



COMUNE DI
MALNATE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT 2009 - variante 2012
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

partners

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

PdR **VARIANTE 2012**

PIANO DELLE REGOLE

APPROVAZIONE

PdR23.1

DISCIPLINA GENERALE

EDIZIONE

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

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

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

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

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1017

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1213

Studio Associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI MALNATE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Samuele Astuti
Sindaco

Giuseppe Riggi
Assessore all'urbanistica e all'ambiente

Massimiliano Filipozzi
Responsabile del Procedimento

Estensori del piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

NOTE¹

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche apportate per effetto della variante 2012 al PGT 2009.

Le note a piè di pagina individuano la fattispecie di variante, con riferimento a ciascun punto esaminato e descritto nel documento “orientamenti di variante”. Per le variazioni apportate dalla variante, riferibili in via generale al documento “orientamenti di variante”, non sono riportate né specifiche, né riferimenti.

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri ARPA e ASL, in sede di approvazione del PGT.

A ciascuna modifica sono associati gli estremi dell'atto deliberativo corrispondente.

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto del recepimento di quanto espresso nel parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese e nel parere di compatibilità con il PTR della Regione Lombardia.

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

AVVERTENZA IMPORTANTE

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

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

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

¹ Aggiornamento di carattere generale

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

SOMMARIO

PARTE I FONDAMENTI, PRINCIPI, CONCETTI, DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I FONDAMENTI GENERALI

- Art. 1 Forma del piano
- Art. 2 Principi di governance
- Art. 3 Invarianti della pianificazione
- Art. 4 Struttura documentale del piano

Titolo II PRINCIPI E CONCETTI DI BASE

- Art. 5 Riferimenti generali
- Art. 6 Principi generali della normazione
- Art. 7 Principi applicativi
- Art. 8 Principio di tutela del paesaggio
- Art. 9 Concetto di tutela
- Art. 10 Requisiti del processo di trasformazione

Titolo III DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 11 Riferimenti legislativi
- Art. 12 Ambito di applicazione
- Art. 13 Facoltà di deroga
- Art. 14 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "PdR 2009 - Variante 2012"²
- Art. 15 Strumenti urbanistici decaduti
- Art. 16 Permessi, Concessioni, Autorizzazioni, Convenzioni in corso di validità
- Art. 17 Attuazione del PdR 2009 - Variante 2012
- Art. 18 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente
- Art. 19 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità
- Art. 19bis Compensazione ambientale³
- Art. 20 Interpretazione generale delle norme e delle cartografie
- Art. 21 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
- Art. 22 Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Art. 23 Rapporti con il Piano Territoriale Paesistico Regionale

² Acronimo modificato in via generale in tutto il documento, in sostituzione del precedente "PdR 2009"

³ Modifiche conseguenti al punto 1.4 orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

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 DEFINIZIONI, PARAMETRI, INDICI

Titolo I QUADRO URBANISTICO

CAPO I.

Definizioni

- Art. 24 Superficie territoriale: St
- Art. 25 Superficie fondiaria: Sf
- Art. 26 Superficie lorda di pavimento urbanistica: Slp
- Art. 27 Vani chiusi
- Art. 28 Edificio accessorio
- Art. 29 Sede stradale: Ss
- Art. 30 Ciglio stradale: Cs
- Art. 31 Edificio esistente

CAPO II.

Indici e parametri

- Art. 32 Indice di edificabilità territoriale: It
- Art. 33 Indice di edificabilità fondiaria: If
- Art. 34 Distanza minima dai confini: Dc
- Art. 35 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr
- Art. 36 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds
- Art. 37 Distanza minima tra gli edifici: De
- Art. 38 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip

Titolo II QUADRO DEL PAESAGGIO

CAPO I.

Definizioni

- Art. 39 Definizione di paesaggio
- Art. 40 Ambiti di paesaggio
- Art. 41 Tipo edilizio
- Art. 42 Elemento tipologico
- Art. 43 Elemento edilizio
- Art. 44 Unità edilizia

CAPO II.

Indici e parametri

- Art. 45 Superficie coperta: Sc
- Art. 46 Altezza massima degli edifici: Hmax
- Art. 47 Superficie filtrante: Sfil

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE III QUADRO URBANISTICO

Titolo I DISCIPLINA GENERALE

Art. 48 Disciplina generale

CAPO I. Organizzazione territoriale

- Art. 49 Organizzazione territoriale
- Art. 50 Ambiti territoriali
- Art. 51 Aree monofunzionali
- Art. 52 Aree speciali di riqualificazione urbana
- Art. 53 Infrastrutture

CAPO II. Disciplina generale delle fasce di rispetto

- Art. 54 Fasce di rispetto
- Art. 55 Fasce di rispetto in genere.
- Art. 56 Fasce di rispetto stradale: Rs
- Art. 57 Fascia di rispetto ferroviaria: Rf
- Art. 58 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti
- Art. 59 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp
- Art. 60 Fascia di rispetto fluviale

CAPO III. Disciplina delle destinazioni d'uso

- Art. 61 Definizione delle destinazioni d'uso
- Art. 62 Codifica delle destinazioni d'uso
- Art. 63 Mutamenti di destinazione d'uso
- Art. 64 Disciplina urbanistica del commercio

CAPO IV. Altre disposizioni generali

- Art. 65 Parchi Locali di Interesse Sovracomunale
- Art. 66 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi
- Art. 67 Oneri di compensazione ambientale
- Art. 68 Programmi Integrati di Intervento. Specifica

Titolo II CRITERI DI PREMIALITA' E PEREQUAZIONE

CAPO I Fondamenti

- Art. 69 Fondamenti generali
- Art. 70 Fattori di premialità
- Art. 71 Criterio di premialità ambientale. Obiettivi
- Art. 72 Criterio di premialità sociale. Obiettivi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Art. 73 Criterio di premialità funzionale. Obiettivi

Art. 74 Condizioni generali di applicazione

CAPO II

Criterio di premialità ambientale

Art. 75 Premialità per il risparmio idrico e la riduzione dei reflui⁴

Art. 76 Premialità per il risparmio energetico.

Art. 77 Applicazione ed effetti

CAPO III

Criterio di premialità sociale

Art. 78 Premialità socio-economica.

Art. 79 Premialità socio-abitativa.

Art. 80 Applicazione ed effetti

CAPO IV

Criterio di premialità funzionale

Art. 81 Premialità funzionale.

Art. 82 Premialità urbanizzativa.

Art. 83 Applicazione ed effetti

CAPO V

Criterio di perequazione

Art. 84 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi

Art. 85 Perequazione speciale delle previsioni del Piano dei Servizi

Titolo II

AMBITI TERRITORIALI

CAPO I.

Ambito territoriale T1: della città storica

Art. 86 Definizione

Art. 87 Invarianti

Art. 88 Obiettivi urbanistici

Art. 89 Indice di edificabilità territoriale

CAPO II.

Ambito territoriale T2: della città contemporanea consolidata

Art. 90 Definizione

Art. 91 Invarianti

Art. 92 Obiettivi urbanistici

Art. 93 Indice di edificabilità territoriale

Art. 93bis Altri indici e parametri⁵

CAPO III.

Ambito territoriale T3: della città contemporanea densa

Art. 94 Definizione

Art. 95 Invarianti

Art. 96 Obiettivi urbanistici

⁴ Modifica in conseguenza del punto 13 orientamenti di variante

⁵ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Art. 97 Indice di edificabilità territoriale

Art. 97bis Altri indici e parametri⁶
Art. 97ter Disposizioni specifiche⁷

CAPO IV.

Ambito territoriale T4: della città contemporanea rada

Art. 98 Definizione

Art. 99 Invarianti

Art. 100 Obiettivi urbanistici

Art. 101 Indice di edificabilità territoriale

Art. 101bis Indici e parametri⁸

CAPO V.

Ambito territoriale T5: vuoti urbani

Art. 102 Definizione

Art. 103 Invarianti

Art. 104 Obiettivi urbanistici

Art. 105 Indice di edificabilità territoriale

Art. 105bis Altri indici e parametri⁹

CAPO VI.

Ambito territoriale T6: del territorio naturale

Art. 106 Definizione

Art. 107 Invarianti

Art. 108 Obiettivi urbanistici

Art. 109 Aree agricole

Art. 110 Aree boscate

Art. 111 Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Art. 112 Indice di edificabilità territoriale

Art. 112bis Altri indici e parametri¹⁰

Titolo III

AREE MONOFUNZIONALI

Art. 113 AMF1: per attività secondarie e terziarie

Art. 114 AMF2: per attività secondarie e terziarie in ambito urbano

Art. 115 AMF3: per medie strutture di vendita

Art. 116 AMF4: per attività ricettive all'aria aperta

Art. 117 AMF5: per impianti tecnologici

Art. 118 AMF6: per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi

Art. 119 AMF7: per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale

Titolo IV

AREE SPECIALI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

⁶ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

⁷ Articolo introdotto a seguito della controdeduzione all'osservazione n 5 (prot. 3002)

⁸ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

⁹ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

¹⁰ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Art. 120 Disciplina

CAPO I

Area speciale di riqualificazione urbana in attuazione

Art. 121 Rinvio

CAPO II

Area speciale di riqualificazione urbana ASR1: via Martiri Patrioti – via Somalia

Art. 122 Stato dei luoghi

Art. 123 Disciplina del paesaggio

Art. 124 Obiettivi urbanistici

Art. 125 Obiettivi paesaggistici

Art. 125bis Riduzione dei consumi energetici e delle emissioni in ambiente¹¹

Art. 126 Quantità edificabili e parametri urbanistici

Art. 127 Destinazioni d'uso

Art. 128 Requisiti urbanistici dell'intervento

Art. 129 Requisiti paesaggistici dell'intervento

CAPO III

Area speciale di riqualificazione urbana ASR2: via Timavo

Art. 130 Stato dei luoghi

Art. 131 Disciplina del paesaggio

Art. 132 Obiettivi urbanistici

Art. 133 Obiettivi paesaggistici

Art. 133bis Riduzione dei consumi energetici e delle emissioni in ambiente¹²

Art. 134 Quantità edificabili e parametri urbanistici

Art. 135 Destinazioni d'uso

Art. 136 Requisiti urbanistici dell'intervento

Art. 137 Requisiti paesaggistici dell'intervento

CAPO IV

Area speciale di riqualificazione urbana ASR3: via Ronchi

Art. 138 Stato dei luoghi

Art. 139 Disciplina del paesaggio

Art. 140 Obiettivi urbanistici

Art. 141 Obiettivi paesaggistici

Art. 141bis Riduzione dei consumi energetici e delle emissioni in ambiente¹³

Art. 142 Quantità edificabili e parametri urbanistici

Art. 143 Destinazioni d'uso

Art. 144 Requisiti urbanistici dell'intervento

Art. 145 Requisiti paesaggistici dell'intervento

CAPO V

Area speciale di riqualificazione urbana ASR4: via Mottarello

Art. 146 Stato dei luoghi

Art. 147 Disciplina del paesaggio

Art. 148 Obiettivi urbanistici

Art. 149 Obiettivi paesaggistici

Art. 150bis Riduzione dei consumi energetici e delle emissioni in ambiente¹⁴

¹¹ Articolo aggiunto conseguente ai punti 3.3 e 4.1 orientamenti di variante

¹² Articolo aggiunto conseguente ai punti 3.3 e 4.1 orientamenti di variante

¹³ Articolo aggiunto conseguente ai punti 3.3 e 4.1 orientamenti di variante

¹⁴ Articolo aggiunto conseguente ai punti 3.3 e 4.1 orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- Art. 150 Quantità edificabili e parametri urbanistici
- Art. 151 Destinazioni d'uso
- Art. 152 Requisiti urbanistici dell'intervento
- Art. 153 Requisiti paesaggistici dell'intervento

