manufatti o pavimentazioni in conglomerato esistenti, è fatto obbligo di provvedere alla realizzazione di idonei attraversamenti (“ecodotti”) in grado di migliorare le condizioni di continuità delle aree.
--	--	---

Art. 148 Fasce tampone di primo livello

1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>fasce tampone di primo livello</i> le parti del territorio che svolgono funzione di “cuscinetto” tra le “core areas” e le parti dei tessuti insediativi, caratterizzati da biodiversità variabile e differenziata, fondamentali per la conservazione dei valori ecologici delle core areas e per garantire adeguata qualità ambientale alle porzioni del territorio oggetto di insediamenti.
2	<i>Disciplina</i>	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2009 - variante 2019, nelle <i>fasce tampone di primo livello</i> si applicano i seguenti disposti: a) è vietata la soppressione delle specie vegetali autoctone o ambientate esistenti, b) è vietata l’alterazione della condizione di permeabilità dei suoli, c) è vietata l’alterazione delle condizioni di deflusso superficiale delle acque, d) tutti gli usi del suolo ammessi per effetto degli strumenti di pianificazione vigenti dovranno essere improntati alla conservazione del grado di biodiversità esistente o all’innalzamento di tale caratteristica. e) laddove necessario per i fini della manutenzione e della fruizione del territorio è consentita la realizzazione di percorsi, di norma privi di pavimentazione in conglomerato di qualsiasi tipo. Qualora si procedesse alla manutenzione straordinaria di manufatti o pavimentazioni in conglomerato esistenti, nonché alla realizzazione di nuovi percorsi o manufatti stradali pavimentali, è fatto obbligo di provvedere alla realizzazione di idonei attraversamenti (“ecodotti”) in grado di migliorare le condizioni di continuità delle aree.

Art. 149 Corridoi e varchi

1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>corridoi e varchi</i> le parti del territorio che svolgono funzione di collegamento, distinguibili dalle “core areas” per via delle dimensioni e della valenza strategica. I
---	--------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

2	Disciplina	<i>corridoi e varchi</i> sono fondamentali per la conservazione delle connessioni e dei valori ecologici. Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2009 - variante 2019, nei <i>corridoi e varchi</i> si applicano i seguenti disposti: a) favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone altrimenti precluse, così da aumentare la capacità portante delle aree naturali, e ridurre la vulnerabilità. b) favorire la realizzazione di fasce di naturalità con funzione connettiva, è finalizzate a prevenire la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità. c) evitare in corrispondenza di ciascun varco la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo ineditato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico; d) prevedere progetti di rinaturalizzazione per il rafforzamento del corridoio ecologico; e) dare priorità nell'ambito dei programmi di rimboschimento agli interventi in tali zone.
---	------------	--

Art. 150 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

1	Rapporti con il PTPR	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 Territoriale di appartenenza.
---	----------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Titolo VI

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, IDRAULICA

**Maurizio
Mazzucchelli**
architetto

**Alberto
Mazzucchelli**
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Art. 151 Rinvio		
1	<i>Rinvio</i>	Per la disciplina di cui al presente Capo si rinvia agli elaborati della Componente Geologica, segnatamente gli elaborati di seguito elencati: - Relazione geologica illustrativa e norme geologiche di piano - Allegati alla relazione geologica - Tavola 1 - Geologia e geomorfologia scala 1:10.000 - Tavola 2 - Idrogeologia e vulnerabilità degli acquiferi 1:10.000 - Tavola 3 - Caratteri geologico-tecnici 1:5.000 - Tavola 4 - Approfondimento attestazione pericolosità per frana e attribuzione classi pericolosità 1:5.000 - Tavola 5 - Individuazione del reticolo idrografico principale e minore 1:5.000 - Tavola 6 - Individuazione delle aree potenzialmente soggette a fenomeni di amplificazione sismica 1:10.000/1:2.000 - Tavola 7 - Carta della Pericolosità Sismica Locale 1:5.000 - Tavola 8 - Quadro dei dissesti con legenda PAI 1:10.000 - Tavola 9 - Sintesi degli elementi conoscitivi 1:5.000 - Tavola 10 - Carta dei vincoli 1:5.000 - Tavola 11 - Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano 1:5.000 - Tavola 12 - Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano 1:10.000

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it