CAPO VI

Area speciale di riqualificazione urbana ASR5: via Libia

- Art. 154 Stato dei luoghi
- Art. 155 Disciplina del paesaggio
- Art. 156 Obiettivi urbanistici
- Art. 156bis Riduzione dei consumi energetici e delle emissioni in ambiente¹⁵
- Art. 157 Quantità edificabili e parametri urbanistici
- Art. 158 Destinazioni d'uso
- Art. 159 Requisiti urbanistici dell'intervento
- Art. 160 Interventi ammessi in assenza di strumento urbanistico attuativo

CAPO VII

Area speciale di riqualificazione urbana ASR6: via Matteotti

- Art. 161 Stato dei luoghi
- Art. 162 Disciplina del paesaggio
- Art. 163 Obiettivi urbanistici
- Art. 163bis Riduzione dei consumi energetici e delle emissioni in ambiente¹⁶
- Art. 164 Quantità edificabili e parametri urbanistici
- Art. 165 Destinazioni d'uso
- Art. 166 Requisiti urbanistici dell'intervento
- Art. 167 Interventi ammessi in assenza di strumento urbanistico attuativo

CAPO VIII

Area speciale di riqualificazione urbana ASR7: via Cairoli 1

- Art. 168 Stato dei luoghi
- Art. 169 Disciplina del paesaggio
- Art. 170 Obiettivi urbanistici
- Art. 170bis Riduzione dei consumi energetici e delle emissioni in ambiente¹⁷
- Art. 171 Quantità edificabili e parametri urbanistici
- Art. 172 Destinazioni d'uso
- Art. 173 Requisiti urbanistici dell'intervento
- Art. 174 Interventi ammessi in assenza di strumento urbanistico attuativo

CAPO IX

Area speciale di riqualificazione urbana ASR8: via Cairoli 2

- Art. 175 Stato dei luoghi
- Art. 176 Disciplina del paesaggio
- Art. 177 Obiettivi urbanistici
- Art. 177bis Riduzione dei consumi energetici e delle emissioni in ambiente¹⁸
- Art. 178 Quantità edificabili e parametri urbanistici
- Art. 179 Destinazioni d'uso
- Art. 180 Requisiti urbanistici dell'intervento
- Art. 181 Interventi ammessi in assenza di strumento urbanistico attuativo

¹⁵ Articolo aggiunto conseguente ai punti 3.3 e 4.1 orientamenti di variante

¹⁶ Articolo aggiunto conseguente ai punti 3.3 e 4.1 orientamenti di variante

¹⁷ Articolo aggiunto conseguente ai punti 3.3 e 4.1 orientamenti di variante

¹⁸ Articolo aggiunto conseguente ai punti 3.3 e 4.1 orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

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 X

Soppresso – variante 2012¹⁹

- Art. 182
- Art. 183
- Art. 184
- Art. 185
- Art. 186
- Art. 187
- Art. 188

CAPO XI

Area speciale di riqualificazione urbana ASR10: via Sauro – via Toti

- Art. 189 Stato dei luoghi
- Art. 190 Disciplina del paesaggio
- Art. 191 Obiettivi urbanistici
- Art. 191bis Riduzione dei consumi energetici e delle emissioni in ambiente²⁰
- Art. 192 Quantità edificabili e parametri urbanistici
- Art. 193 Destinazioni d'uso
- Art. 194 Requisiti urbanistici dell'intervento
- Art. 195 Interventi ammessi in assenza di strumento urbanistico attuativo

CAPO XII

Soppresso – variante 2012²¹

- Art. 196
- Art. 197
- Art. 198
- Art. 199
- Art. 200
- Art. 201
- Art. 202

Titolo V

INFRASTRUTTURE

CAPO I

Strade

- Art. 203 Strade: finalità della disciplina e classificazione
- Art. 204 Strade di rilevanza territoriale
- Art. 204bis Strade urbane²²
- Art. 205 soppresso – variante 2012²³
- Art. 206 soppresso – variante 2012²⁴
- Art. 207 soppresso – variante 2012²⁵
- Art. 208 Adeguamento dei tracciati esistenti
- Art. 209 Nuovi tronchi stradali
- Art. 210 Sistema Viabilistico Pedemontano

¹⁹ Modifiche conseguenti al punto 3.2 orientamenti di variante.

²⁰ Articolo aggiunto conseguente ai punti 3.3 e 4.1 orientamenti di variante

²¹ Modifiche conseguenti al punto 3.2 orientamenti di variante.

²² Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

²³ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

²⁴ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

²⁵ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Art. 210bis Obiettivo prioritario di interesse regionale: Autostrada Varese-Como-Lecco²⁶

CAPO II

Altre infrastrutture

Art. 211 Impianti ferroviari

Art. 212 Piste ciclopedonali

PARTE IV

QUADRO DEL PAESAGGIO

Art. 213 Finalità del Quadro del paesaggio

Art. 214 Disposizioni generali: ambiti di paesaggio

Art. 215 Disposizioni locali

Art. 216 Struttura della normativa

Art. 217 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio

Art. 218 Disposizioni generali per la compatibilità funzionale

Titolo I

AMBITI DI PAESAGGIO

CAPO I.

Ambito di paesaggio P1: di primo impianto

Art. 219 Rinvio

CAPO II.

Ambito di paesaggio P2: degli isolati consolidati

Art. 220 Definizione

Art. 221 Fondamenti invarianti

Art. 222 Elementi sensibili

Art. 223 **soppresso – variante 2012²⁷**

Art. 224 Assetto tipologico

Art. 225 Morfologia dell'edificato

Art. 226 Morfologia degli spazi aperti

Art. 227 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

CAPO III.

Ambito di paesaggio P3: della città strutturata

Art. 228 Definizione

Art. 229 Fondamenti invarianti

Art. 230 Elementi sensibili

Art. 231 **soppresso – variante 2012²⁸**

Art. 232 Assetto tipologico

Art. 233 Morfologia degli spazi aperti

Art. 234 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

²⁶ Articolo introdotto a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

²⁷ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

²⁸ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

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 IV.

Ambito di paesaggio P4: della città ordinaria

- Art. 235 Definizione
- Art. 236 Fondamenti invariati
- Art. 237 Elementi sensibili
- Art. 238 **soppresso – variante 2012²⁹**
- Art. 239 Morfologia dell'edificato
- Art. 240 Morfologia degli spazi aperti
- Art. 241 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

CAPO V.

Ambito di paesaggio P5: della città verde

- Art. 242 Definizione
- Art. 243 Fondamenti invariati
- Art. 244 Elementi sensibili
- Art. 245 **soppresso – variante 2012³⁰**
- Art. 246 Assetto tipologico
- Art. 247 Morfologia degli spazi aperti
- Art. 248 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

CAPO VI.

Ambito di paesaggio P6: dell'industria

- Art. 249 Definizione
- Art. 250 Fondamenti invariati
- Art. 251 Elementi sensibili
- Art. 252 **soppresso – variante 2012³¹**
- Art. 253 Morfologia degli spazi aperti
- Art. 254 Mitigazione ambientale e delle visuali
- Art. 255 Tutela speciale del suolo e del sottosuolo
- Art. 256 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

CAPO VII.

Ambito di paesaggio P7: del territorio naturale

- Art. 257 Definizione
- Art. 258 Fondamenti invariati
- Art. 259 Elementi sensibili
- Art. 260 **soppresso – variante 2012³²**
- Art. 261 Morfologia del paesaggio rurale
- Art. 262 Elementi del paesaggio naturale storico
- Art. 263 Tutela biologica
- Art. 264 Nuove costruzioni
- Art. 265 Edifici esistenti
- Art. 266 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

CAPO VIII.

Ambito di paesaggio P8: corridoi fluviali

- Art. 267 Definizione
- Art. 268 Fondamenti invariati
- Art. 269 Elementi sensibili

²⁹ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

³⁰ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

³¹ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

³² Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- Art. 270 **soppresso – variante 2012**³³
Art. 271 Difesa idraulica
Art. 272 Caratteri vegetazionali
Art. 273 Fruibilità delle aree di fondovalle
Art. 274 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

Titolo II **DISPOSIZIONI LOCALI**

CAPO I

DL1: Fasce di margine

- Art. 275 Definizione
Art. 276 Fondamenti invariati
Art. 277 Elementi sensibili
Art. 278 Morfologia del margine edificato
Art. 279 Rapporto con il verde naturale
Art. 280 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

CAPO II

DL2: Interstizi verdi

- Art. 281 Definizione
Art. 282 Fondamenti invariati
Art. 283 Elementi sensibili
Art. 284 Elementi naturali
Art. 285 Verde privato pertinenziale
Art. 286 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

CAPO III

DL3: Percorsi e visuali

- Art. 287 Definizione
Art. 288 Fondamenti invariati
Art. 289 Elementi sensibili
Art. 290 Percorsi
Art. 291 Visuali
Art. 292 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

CAPO IV

DL4: Parchi e giardini

- Art. 293 Definizione
Art. 294 Fondamenti invariati
Art. 295 Elementi sensibili
Art. 296 Architettura dei parchi e giardini
Art. 297 Valori botanici
Art. 298 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

CAPO V

DL5: Ville, ville urbane

- Art. 299 Definizione
Art. 300 Fondamenti invariati
Art. 301 Elementi sensibili

³³ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- Art. 302 Tipologia edilizia
Art. 303 Elementi architettonici
Art. 304 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

CAPO VI

DL6: Elementi rilevanti

- Art. 305 Definizione
Art. 306 Fondamenti invariati
Art. 307 Prescrizioni dirette

CAPO VII

Rete ecologica

- Art. 308 Definizione
Art. 309 Componenti della rete ecologica
Art. 310 Core areas di primo livello
Art. 311 Fasce tampone di primo livello
Art. 312 Corridoi e varchi
Art. 313 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

Titolo III

RETICOLO IDRICO E RISCHIO IDRAULICO

- Art. 314 Tutela specifica dell'ambito fluviale dell'Olon. Rinvio.
Art. 315 Disposizioni specifiche in materia di reticolo idrico. Rinvio.

Titolo IV

FATTIBILITA' GEOLOGICA

- Art. 316 Rinvio.

PARTE V

DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 317 Misure e valutazioni
Art. 318 Entrata in vigore del PdR 2009 - Variante 2012

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE I

FONDAMENTI, PRINCIPI, CONCETTI, DISPOSIZIONI GENERALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Titolo I

FONDAMENTI GENERALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 1 Forma del piano | | |
|-------------------------------|---|--|
| 1 | <i>Componente politico-strategica del piano</i> | <p>Il Piano delle Regole 2009 - Variante 2012³⁴ del Comune di Malnate, fermo restando il pieno rispetto di ogni disposto di legge in materia, puntualizza la visione <i>politico-strategica</i> impressa dal Documento di Piano, da cui derivano le diverse scelte insediative.</p> <p>La visione <i>politico-strategica</i> del Documento di Piano dà luogo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ai fondamenti del <i>Quadro urbanistico</i> di cui alla Parte III della Disciplina Generale, - ai fondamenti del <i>Quadro del paesaggio</i> e all'enunciazione delle invarianti di cui alla Parte IV della Disciplina Generale. |
| 2 | <i>Componente operativa del piano</i> | <p>Il Piano delle Regole 2009 - Variante 2012 del Comune di Malnate, a partire dalla visione <i>politico-strategica</i> del Documento di Piano elabora la disciplina <i>operativa</i> che governa le scelte insediative.</p> <p>La disciplina <i>operativa</i> del Piano delle Regole è costituita:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dalle norme che declinano le singole scelte insediative contenute nel <i>Quadro urbanistico</i> di cui alla Parte III della Disciplina Generale, - dalle norme che specificano puntualmente l'azione di tutela esercitata dal piano mediante il <i>Quadro del paesaggio</i>, di cui alla Parte IV della Disciplina Generale. |
| 3 | <i>Perequazione e premialità</i> | <p>Il Piano delle Regole 2009 - Variante 2012 assume:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le vocazioni edificatorie definite dal Documento di Piano quale fondamento di base per la definizione degli esiti insediativi del piano; <p>Il Piano delle Regole 2009 - Variante 2012 riconosce:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che ciascuna specifica destinazione d'uso ammessa (o imposta) dal piano condiziona i valori immobiliari; - che lo stato di urbanizzazione del territorio è il risultato di un processo articolatosi nel tempo e che il recupero dei deficit infrastrutturali riscontrati possa avvenire mediante il concorso di più contributi da parte dei diversi attori territoriali, - che le azioni pianificatorie inerenti le quantità edificabili e la qualità degli interventi incidono sulla vocazione edificatoria dei suoli, <p>dunque prevede un insieme di norme finalizzate alla perequazione e alla premialità delle diverse condizioni indotte dalla norma, ciò al fine di orientare in modo equilibrato il processo evolutivo del territorio.</p> |
| 4 | <i>Impianto normativo</i> | <p>Ogni punto geografico della porzione di territorio su cui opera il Piano delle Regole è soggetto, in linea generale, alle seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - disposizioni urbanistiche di base, corrispondenti alla |

³⁴ Acronimo modificato in via generale in tutto il documento, in sostituzione del precedente "PdR 2009"

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

| | | |
|---|---|---|
| | | <p>vocazione insediativa riconosciuta dal Documento di Piano,</p> <ul style="list-style-type: none"> - disposizioni urbanistiche finalizzate alla definizione dell'assetto funzionale, e dunque del grado di urbanità, del territorio, - disposizioni urbanistiche finalizzate all'urbanizzazione del territorio, - disposizioni in materia di tutela del paesaggio, finalizzate al raggiungimento dello standard qualitativo stabilito dal Documento di Piano perché le trasformazioni urbanistiche risultino ammissibili e sostenibili. <p>Da tale strutturazione concettuale discende l'articolazione e la strutturazione della Disciplina Generale del Piano delle Regole, di cui alle successive Parti del presente documento.</p> <p>L'azione del Piano delle Regole è integrata con quella degli altri strumenti che compongono il Piano di Governo del Territorio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il Documento di Piano, - il Piano dei Servizi. <p>L'azione del Piano delle Regole è altresì coordinata con quella di ogni altro atto a carattere normativo del Comune di Malnate incidente sui temi del territorio e dell'ambiente, quali tra gli altri il Regolamento Edilizio.</p> |
| 5 | <i>Correlazione con altri strumenti</i> | |

| Art. 2 Principi di governance | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--|
| 1 | <i>Ruolo del piano</i> | <p>Il Piano delle Regole esercita la propria azione riconoscendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i limiti disciplinari della <i>pianificazione</i> nei confronti della definizione puntuale delle trasformazioni ammesse sul territorio, - la competenza del <i>progetto</i> nel declinare i contenuti del piano in modo tale da tener conto delle specificità locali e del bisogno espresso dal cittadino committente del progetto stesso. <p>Il Piano delle Regole si compone dunque di un quadro di coerenze formato da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - principi, - indirizzi, - disposizioni, <p>il cui insieme determina lo scenario evolutivo stabilito. Entro tale scenario si compiono le scelte di progetto.</p> |
| 2 | <i>Gestione ordinaria del piano</i> | <p>Ciò che il Piano delle Regole dispone è attuabile mediante il ricorso a strumenti ordinari: essi applicano al progetto i disposti e le scelte contenute nello strumento, secondo il tradizionale rapporto tra soggetto attuatore (proponente) e Comune (soggetto verificatore).</p> |
| 3 | <i>Gestione integrata del piano</i> | <p>Il Piano delle Regole, per l'attuazione delle trasformazioni del territorio maggiormente incidenti relativamente agli obiettivi strategici, ammette il ricorso agli strumenti della programmazione integrata, riconoscendo così l'esistenza di un</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PDR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|--|--|---|
| | | <p><i>interesse concorrente</i> che può rendere sinergica l'azione del Comune e dei soggetti attuatori privati.</p> <p>Il ricorso agli strumenti della programmazione integrata consente di</p> <ul style="list-style-type: none"> - determinare assetti funzionali urbani risultanti dalla sinergia di servizi di interesse generale e destinazioni d'uso private, capaci di elevare lo standard di opportunità offerto ai cittadini, - determinare esiti qualitativamente elevati dei processi di trasformazione, riconoscendo che la maggiore qualità costituisce una primaria componente dell'interesse generale. |
|--|--|---|

| Art. 3 Invarianti della pianificazione | | |
|---|-------------------------------|---|
| 1 | <i>Concetto di invariante</i> | <p>Le scelte del Piano delle Regole si fondano su elementi territoriali, fisici e non fisici, stabili nel tempo, d'ora in avanti chiamati <i>invarianti</i>, individuate e definite dal Documento di Piano.</p> <p>Le <i>invarianti</i> della pianificazione rappresentano i fattori strutturali del territorio (fondamenti paesaggistici, insediativi, infrastrutturali), che mutano lentamente nel tempo, e che se confrontati con la finestra temporale nella quale agisce il Piano delle Regole, risultano di fatto stazionari.</p> |
| 2 | <i>Invariante urbanistica</i> | <p>Il Piano delle Regole riconosce la sussistenza di una <i>invariante urbanistica di base</i>, riconoscibile nelle potenzialità insediative vocazionali di ciascuna parte del territorio.</p> |
| 3 | <i>Invarianti paesistiche</i> | <p>Il Piano delle Regole riconosce la sussistenza di <i>invarianti paesaggistiche di base</i>, riconoscibili nelle peculiarità di ciascun brano del paesaggio locale.</p> |

| Art. 4 Struttura documentale del piano | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--------|--------------------|--------|--------------------------------|--------|---------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|--|--------|---|--------|--|--------|---|--------|---|---------|--|---------|--|
| 1 | <i>Elenco dei documenti</i> | <p>Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti documenti:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">PdR1.0</td> <td>Relazione generale</td> </tr> <tr> <td>PdR2.0</td> <td>Quadro generale delle coerenze</td> </tr> <tr> <td>PdR3.0</td> <td>Morfologia del paesaggio urbano</td> </tr> <tr> <td>PdR4.0</td> <td>Morfotipologia del paesaggio urbano</td> </tr> <tr> <td>PdR5.0</td> <td>Sistema del verde e delle connessioni ecologiche</td> </tr> <tr> <td>PdR6.0</td> <td>Sistema insediativo residenziale. Numerazione</td> </tr> <tr> <td>PdR7.0</td> <td>Sistema insediativo residenziale. Tessuto edilizio</td> </tr> <tr> <td>PdR8.0</td> <td>Sistema insediativo residenziale. Tipologia</td> </tr> <tr> <td>PdR9.0</td> <td>Sistema insediativo residenziale. Funzione prevalente</td> </tr> <tr> <td>PdR10.0</td> <td>Sistema insediativo residenziale. Stato di conservazione</td> </tr> <tr> <td>PdR11.0</td> <td>Sistema insediativo residenziale. Rapporto fronte strada</td> </tr> </table> | PdR1.0 | Relazione generale | PdR2.0 | Quadro generale delle coerenze | PdR3.0 | Morfologia del paesaggio urbano | PdR4.0 | Morfotipologia del paesaggio urbano | PdR5.0 | Sistema del verde e delle connessioni ecologiche | PdR6.0 | Sistema insediativo residenziale. Numerazione | PdR7.0 | Sistema insediativo residenziale. Tessuto edilizio | PdR8.0 | Sistema insediativo residenziale. Tipologia | PdR9.0 | Sistema insediativo residenziale. Funzione prevalente | PdR10.0 | Sistema insediativo residenziale. Stato di conservazione | PdR11.0 | Sistema insediativo residenziale. Rapporto fronte strada |
| PdR1.0 | Relazione generale | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PdR2.0 | Quadro generale delle coerenze | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PdR3.0 | Morfologia del paesaggio urbano | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PdR4.0 | Morfotipologia del paesaggio urbano | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PdR5.0 | Sistema del verde e delle connessioni ecologiche | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PdR6.0 | Sistema insediativo residenziale. Numerazione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PdR7.0 | Sistema insediativo residenziale. Tessuto edilizio | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PdR8.0 | Sistema insediativo residenziale. Tipologia | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PdR9.0 | Sistema insediativo residenziale. Funzione prevalente | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PdR10.0 | Sistema insediativo residenziale. Stato di conservazione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PdR11.0 | Sistema insediativo residenziale. Rapporto fronte strada | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | |
|----------|---|
| PdR12.0 | Sistema insediativo residenziale. Rapporto con il suolo |
| PdR13.0 | Sistema insediativo residenziale. N° piani |
| PdR14.0 | Grandi strutture di vendita |
| PdR15.0 | Settore commerciale |
| PdR16.0 | Localizzazione nell'edificio |
| PdR17.0 | Classe dimensionale e settore generale |
| PdR18.0 | Informazioni tipologiche. |
| PdR19.0 | Informazioni morfologiche. |
| PdR20.1 | Quadro dei vincoli |
| PdR21.2 | Quadro urbanistico generale |
| PdR21a.2 | Quadro urbanistico. Nord-ovest |
| PdR21b.2 | Quadro urbanistico. Nord-est |
| PdR21c.1 | Quadro urbanistico. Sud-ovest |
| PdR21d.2 | Quadro urbanistico. Sud-est |
| PdR21e.2 | Quadro urbanistico. Centro |
| PdR22a.2 | Quadro del paesaggio |
| PdR22b.0 | Rete ecologica comunale |
| PdR23.1 | Disciplina generale |
| PdR24a.0 | Classificazione degli edifici storici. Malnate centro |
| PdR24b.0 | Classificazione degli edifici storici. Gurone |
| PdR24c.0 | Classificazione degli edifici storici. Folla, Mulini di Gurone, Rovera, S.Salvatore |
| PdR25.1 | Disciplina generale: nuclei storici ³⁵ |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

³⁵ Modifica di carattere generale

Titolo II

PRINCIPI E CONCETTI DI BASE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 5 Riferimenti generali | | |
|------------------------------------|--------------------|--|
| 1 | <i>Riferimenti</i> | Il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole, costituiscono il Piano di Governo del Territorio del Comune di Malnate. Il Piano delle Regole puntualizza e applica i principi e le strategie definite dal Documento di Piano di cui all'art. 8 della Legge per il Governo del Territorio. |

| Art. 6 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. 7 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. 6. |
| 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 coerenza nei confronti dello specifico progetto. |
| 3 | <i>Rispetto delle norme parametriche</i> | La corretta applicazione delle norme parametriche è garantita esclusivamente dal rispetto matematico del parametro che esse esprimono. |
| 4 | <i>Rispetto delle norme-obiettivo e delle norme-requisito</i> | La corretta applicazione delle norme espresse in forma di obiettivo o requisito è garantita dal tendenziale rispetto dei contenuti, ovvero dalla definizione di azioni progettuali ed esecutive che, pur tenendo conto dei diversi condizionamenti indotti dal sito e dalle finalità funzionali del progetto, consentano di ottemperare, nel modo migliore possibile, ai requisiti e agli obiettivi stabiliti dalla norma. |

| Art. 8 Principio di tutela del paesaggio | | |
|---|-------------------|---|
| 1 | <i>Generalità</i> | Il Piano delle Regole esercita la propria azione di tutela del paesaggio e di garanzia della qualità e della compatibilità delle trasformazioni mediante le norme di cui alla Parte IV della Disciplina Generale e mediante rappresentazioni cartografiche. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

| Art. 9 Concetto di tutela | | |
|----------------------------------|-------------------|--|
| 1 | <i>Specifiche</i> | <p>L'azione del Piano delle Regole si fonda sull'applicazione di un concetto di tutela in senso evolutivo, che pertanto non corrisponde al binomio <i>tutela ↔ conservazione</i>.</p> <p>La tutela è esercitata dal piano mediante la definizione di indirizzi che tratteggiano gli scenari evolutivi da conseguire; tali scenari evolutivi discendono</p> <ul style="list-style-type: none"> - dalla lettura dello stato del paesaggio esistente all'epoca della pianificazione; - dalla definizione di obiettivi strategici di trasformazione. |

| Art. 10 Requisiti del processo di trasformazione | | |
|---|-------------------|---|
| 1 | <i>Specifiche</i> | <p>Qualsiasi azione sul paesaggio contribuisce all'evoluzione del paesaggio stesso.</p> <p>Il Piano delle Regole stabilisce i requisiti di ciascun intervento esercitabile, affinché quest'ultimo possa contribuire al raggiungimento tendenziale dello scenario evolutivo stabilito dal piano.</p> <p>Qualsiasi intervento regolato dal piano deve ottemperare ai requisiti specificamente dichiarati e deve contribuire al raggiungimento dello scenario evolutivo stabilito.</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Titolo III

DISPOSIZIONI GENERALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 11 Riferimenti legislativi | | |
|--|----------------------|--|
| 1 | <i>Riferimenti</i> | <p>Il Piano delle Regole è redatto in conformità con i disposti dell'art. 10 della “Legge per il Governo del Territorio”. L'azione del Piano delle Regole è coniugata con quella del Piano dei Servizi per mezzo del principio di perequazione urbanistica di cui all'art. 11 della “Legge per il Governo del Territorio”, generalizzato sull'intero territorio comunale.</p> <p>Costituiscono riferimento applicativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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> | <p>Il Piano delle Regole, al fine della sua immediata identificazione, è denominato “PdR 2009 - Variante 2012”. Tale dizione abbreviata è adottata in piena equivalenza con quella di “Piano delle Regole” in tutti i documenti del Piano di Governo del Territorio.</p> <p>E' altresì adottata la dizione abbreviata “LGT” in luogo della dizione “Legge per il Governo del Territorio” in ogni documento del Piano di Governo del Territorio; le due dizioni si intendono perfettamente equivalenti.</p> |

| Art. 12 Ambito di applicazione | | |
|---------------------------------------|---|--|
| 1 | <i>Estensione degli effetti del piano</i> | <p>Il Piano delle Regole opera</p> <ul style="list-style-type: none"> - sul tessuto edificato consolidato, - sul territorio in stato di naturalità nel quale sono escluse le trasformazioni urbanistiche. <p>Il Piano delle Regole non opera sugli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento specificamente individuati dal Documento di Piano</p> |

| Art. 13 Facoltà di deroga | | |
|----------------------------------|---------------|--|
| 1 | <i>Limiti</i> | <p>La facoltà di deroga alle disposizioni della Disciplina Generale del PdR 2009 - Variante 2012, delle tavole grafiche e di ogni altro documento facente parte integrante del PdR 2009 - Variante 2012 è limitata alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo quanto disposto dall'art. 40 della LGT.</p> <p>Trova applicazione sul territorio comunale il comma 8septies dell'art. 25 della LGT, così come definito dalla Legge Regionale 14 marzo 2008 n° 4.</p> |

| Art. 14 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del “PdR 2009 - Variante 2012” | | |
|---|---------------------|---|
| 1 | <i>Salvaguardia</i> | Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|------------------------------|---|
| 2 | <i>Riferimenti normativi</i> | <p>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, ovvero di denuncia di inizio attività, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.</p> <p>L'applicazione del c.d. "regime di salvaguardia" è regolato dal comma 4 dell'art. 36 della LGT.</p> |
|---|------------------------------|---|

| Art. 15 Strumenti urbanistici decaduti | | |
|---|---|--|
| 1 | <i>Decadenza Degli strumenti urbanistici previgenti</i> | A seguito dell'entrata in vigore del PdR 2009 - Variante 2012, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, sono integralmente decaduti. |
| 2 | <i>Assoluta potestà del PdR 2009 - Variante 2012</i> | A seguito dell'entrata in vigore del PdR 2009 - Variante 2012, anche gli edifici esistenti antecedentemente alla data di pubblicazione sul BURL della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del presente piano, ai fini delle verifiche edilizie ed urbanistiche, sono assoggettati esclusivamente alle presenti norme; quanto affermato vale in particolare per il calcolo delle capacità edificatorie a diverso titolo attribuite. |
| 3 | <i>Principi di giurisprudenza</i> | Relativamente agli argomenti non disciplinati dal PdR 2009 - Variante 2012, si applicano le prescrizioni contenute nelle Leggi dello Stato, nei Decreti, nelle Leggi Regionali, nei regolamenti e in ogni altro atto normativo, secondo i normali principi di giurisprudenza. |

| Art. 16 Permessi, Concessioni, Autorizzazioni, Convenzioni in corso di validità | | |
|--|--|---|
| 1 | <i>Validità dei Permessi pregressi</i> | <p>Sono fatti salvi i Permessi di Costruire (o le Concessioni Edilizie), le Autorizzazioni Edilizie e le opere asseverate mediante Denuncia di Inizio Attività, anteriori alla data di adozione del PdR 2009 - Variante 2012, 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.</p> <p>Ai fini dell'applicazione del presente comma, si intendono equiparati al Permesso di Costruire rilasciato anche i progetti approvati antecedentemente alla data di adozione del PdR 2009 - Variante 2012, 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.</p> |
| 2 | <i>Validità delle convenzioni urbanistiche</i> | Per quanto attiene agli aspetti procedurali e quantitativi, tutte le convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultano regolarmente stipulati a partire dalla data di adozione del PdR 2009 - Variante 2012, e per i quali non sono state |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|------------------|--|
| 3 | <i>Specifica</i> | <p>registrate contravvenzioni ai corrispondenti disposti, sono fatti salvi fino al decorrere dei termini di validità.</p> <p>Successivamente alla data di adozione del PdR 2009 - Variante 2012 è ammesso provvedere alla stipula delle convenzioni urbanistiche relative ai piani attuativi che risultano adottati precedentemente a tale data, o atti unilaterali d'obbligo relativi a procedimenti edilizi già avviati, purché entro i termini stabiliti dallo schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo approvati.</p> <p>Ai sensi del comma 5 dell'art. 25 della LGT sono fatti salvi e possono essere rilasciati i titoli abilitativi all'edificazione in esecuzione di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata approvati antecedentemente all'entrata in vigore del PdR 2009 - Variante 2012.</p> <p>Rientrano nella categoria delle opere autorizzabili in forza del presente articolo, anche quelle per le quali è stato emanato il provvedimento di rilascio del Permesso di Costruire e per le quali non è ancora avvenuto l'inizio lavori, a condizione che siano rispettati i termini stabiliti per il completo assolvimento degli obblighi derivanti dal rilascio stesso.</p> |
|---|------------------|--|

Art. 17 Attuazione del PdR 2009 - Variante 2012

| | | |
|---|---|---|
| 1 | <i>Strumenti di attuazione</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012 si attua mediante i seguenti strumenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ai sensi del D.Lgs 380/2001 e della LGT, fatta salva la disciplina delle Denunce di Inizio Attività. |
| 2 | <i>Rapporto con i PdZ e i PiP</i> | <p>In ogni caso, secondo i disposti di legge, è consentita l'attuazione di trasformazioni del territorio mediante Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, in variante del PdR 2009 - Variante 2012, ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n° 167 e successive modifiche ed integrazioni, nonché mediante Piani per gli Insediamenti Produttivi, ai sensi della Legge 22 ottobre 1971 n° 865.</p> |
| 3 | <i>Convenzioni e atti unilaterali d'obbligo</i> | <p>In tutti i casi specificamente elencati dalle norme di cui al Titolo V della Parte III della Disciplina Generale, il rilascio di Permessi di Costruire (o la validità delle Denunce di Inizio Attività) è subordinato alla stipula di una specifica convenzione, o atto unilaterale d'obbligo finalizzato a regolare in tutto o in parte i seguenti aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cessione di aree standard; - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria; - realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria; - accessi dallo spazio pubblico; - altri aspetti concernenti l'interesse generale. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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. 18 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 2012 denominato "PdR 21.0 Quadro urbanistico generale" 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. 19 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità

| | | |
|---|---|--|
| 1 | <i>Obbligo di individuazione delle aree di pertinenza</i> | Ove si proceda mediante Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività), 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>Modalità</i> | Il vincolo di asservimento dovrà essere costituito secondo le modalità definite dal Regolamento Edilizio ³⁶ . |
| 3 | <i>Caratteri delle aree asservite</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 2012 per lotti parzialmente edificati all'epoca di entrata in vigore, deve essere effettuata tenuto conto dell'area asservita all'epoca dell'edificazione e dell'indice di edificabilità all'epoca applicato; tale area (alla quale si applica l'indice di edificabilità all'epoca attribuito) dovrà pertanto essere esclusa dal computo della capacità edificatoria del lotto determinata dall'applicazione degli indici e dei parametri previsti dal PdR 2009 - Variante 2012. In ragione di quanto stabilito dal precedente capoverso, sulle aree asservite per effetto di procedimenti edilizi passati alle quali il PdR 2009 - Variante 2012 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 2012 e l'indice dell'epoca. |
| 5 | <i>Area asservita. Specifica</i> | In assenza di specifico atto di vincolo, l'area asservita ad un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

³⁶ Modifica a seguito di specifica tecnica UTC

| | |
|--|---|
| | <p>titolo abilitativo.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ai soli fini del calcolo della Superficie Lorda di Pavimento ediante indici urbanistici espressi in termini di volume, si applica la seguente equivalenza:</p> <p style="text-align: center;">1 mq superficie lorda di pavimento = 3 mc volume</p> |
|--|---|

| Art. 19bis Compensazione ambientale³⁷ | | |
|---|-----------------------|---|
| 1 | <i>Obiettivi</i> | Tutti gli interventi realizzati mediante: <ul style="list-style-type: none"> - piani attuativi, - permessi di costruire convenzionati, dovranno dare luogo ad adeguate compensazioni ambientali finalizzate alla tutela del paesaggio naturale. |
| 2 | <i>Determinazione</i> | Il Comune, nel definire gli oneri di urbanizzazione in base ai disposti di cui all'art. 44 della LGT, ne determina la quota che dovrà essere corrisposta al fine di mettere in atto le politiche di tutela del paesaggio naturale definite dal PGT |
| 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, 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. |
| 4 | <i>Facoltà</i> | E' data facoltà al Comune, in sede di definizione delle convenzioni, 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>Priorità</i> | I proventi derivanti dall'applicazione degli oneri di |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PDR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

³⁷ Modifiche conseguenti al punto 1.4 orientamenti di variante

compensazione ambientale dovranno essere impiegati prioritariamente per interventi volti al rafforzamento della rete ecologica comunale, mediante siepi, filari, e opere similari, nonché mediante la realizzazione di passaggi faunistici in corrispondenza delle opere infrastrutturali che determinano l'interruzione della rete.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

| Art. 20 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 2012. |
| 2 | <i>Specifiche</i> | Le interpretazioni della Disciplina Generale e delle cartografie del PdR 2009 - Variante 2012 costituiscono precedente di riferimento non più mutabile secondo i consueti principi di giurisprudenza. E' cura del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale provvedere all'annotazione delle decisioni prese circa l'interpretazione del piano, allo scopo di meglio valutare eventuali futuri casi assimilabili. |
| 3 | <i>Criteri</i> | L'interpretazione delle cartografie dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili sul territorio, in quanto la rappresentazione grafica del piano è stata effettuata (in prevalenza) conformemente a tali elementi. Si intendono, di norma, "limiti fisici" i seguenti: <ul style="list-style-type: none"> - strade, - sentieri, - muri in genere, - recinzioni, - siepi, - filari, - balze, - cigli e piedi di scarpate, - fossi, - alvei di corsi d'acqua, - limiti boscati, - delimitazioni culturali 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 azzonamento ed il limite fisico o catastale che si presume essere corrispondente, il limite degli ambiti si deduce dalla sua posizione grafica così come riscontrata sulle tavole del PdR 2009 - Variante 2012. Nei casi in cui il suddetto scostamento risulta essere inferiore a m 2,00, le delimitazioni in azzonamento si intendono coincidenti con i limiti fisici o catastali ritenuti corrispondenti. |
| 5 | <i>Limiti</i> | Le interpretazioni della Disciplina Generale del PdR 2009 - Variante 2012 possono essere effettuate con la procedura di |

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

cui ai precedenti commi fintanto che non costituiscono variante urbanistica.

| Art. 21 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti | | |
|--|---|--|
| 1 | <i>Generalità</i> | Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è soggetto ai disposti degli artt. da 63 a 65 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20, nonché a tutti i disposti della presente “Disciplina generale” per quanto applicabili. |
| 2 | <i>Specifiche: art. 64 comma 1 LGT</i> | La modifica delle coperture ai fini del recupero dei sottotetti (formazione di abbaini, lucernari, modifica di quote e pendenze delle falde, etc.) è soggetta, oltre che ai disposti del comma 1 dell’art. 64 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20, anche ad ogni disposizione applicabile della Parte III (quadro urbanistico) e della Parte IV (quadro del paesaggio) della presente “Disciplina generale”. |
| 3 | <i>Specifiche: art. 64 comma 2 LGT</i> | Per effetto dei disposti del precedente comma 2, il recupero dei sottotetti non potrà essere effettuato in deroga ai disposti della Parte IV (quadro del paesaggio) della presente Disciplina generale). |
| 4 | <i>Specifiche: art. 64 comma 3 LGT</i> | I parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti secondo le modalità e le quantità minime stabilite dal PdR 2009 - Variante 2012 nel caso in cui il recupero del sottotetto determini la formazione di nuove unità immobiliari. Qualora sia dimostrata l’impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune. |
| 5 | <i>Specifiche: art. 64 comma 3 LGT</i> | Il giudizio di impatto paesaggistico previsto dal comma 8 dell’art. 64 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20 è assolto mediante dimostrazione di rispondenza ai disposti di cui alla Parte IV (quadro del paesaggio) della presente “Disciplina generale”, fermo restando il rispetto degli obblighi di cui al comma 9 dell’art. 64 della citata legge (redazione della relazione paesistica, formulazione del giudizio di impatto paesistico). |
| 6 | <i>Specifiche: art. 65 comma 1 quater LGT</i> | I disposti di cui agli artt. da 63 a 65 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20 si applicano su tutto il territorio comunale nel rispetto di ogni disposizione applicabile di cui alla Parte III (quadro urbanistico) e della Parte IV (quadro del paesaggio) della presente “Disciplina generale”. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 22 Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale | | |
|--|----------------------|---|
| 1 | <i>Generalità</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, operando sul territorio edificato consolidato e sul territorio naturale su mandato delle strategie e delle politiche del Documento di Piano, esercita la potestà pianificatoria comunale nel governo del territorio. Relativamente alle competenze attribuite dalla LGT alla Provincia mediante il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il PdR 2009 - Variante 2012 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTCP medesimo. |
| 2 | <i>Aree agricole</i> | Le aree agricole governate dal PdR 2009 - Variante 2012 sono definite compatibilmente con la localizzazione degli ambiti agricoli individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). |

| Art. 23 Rapporti con il Piano Territoriale Paesistico Regionale | | |
|--|---------------------------------|--|
| 1 | <i>Assunzione dei contenuti</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012 recepisce e specifica l'azione di tutela del paesaggio intrapresa dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con D.C.R. 6 marzo 2001 n° VII/197. |
| 2 | <i>Effetti</i> | Ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, l'applicazione dei disposti del PdR 2009 - Variante 2012 in materia di paesaggio costituisce pieno assolvimento delle prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE II

DEFINIZIONI, PARAMETRI, INDICI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Titolo I

QUADRO URBANISTICO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO I. Definizioni

| Art. 24 Superficie territoriale: St | | |
|-------------------------------------|---------------------|--|
| 1 | Definizione | Superficie delle porzioni di suolo comprese negli ambiti territoriali di cui di cui al Titolo I della parte III, portatrici di un diritto edificatorio espresso dall'Indice di Edificabilità Territoriale, indipendentemente dalla condizione di uso e urbanizzazione. |
| 2 | Modalità di calcolo | La superficie territoriale è determinata mediante rilievo topografico. La superficie territoriale si determina sempre rispetto alla proiezione su un piano orizzontale. |

| Art. 25 Superficie fondiaria: Sf | | |
|----------------------------------|---------------------|---|
| 1 | Definizione | Superficie delle porzioni di suolo effettivamente utilizzabili ai fini dell'edificazione ammessa dal PdR 2009 - Variante 2012 in applicazione dell'Indice di Edificabilità Fondiaria, dipendenti dalla condizione d'uso e urbanizzazione. |
| 2 | Modalità di calcolo | La superficie fondiaria è determinata mediante rilievo topografico. La superficie fondiaria si determina sempre rispetto alla proiezione su un piano orizzontale. |

| Art. 26 Superficie lorda di pavimento urbanistica: SIp | | |
|--|---------------------|---|
| 1 | Definizione | Superfici di vani chiusi nelle quali sono esercitabili le destinazioni d'uso esistenti o ammesse dal PdR 2009 - Variante 2012. |
| 2 | Modalità di calcolo | Sono da considerarsi Superfici Lorde di Pavimento le superfici di ciascun piano o livello al lordo delle murature perimetrali, e al netto delle superfici destinate a scale, ascensori e montacarichi, volumi tecnici in genere al servizio di più unità immobiliari. La linea di separazione tra superfici lorde di pavimento e superfici non computabili a tal fine, è stabilita dall'asse delle murature in comune tra le due parti. |
| 3 | Specifiche | Rientrano nel computo delle superfici lorde di pavimento anche quelle relative a: - locali seminterrati la cui quota di pavimento risulti inferiore a quella del piano del terreno di almeno 50 cm ³⁸ , - locali interrati, - sottotetti, purché corrispondenti a spazi con requisito di agibilità (altezza) ³⁹ , residenziali o idonei per la permanenza di persone |

³⁸ Articolo modificato a seguito della controdeduzione all'osservazione n° 10 (prot. 3165)

³⁹ Articolo modificato a seguito della controdeduzione all'osservazione n° 10 (prot. 3165)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>al fine dello svolgimento di attività produttive industriali, artigianali, commerciali, ricettive, direzionali e di servizio.</p> <p>Non è consentito l'uso di controsoffitti (o di qualsiasi altro manufatto interposto tra la superficie del locale e la copertura), con il fine di ridurre artatamente l'altezza agibile dei locali sottotetto, eccetto che all'interno dei vani distributivi (corridoi/disimpegni).⁴⁰</p> <p>Rientrano nel computo delle superfici lorde di pavimento anche quelle relative ad autorimesse realizzate fuori terra che non risultano pertinenti alla residenza (autorimesse private con cessione in vendita o locazione di posti auto).</p> |
|--|--|---|

| Art. 27 Vani chiusi | | |
|----------------------------|--------------------|---|
| 1 | <i>Definizione</i> | Vano il cui perimetro risulta dotato di separazione fisica rispetto all'esterno (parete o serramento) per un'estensione maggiore o uguale al 75% del perimetro del vano stesso. |
| 2 | <i>Specifiche</i> | Ai fini della valutazione della percentuale del perimetro di cui al comma precedente, non devono essere computati i pilastri isolati necessari per ragioni strutturali. |

| Art. 28 Edificio accessorio | | |
|------------------------------------|--------------------|--|
| 1 | <i>Definizione</i> | <p>Edificio completamente privo delle caratteristiche di abitabilità avente le seguenti altezze massime misurate rispetto al piede dell'edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - quota di estradosso della copertura piana non superiore a m 2,50; - quota di imposta di coperture a falde non superiore a m 2,00 - quota di colmo di coperture a falde non superiore a m 3,00. |
| 2 | <i>Specifiche</i> | <p>Gli edifici accessori devono essere destinati a funzioni al servizio delle attività svolte nell'edificio principale, isolati o in aderenza con quest'ultimo.</p> <p>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.</p> |

| Art. 29 Sede stradale: Ss | | |
|----------------------------------|--------------------|---|
| 1 | <i>Definizione</i> | Superficie occupata da strade di proprietà pubblica o privata di uso pubblico, destinata al transito dei veicoli in genere e dei pedoni, comprese le fasce laterali lungo strada per la sosta in linea dei veicoli, i marciapiedi, i fossi laterali, le banchine, le piazzole di manovra, le opere d'arte, qualora esistenti, e qualsiasi altro manufatto pertinente. La larghezza della sede stradale viene c.d. <i>calibro stradale</i> . |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

⁴⁰ Articolo modificato a seguito della controdeduzione all'osservazione n° 10 (prot. 3165)

| | | |
|---|-------------------|--|
| 2 | <i>Specifiche</i> | 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. 30 Ciglio stradale: Cs

| | | |
|---|--|--|
| 1 | <i>Ciglio delle strade esistenti</i> | <p>Linea che delimita la sede stradale così come definita dal precedente art. 29.</p> <p>In assenza di specifiche prescrizioni del PdR 2009 - Variante 2012 circa la modifica delle sedi stradali esistenti, il ciglio stradale è rappresentato da almeno uno tra i seguenti elementi, qualora esistenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>In caso di assenza dei riferimenti di cui sopra la larghezza della sede viaria è stabilita d’ufficio in base alla dimensione media stimata della sede stradale; in ogni caso il calibro minimo non potrà essere inferiore a m 4,00, misurato simmetricamente rispetto all’asse presumibile della strada.</p> |
| 2 | <i>Ciglio delle strade previste dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | <p>Per le nuove strade o per gli allargamenti stradali specificamente previsti dal PdR 2009 - Variante 2012, il ciglio stradale è stabilito in corrispondenza della linea di demarcazione del calibro stradale, così come riportata sulle cartografie del PdR 2009 - Variante 2012. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ottimizzazione del tracciato stradale; - minimizzazione dell’interazione tra la strada e i suoli di proprietà privata già compresi all’interno di recinzioni. |

Art. 31 Edificio esistente

| | | |
|---|--------------------|---|
| 1 | <i>Definizione</i> | <p>Ai soli fini dell’applicazione del PdR 2009 - Variante 2012 si intende esistente un edificio che si trova in almeno una delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - costruzione fisicamente esistente; - costruzione per la quale è stato emanato regolare provvedimento abilitativo per i soli casi di cui all’art. 16. |
|---|--------------------|---|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|--------------------------|--|
| 2 | <i>Specifiche</i> | <p>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.</p> <p>Per conseguenza non sarà possibile applicare i parametri urbanistici ed ogni norma sugli edifici esistenti a situazioni diverse da quanto stabilito dal precedente capoverso; in particolare tali norme non potranno applicarsi nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edifici o parti di edifici un tempo esistenti e successivamente demoliti o crollati; - edifici o parte di edifici regolarmente autorizzati e non realizzati, - edifici costruiti in violazione delle norme urbanistiche. <p>Relativamente agli edifici in condizione di fatiscenza si precisa che l'edificio è considerato esistente nel caso in cui permanga una porzione delle murature perimetrali almeno sufficiente perché si configuri la condizione di "vano chiuso" ai sensi del precedente art. 27, anche in assenza della copertura e delle strutture orizzontali in genere. Qualora ricorresse il caso in esame, allo scopo della quantificazione dei parametri dimensionali dell'edificio si considera l'altezza massima delle murature perimetrali esistenti.</p> <p>In caso di crolli parziali delle murature, è ammessa la ricostruzione di modeste parti che consentono il completamento dell'ultimo piano superiore, a condizione che l'altezza delle porzioni in tal modo ricostruite non risulti superiore a m 0,80.</p> |
| 3 | <i>Eventi calamitosi</i> | <p>E' sempre ammessa la ricostruzione degli edifici crollati in tutto o in parte a seguito di eventi calamitosi verificatisi durante il periodo di vigenza del PdR 2009 - Variante 2012, nel rispetto del sedime, della sagoma e della localizzazione preesistenti, indipendentemente dai parametri espressi per ciascun ambito territoriale.</p> <p>Il sedime, la sagoma e la localizzazione preesistenti potranno essere documentati con ogni elemento disponibile (progetti approvati, schede catastali, atti, fotografie, dipinti, pubblicazioni e similari).</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

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.
Indici e parametri

| Art. 32 Indice di edificabilità territoriale: It | | |
|---|--------------------|---|
| 1 | <i>Definizione</i> | Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie territoriale St. |
| 2 | <i>Specifiche</i> | L'indice di edificabilità territoriale è stabilito per ciascun Ambito Territoriale dal PdR 2009 - Variante 2012 in accordo con il Documento di Piano; tale indice è espresso da un numero decimale (mq/mq). |

| Art. 33 Indice di edificabilità fondiaria: If | | |
|--|--------------------|--|
| 1 | <i>Definizione</i> | Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria Sf. |
| 2 | <i>Specifiche</i> | L'indice di edificabilità fondiaria si determina mediante il prodotto dell'indice di edificabilità territoriale It per i fattori di premialità definiti dalle successive Parti della Disciplina Generale: $If = It \times F_{premiabilità}$ Tale indice è espresso da un numero decimale (mq/mq). |
| 3 | <i>Limite</i> | L'indice: $If = It \times F_{premiabilità}$ Non potrà in ogni caso superare l'indice di edificabilità fondiario (If_{max}) stabilito per ciascun Ambito di Paesaggio, fatto salvo quanto stabilito dai successivi artt. 84 e 85 e dalle disposizioni del Piano dei Servizi. |

| Art. 34 Distanza minima dai confini: Dc | | |
|--|--------------------|--|
| 1 | <i>Definizione</i> | Distanza non inferiore a m 5,00, misurata perpendicolarmente ai confini della proprietà a partire dal perimetro al piede degli edifici. Qualora fossero presenti sporti (tettoie, pensiline, balconi, balatoi, gronde e similari) eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza minima dai confini dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20. |
| 2 | <i>Specifiche</i> | Si considera assimilata alla distanza dai confini della proprietà anche la distanza che deve intercorrere tra l'edificio e i confini delle aree disciplinate dal Piano dei Servizi, ancorché transitoriamente non di proprietà del soggetto attuatore del servizio ivi previsto. Non sussiste obbligo di verifica delle distanze minime da altre linee, demarcazioni, confini stabiliti dal PdR 2009 - Variante 2012. La superficie complessiva dei fabbricati accessori non potrà |

Maurizio Mazzucchelli
 architetto
 Alberto Mazzucchelli
 ingegnere
 Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54
 Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|------------------|--|
| 4 | <i>Eccezioni</i> | <p>risultare superiore a 1/5 della superficie lorda di pavimento (slp) relativa alle costruzioni principali nella medesima proprietà, con un massimo di mq.30,00 per ogni unità immobiliare esistente. E' in ogni caso necessario effettuare le verifiche relativamente al parametro di superficie coperta Sc anche per gli edifici accessori.</p> <p>Limitatamente agli edifici accessori, si stabiliscono le seguenti condizioni in deroga alla distanza minima di cui al precedente comma 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso l'accessorio sia adiacente all'edificio principale nella medesima proprietà non è ammessa la costruzione a confine, e la distanza minima inderogabile dal confine medesimo è stabilita in m.3,00; - la distanza minima inderogabile tra gli edifici accessori e l'edificio principale è stabilita in m 3,00; - gli edifici accessori dovranno comunque distare non meno di 5,00 m dalle strade pubbliche o di uso pubblico e non meno di m 3,00 da altre aree pubbliche o di uso pubblico. <p>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.</p> |
|---|------------------|--|

| Art. 35 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr | | |
|---|------------------------------|--|
| 1 | <i>Definizione</i> | <p>Distanza misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a partire dal filo esterno della recinzione.</p> <p>La distanza minima è stabilita dalle norme di cui al successivo Capo I del Titolo II della Parte III "Quadro urbanistico" per ciascun tipo di strada classificato dal PdR 2009 - Variante 2012.</p> |
| 2 | <i>Specifiche</i> | <p>Il parametro delle distanze delle recinzioni dal ciglio stradale, si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico.</p> <p>I cancelli carrabili dovranno essere arretrati dal ciglio stradale di almeno m 5,00 con raccordo a 45° con la recinzione. Sono ammesse altre sagome di arretramento tra il cancello e la recinzione su strada purché garantiscano almeno equivalenti prestazioni e nei casi di manifesta impossibilità di realizzazione di arretramenti come stabilito nel precedente capoverso.</p> |
| 3 | <i>Esigenze di sicurezza</i> | <p>E' data facoltà al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere del Responsabile della Polizia Locale, di prescrivere il rispetto di maggiori arretramenti per evidenti e motivate ragioni di sicurezza della circolazione stradale.</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 36 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds | | |
|--|--------------------|--|
| 1 | <i>Definizione</i> | Distanza misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a partire dal perimetro al piede degli edifici. La distanza minima è stabilita dalle norme di cui al successivo Capo I del Titolo II della Parte III “Quadro urbanistico” per ciascun tipo di strada classificato dal PdR 2009 - Variante 2012. Qualora fossero presenti sporti definiti ai sensi del precedente art. 34 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> | Il parametro della distanza degli edifici dal ciglio stradale si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico. |

| Art. 37 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 definiti ai sensi del precedente art. 36 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; - (...). ⁴¹ |

| Art. 38 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 di 1/3 della superficie lorda di pavimento prevista dal progetto. |
| 3 | <i>N. posti minimi</i> | Nei casi di nuova costruzione, cambi di destinazione d’uso, ampliamenti con aumento delle unità immobiliari o delle superfici per attività commerciali o terziarie, 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 |

⁴¹ Modifica a seguito di specifica tecnica UTC

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

all'unità superiore):

- 1,5 posto auto ogni unità immobiliare residenziale.
- 1 posto auto ogni 75 mq di slp con destinazione d'uso commerciale (esercizi di vicinato di cui all'art. 64),
- 1 posto auto ogni 30 mq di slp con destinazione d'uso commerciale (medie strutture di vendita di cui all'art. 64),
- 1 posto auto ogni 30 mq di slp con destinazione terziaria e direzionale.

Per tutte le altre destinazioni d'uso si applica esclusivamente il parametro di superficie minima di cui al precedente comma 2. Nell'ambito territoriale T1, i posti auto calcolati in applicazione del presente articolo dovranno essere reperiti obbligatoriamente al coperto, dunque non potranno a tal fine essere impiegate le aree delle corti e spazi similari scoperti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Titolo II

QUADRO DEL PAESAGGIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO I. Definizioni

| Art. 39 Definizione di paesaggio | | |
|----------------------------------|-------------|--|
| 1 | Definizione | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012 adotta la seguente definizione di <i>paesaggio</i>:</p> <p>“Insieme eterogeneo di tutti gli elementi, i processi e le interrelazioni, che costituiscono l’ecosfera, considerato nella sua struttura:</p> <ul style="list-style-type: none"> - unitaria e differenziata, che ne fa un complesso unico e compiuto; - ecologico-sistemica, che lo definisce come un aggregato superiore di ecosistemi, o sistema di ecosistemi, naturali o antropici, biotici o abiotici; - dinamica, che lo identifica come un processo evolutivo, nel quale si integrano le attività spontanee della natura, e quelle derivanti dall'azione della collettività umana, nella loro dimensione storica, materica e culturale.” |
| 2 | Specificata | <p>La definizione di cui al precedente comma è così esemplificata e specificata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il paesaggio è un insieme unitario e correlato (sistema) di ecosistemi naturali e umani (biotici e abiotici); - il paesaggio costituisce la massima espressione della capacità di auto-organizzazione della materia vivente e degli elementi abiotici; - esso si estende spazialmente a tutta l’ecosfera; - il paesaggio si estende a tutta la dimensione storica, e deve essere considerato come processo storico-evolutivo; - nel paesaggio, sia nella dimensione spaziale che in quella storico-evolutiva, si integrano, quali parti indissociabili, gli elementi, le relazioni, i processi naturali e quelli umani, nonché le loro interazioni e le motivazioni di tali interazioni; - il paesaggio esplicita non soltanto le leggi che governano il divenire naturale, ma anche le cause materiali, culturali, sociali, psicologiche, che guidano il divenire della civiltà umana e le azioni dell’uomo che concorrono alla mutazione del paesaggio naturale. |
| 3 | Riferimenti | <p>La definizione di cui ai precedenti commi fa riferimento allo stato delle discipline inerenti l’ecologia del paesaggio e l’ecogeografia umana.</p> |

| Art. 40 Ambiti di paesaggio | | |
|-----------------------------|-------------|---|
| 1 | Definizione | <p>Si definiscono <i>Ambiti di Paesaggio</i> le zone del territorio caratterizzate da elementi unificanti sotto uno o più aspetti tra i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - naturalità; - geomorfologia; - idraulica; - morfologia edilizia; |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PDR PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - tipologia edilizia; - architettura; - percezione e valori scenografici; - storia; - società. <p>Ciascun ambito di paesaggio è identificato da un assortimento specificamente caratterizzato dei suddetti aspetti.</p> <p>La demarcazione dell'ambito di paesaggio è stabilita quale linea che separa due zone di chiara caratterizzazione rispetto agli elementi sopra elencati senza che si determinino cadute di significato dei caratteri delle aree in tal modo estrapolate o significative modificazione del significato delle aree al contorno.</p> |
|--|---|

| Art. 41 Tipo edilizio | | |
|------------------------------|--------------------------------------|--|
| 1 | <i>Significato del tipo edilizio</i> | “Nell’edilizia, come in ogni altra attività, l’uomo utilizza l’esperienza mediante la memoria, operante a livello di coscienza spontanea, delle risoluzioni di problemi analoghi attuate precedentemente. Queste sono presenti nell’artefice come un corpo di nozioni mutuamente organizzate secondo una finalità unitaria, vero organismo edilizio a priori che, con termine derivante dal greco τύπος chiamiamo tipo”. Definizione tratta dal <i>Dizionario Enciclopedico di Architettura e Urbanistica</i> , diretto da Paolo Portoghesi. |
| 2 | <i>Definizione</i> | Il <i>Tipo edilizio</i> , secondo Giulio Carlo Argan, si determina attraverso una operazione concettuale che, a partire dalla conoscenza di un numero esteso di casi reali (edifici) astrae ed estrae le caratteristiche di similarità ed omogeneità, riducendo o eliminando le singolarità. |
| 3 | <i>Fondamenti</i> | L’intero quadro normativo del PdR 2009 - Variante 2012 fonda la propria azione sul concetto di tipo edilizio esplicitato dai commi precedenti. |

| Art. 42 Elemento tipologico | | |
|------------------------------------|--------------------|--|
| 1 | <i>Definizione</i> | Si definisce <i>elemento tipologico</i> una parte sostanziale di un insieme, definibile tipo edilizio secondo quanto stabilito nell’articolo precedente, che, ai fini dell’analisi e della normazione può essere isolata dal contesto e che, pur possedendo delle caratteristiche di individualità, non ha in genere un significato in sé ma rispetto all’insieme. |

| Art. 43 Elemento edilizio | | |
|----------------------------------|--------------------|---|
| 1 | <i>Definizione</i> | Si definisce <i>Elemento edilizio</i> un manufatto, che, ai fini dell’analisi e della normazione può essere isolato dal contesto e che, pur possedendo delle caratteristiche di individualità, non assume in genere un significato in sé ma rispetto all’insieme. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 44 Unità edilizia | | |
|-------------------------------|--------------------|--|
| 1 | <i>Definizione</i> | <p>Si definisce <i>unità edilizia</i> l'entità degli edifici storici di massima dimensione possibile alla quale possono essere assegnati parametri di valutazione univoci e quindi un impianto normativo specifico.</p> <p>L'unità edilizia rappresenta una entità riconoscibile rispetto al contesto per effetto del variare di una moltitudine di fattori, anche non compresenti, quali ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - identificabilità del tipo edilizio, - identificabilità dei caratteri edilizi ed architettonici per qualità e stato rispetto all'intorno, - presenza di discontinuità morfologiche, di elementi morfologici difformi o modificabili rispetto all'edificio di appartenenza, - significative variazioni di destinazione d'uso rispetto alle porzioni edificate contermini. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO II. Indici e parametri

| Art. 45 Superficie coperta: Sc | | |
|---------------------------------------|-----------------------|--|
| 1 | <i>Definizione</i> | <p>Superficie rapportata percentualmente alla superficie fondiaria, corrispondente alla proiezione a terra di ogni elemento di copertura del suolo, dedotte le sporgenze rispetto ai muri perimetrali dei seguenti elementi:</p> <ul style="list-style-type: none">- sporti di gronda;- balconi;- pensiline;- scale esterne. <p>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.</p> |
| 2 | <i>Specifiche</i> | <p>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.</p> |
| 3 | <i>Determinazione</i> | <p>La superficie coperta edificabile si determina mediante il prodotto della superficie fondiaria Sf per il rapporto di copertura Rc, espresso in percentuale per ciascun ambito di paesaggio.</p> |

| Art. 46 Altezza massima degli edifici: Hmax | | |
|--|--------------------|---|
| 1 | <i>Definizione</i> | <p>Massima distanza verticale misurabile tra il piede dell'edificio e la sommità dell'edificio.</p> |
| 2 | <i>Specifiche</i> | <p>Per “piede dell'edificio” si intende:</p> <ul style="list-style-type: none">- la linea di intersezione tra la superficie dell'involucro esterno dell'edificio (facciate o massimo ingombro dei vani aperti) e il suolo nella sua configurazione conseguente all'intervento di progetto. Non sono considerati ai fini della determinazione del “piede dell'edificio” le scale esterne, le rampe per l'accesso a piani interrati o seminterrati e i relativi spazi di manovra (questi ultimi sono considerati tali solo se di ampiezza non superiore a m 6,00). <p>Per “sommità dell'edificio” si intende:</p> <ul style="list-style-type: none">- l'intradosso della copertura piana;- l'imposta del tetto a falde inclinate (intradosso della falda);- la generatrice alla quota minore delle coperture voltate. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|-----------------------|---|
| 3 | <i>Determinazione</i> | L'altezza massima degli edifici, espressa in metri, è stabilita dal PdR 2009 - Variante 2012 per ciascun ambito di paesaggio. |
|---|-----------------------|---|

| Art. 47 Superficie filtrante: Sfil | | |
|---|------------------------------|--|
| 1 | <i>Definizione</i> | Superficie rapportata percentualmente alla superficie fondiaria che consente la naturale infiltrazione delle acque meteoriche nel terreno. |
| 2 | <i>Specifiche</i> | <p>Sono computabili al fine della verifica della superficie filtrante minima i suoli nelle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>In ogni caso non potranno essere computate ai fini della verifica di cui al presente articolo i suoli destinati alla sosta di veicoli.</p> |
| 3 | <i>Parcheggi. Specifiche</i> | <p>Le aree adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazioni impermeabili e con perimetrazione formata da cordoli che garantiscano tenuta ai liquidi.</p> <p>Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere effettuato nel rispetto delle norme vigenti in materia, adottando in ogni caso idonei accorgimenti progettuali affinché eventuali inquinanti presenti al suolo non siano veicolati nelle fognature per acque chiare.</p> |
| 4 | <i>Determinazione</i> | La superficie filtrante minima si determina mediante il prodotto della superficie fondiaria Sf per il rapporto di superficie filtrante Rfil, espresso in percentuale per ciascun ambito di paesaggio. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE III

QUADRO URBANISTICO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Titolo I

DISCIPLINA GENERALE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 48 Disciplina generale | | |
|------------------------------------|------------------------------------|---|
| 1 | <i>Regime normativo</i> | <p>Tutti i punti geografici compresi nel territorio comunale trovano riscontro sui seguenti documenti cartografici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PdR21.2 Quadro urbanistico generale - PdR21a.2 Quadro urbanistico. Nord-ovest - PdR21b.2 Quadro urbanistico. Nord-est - PdR21c.1 Quadro urbanistico. Sud-ovest - PdR21d.2 Quadro urbanistico. Sud-est - PdR21e.2 Quadro urbanistico. Centro - PdR22a.2 Quadro del paesaggio⁴² <p>Il quadro normativo di riferimento per ciascun punto geografico del territorio, a partire dai documenti cartografici citati, si compone delle seguenti parti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - disciplina urbanistica, di cui alla Parte III del presente documento, - disciplina del paesaggio, di cui alla Parte IV del presente documento. <p>Le due sezioni disciplinari sono organizzate per componenti tematiche, ciascuna esplicitata in un <i>Titolo</i> del presente documento, la cui applicazione si rende necessaria a secondo delle peculiarità del punto geografico trattato, secondo le simbologie riscontrate sulle cartografie dei documenti citati nel primo capoverso.</p> |
| 2 | <i>Diritti edificatori di base</i> | <p>Il diritto di edificare di base, stabilito secondo i principi di equità del Documento di Piano, è sancito dalla disciplina urbanistica del PdR 2009 - Variante 2012 mediante i seguenti documenti cartografici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PdR21.2 Quadro urbanistico generale - PdR21a.2 Quadro urbanistico. Nord-ovest - PdR21b.2 Quadro urbanistico. Nord-est - PdR21c.1 Quadro urbanistico. Sud-ovest - PdR21d.2 Quadro urbanistico. Sud-est - PdR21e.2 Quadro urbanistico. Centro - PdR22a.2 Quadro del paesaggio⁴³ - PdR22b.0 Rete ecologica comunale <p>ferme restando le limitazioni derivanti dalla disciplina di cui al presente documento e le eventuali previsioni del Piano dei Servizi.</p> <p>I diritti edificatori di base espressi dal “Quadro urbanistico” in termini di <i>indici di edificabilità territoriale</i> sono trasferibili e commerciabili all’interno dell’ambito territoriale di appartenenza.</p> |
| 3 | <i>Diritti edificatori massimi</i> | <p>Il diritto di edificare massimo, stabilito secondo le finalità conformative della città stabilite dal Documento di Piano, è sancito dalla disciplina del paesaggio del PdR 2009 - Variante 2012 mediante il seguente documento cartografico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PdR22a.2 Quadro del paesaggio⁴⁴ |

⁴² Modifica di carattere generale

⁴³ Modifica di carattere generale

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

| | | |
|---|--|---|
| 4 | <i>Modalità di conseguimento dei diritti edificatori massimi</i> | <p>ferme restando le limitazioni derivanti dalla disciplina di cui al presente documento e le eventuali previsioni del Piano dei Servizi.</p> <p>La quota dei diritti edificatori massimi espressi dal “Quadro del paesaggio” in termini di <i>indici di edificabilità fondiaria</i> che eccede i diritti edificatori di base di cui al precedente comma 2 non è trasferibile né commerciabile.</p> <p>I diritti edificatori massimi di cui al comma 3 precedente, a partire dai diritti edificatori di base di cui al comma 2 precedente, possono essere conseguiti secondo le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Applicando all’indice che esprime il diritto edificatorio di base i fattori di premialità stabiliti dal PdR 2009 - Variante 2012, di cui al Titolo III della Parte II della presente disciplina, qualora ne ricorrano le condizioni - Trasferendo diritti edificatori provenienti da altre aree interessate da previsioni del Piano dei Servizi, in applicazione dei successivi artt. 84 e 85 e della disciplina del Piano dei Servizi. |
|---|--|---|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

⁴⁴ Modifica di carattere generale

CAPO I.**Organizzazione territoriale**

| Art. 49 Organizzazione territoriale | | |
|--|------------------------------|--|
| 1 | <i>Impianto territoriale</i> | Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, il territorio comunale è ripartito in: <ul style="list-style-type: none"> - Ambiti territoriali - Aree monofunzionali - Aree speciali di riqualificazione urbana - Infrastrutture |

| Art. 50 Ambiti territoriali | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|--|
| 1 | <i>Definizione</i> | Entità geografiche (porzioni di territorio) aventi caratteri di omogeneità di fatto, valutati rispetto ai seguenti elementi: <ul style="list-style-type: none"> - densità edilizie esistenti, - stato medio di urbanizzazione. <p>Gli ambiti territoriali, ai fini dell'applicazione del piano, determinano l'attribuzione della capacità edificatoria di base mediante indice di edificabilità territoriale.</p> <p>La disciplina di ciascun Ambito Territoriale è definita a partire dal riconoscimento delle invarianti che lo caratterizzano.</p> |
| 2 | <i>Ambiti territoriali</i> | Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro Urbanistico, il territorio comunale è suddiviso nei seguenti <i>ambiti territoriali</i> : <ul style="list-style-type: none"> - Ambito territoriale T1: della città storica, - Ambito territoriale T2: della città contemporanea consolidata, - Ambito territoriale T3: della città contemporanea densa, - Ambito territoriale T4: della città contemporanea rada, - Ambito territoriale T5: dei vuoti urbani, - Ambito territoriale T6: del territorio naturale. |
| 3 | <i>Struttura della disciplina</i> | La disciplina relativa a ciascun <i>Ambito territoriale</i> è stabilita dall'insieme articoli di cui al successivo Titolo II della presente Parte. |

| Art. 51 Aree monofunzionali | | |
|------------------------------------|----------------------------|--|
| 1 | <i>Definizione</i> | Aree interne agli ambiti territoriali, caratterizzate da spiccata monofunzionalità, non riconducibili alle condizioni di omogeneità tipiche degli ambiti territoriali di cui al precedente art. 50. |
| 2 | <i>Aree monofunzionali</i> | Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro Urbanistico, nel territorio comunale sono presenti le seguenti <i>Aree monofunzionali</i> : <ul style="list-style-type: none"> - Area monofunzionale AMF1: per attività secondarie e terziarie, - Area monofunzionale AMF2: per attività secondarie intercluse, - Area monofunzionale AMF3: per medie strutture di vendita, - Area monofunzionale AMF4: per attività ricettive all'aria aperta, - Area monofunzionale AMF5: per impianti tecnologici, |

Maurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PDR

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

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

| | | |
|---|-----------------------------------|---|
| 3 | <i>Struttura della disciplina</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Area monofunzionale AMF6: per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi - Area monofunzionale AMF7: per cimiteri e aree di rispetto, <p>La disciplina relativa a ciascuna <i>Area monofunzionale</i> è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo III della presente Parte.</p> |
|---|-----------------------------------|---|

| Art. 52 Aree speciali di riqualificazione urbana | | |
|---|-----------------------------------|--|
| 1 | <i>Definizione</i> | Aree interne agli ambiti territoriali, dismesse o in via di dismissione per le quali si prevede la trasformazione urbanistica, con elevata potenzialità ai fini della riqualificazione urbana, non riconducibili alle condizioni di omogeneità tipiche degli ambiti territoriali di cui al precedente art. 50. |
| 2 | <i>Struttura della disciplina</i> | La disciplina relativa a ciascuna <i>Area speciale di riqualificazione urbana</i> è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo IV della presente Parte. |

| Art. 53 Infrastrutture | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|--|
| 1 | <i>Definizione</i> | Aree destinate alla circolazione di persone e cose costituenti la rete di base sulla quale si costruisce il sistema territoriale e si struttura il paesaggio urbano. |
| 2 | <i>Ambiti territoriali</i> | <p>Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro Urbanistico, nel territorio comunale sono presenti o previste le seguenti <i>infrastrutture</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - strade di rilevanza territoriale, - Strade urbane,⁴⁵ - piste ciclopedonali, - impianti ferroviari, - sistema viabilistico pedemontano. |
| 3 | <i>Struttura della disciplina</i> | La disciplina relativa a ciascuna <i>infrastruttura</i> è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo V della presente Parte. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PDR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

⁴⁵ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

CAPO II.

Disciplina generale delle fasce di rispetto

| Art. 54 Fasce di rispetto | | |
|----------------------------------|--------------------|---|
| 1 | <i>Definizione</i> | Aree di interposizione tra taluni elementi strutturali del territorio (strade, ferrovie, corsi d'acqua, etc.) e la restante parte del territorio. |
| 2 | <i>Ruolo</i> | Fermo restando il regime urbanistico determinato dall'Ambito Territoriale di appartenenza, entro tali aree si determinano specifiche limitazioni al diritto di edificabilità. |
| 3 | <i>Specifica</i> | In relazione agli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto in genere, tutti gli interventi ammessi in generale dal PdR 2009 - Variante 2012 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 2012 prevedano l'ampliamento degli edifici mediante estensione della cortina edilizia a cui appartengono. |

| Art. 55 Fasce di rispetto in genere. | | |
|---|---------------------------|--|
| 1 | <i>Elenco</i> | Numerose Leggi e Decreti stabiliscono limitazioni specifiche alle attività di uso e trasformazione del territorio in corrispondenza di importanti elementi naturali o infrastrutturali. Tali elementi sono i seguenti: <ul style="list-style-type: none">- 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>Specifica generale</i> | Tutte le fasce di rispetto, indicativamente rappresentate sul documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale" ⁴⁶ , 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. 56 Fasce di rispetto stradale: Rs | | |
|---|--------------------|---|
| 1 | <i>Riferimenti</i> | Per effetto del Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 23 aprile 1992 n° 284 e s.m.i., per quanto specificamente attinente al territorio comunale, è istituita una fascia di rispetto pari a: <ul style="list-style-type: none">- m 20,00 per ciascun lato della carreggiata delle strade provinciali, nelle zone esterne al centro abitato, così come |

⁴⁶ Modifica di carattere generale

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

| | | |
|---|---------------------|--|
| 2 | <i>Disposizioni</i> | <p>definito dalla Legge 6 agosto 1967 n° 765.</p> <p>La fascia di cui al comma 1 è misurata a partire dal ciglio stradale così come definito dall'art. 30.</p> <p>All'interno della fascia di rispetto non possono essere realizzate opere edilizie di alcun genere, comprese le recinzioni con muretti sporgenti dal terreno, salvo le cabine elettriche ed altri manufatti tecnologici simili, perché in posizione tale da garantire sicurezza alla circolazione stradale. La piantumazione delle fasce di rispetto dovrà essere autorizzata dall'ente gestore della strada.</p> <p>Le fasce di rispetto stradale perseguono il solo scopo di impedire l'edificazione ai fini della sicurezza della circolazione, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612. Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto stradale sono assoggettate alla disciplina degli ambiti in cui sono comprese, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.</p> <p>L'uso del suolo compreso nelle fasce di rispetto riportate graficamente sul documento di piano "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale"⁴⁷ è in carico al soggetto possessore, limitatamente ad attività che non determinino occupazione permanente del suolo.</p> |
| 3 | <i>Specificata</i> | <p>Le fasce di rispetto, indicativamente rappresentate sul documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale"⁴⁸ si identificano mediante linea parallela al confine di proprietà dell'ente gestore della strada posta ad una distanza stabilita dal cd. "Codice della Strada" per ciascuna categoria di strada,</p> |

| Art. 57 Fascia di rispetto ferroviaria: Rf | | |
|---|---------------------|--|
| 1 | <i>Riferimenti</i> | <p>Ai sensi della Legge 12 novembre 1968 n° 1202 e del Decreto Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n° 753, è istituita la fascia di rispetto ferroviario lungo le linee ferroviarie che interessano il territorio comunale.</p> |
| 2 | <i>Disposizioni</i> | <p>Entro m 30,00 dalla più vicina rotaia è vietata l'edificazione, fatte salve le deroghe concesse dall'art. 60 del Decreto Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n° 753. Entro la fascia di rispetto ferroviario è fatto obbligo di mantenere i fabbricati esistenti in condizioni di assoluta sicurezza.</p> <p>La nuova edificazione e gli ampliamenti degli edifici esistenti sono soggetti al nullaosta dell'ente gestore della ferrovia.</p> <p>Le fasce di rispetto ferroviario perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612.</p> |

⁴⁷ Modifica di carattere generale

⁴⁸ Modifica di carattere generale

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|---------------------------|--|
| | | <p>Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto ferroviario sono assoggettate alla disciplina stabilita dal PdR 2009 - Variante 2012 per gli <i>ambiti territoriali</i>, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.</p> |
| 3 | <i>Specifica generale</i> | <p>Le fasce di rispetto, indicativamente rappresentate sul documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale"⁴⁹ si identificano mediante linea parallela alla rotaia più esterna del fascio di binari.</p> |

| Art. 58 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti | | |
|---|---------------------|---|
| 1 | <i>Elettrodotti</i> | <p>Per effetto della Legge 28 giugno 1986 n° 339, sono stabiliti i limiti per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti. Le fasce di rispetto di elettrodotti sono costituite da cilindri aventi per asse il cavo a quota minore, il cui raggio dipende dal campo elettrico ed elettromagnetico generato dall'elettrodotto. I documenti di piano "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale"⁵⁰ non riportano tali fasce, non essendo riferibili ad elementi al suolo, e rinviano, per l'effettiva verifica della sussistenza ed entità della fascia di rispetto, all'applicazione delle norme vigenti in materia.</p> |
| 2 | <i>Gasdotti</i> | <p>E' stabilita una distanza minima di m 11,50 delle costruzioni dall'asse dei gasdotti di importanza nazionale ed internazionale. Le fasce di rispetto dei gasdotti non sono rappresentate sul documento di piano "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale"⁵¹ e si applicano, su specifica prescrizione del Responsabile del Servizio competente, al quale spetta di segnalare la presenza di tali impianti.</p> |
| 3 | <i>Specifici</i> | <p>Le fasce di rispetto degli elettrodotti e dei gasdotti perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612. Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto di cui ai commi precedenti sono assoggettate alla disciplina stabilita dal PdR 2009 - Variante 2012 per gli <i>ambiti territoriali</i>, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.</p> |

| Art. 59 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp | | |
|---|---------------------|---|
| 1 | <i>Disposizioni</i> | <p>Nelle aree specificamente classificate sui documenti denominati:</p> |

⁴⁹ Modifica di carattere generale

⁵⁰ Modifica di carattere generale

⁵¹ Modifica di carattere generale

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

| | | |
|--|--|--|
| | | “PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale” ⁵² si applicano i disposti di cui al successivo Titolo IV della Parte IV delle presenti Disposizioni Generali. |
|--|--|--|

| Art. 60 Fascia di rispetto fluviale | | |
|--|---------------------|--|
| 1 | <i>Disposizioni</i> | Per quanto attiene alle fasce di rispetto fluviali si rinvia al Titolo IV della Parte IV della Disciplina Generale e alla componente geologica del PdR 2009 - Variante 2012. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

⁵² Modifica di carattere generale

CAPO III.

Disciplina delle destinazioni d'uso

| Art. 61 Definizione delle destinazioni d'uso | | |
|---|---|---|
| 1 | <i>Generalità</i> | <p>La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare dagli elaborati di progetto relativi ai Permessi di Costruire, nonché dagli elaborati inerenti i Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.</p> <p>La variazione delle destinazioni d'uso è ammessa entro i limiti di quanto stabilito dalla Disciplina Generale per ciascuna <i>Gamma Funzionale</i> e in applicazione dei disposti dell'art. 51 della LGT.</p> <p>Per i fini dell'applicazione dei successivi articoli della Disciplina Generale, le destinazioni d'uso (di seguito dette principali) sono definite dai commi seguenti.</p> |
| 2 | <i>Residenziale</i> | <p>Attività dell'abitare stanziale che presuppone e consente la certificazione anagrafica (certificazione di residenza), compresi gli spazi pertinenziali e accessori in genere (cantine, autorimesse, volumi tecnici etc.).</p> |
| 3 | <i>Produttiva (artigianale e industriale)</i> | <p>Attività volte alla produzione e trasformazione di beni e relativi magazzini o depositi nonché alla commercializzazione all'ingrosso dei beni prodotti dalla stessa azienda.</p> |
| 4 | <i>Artigianale di servizio</i> | <p>Attività volte alla prevalente prestazione di servizi; dette attività debbono avere almeno una delle seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - essere al servizio diretto dell'utenza residenziale; - essere integrate con l'attività di vendita dei beni prodotti o lavorati ed avere dimensioni tali da potersi agevolmente integrare con la prevalente funzione residenziale - non causare emissioni qualsiasi tipo in aria, acqua, suolo tali da recare molestia o nocumento ai residenti nelle immediate vicinanze. <p>Tra le destinazioni possibili, a titolo esemplificativo, si considerano artigianali di servizio le attività di parrucchiere, sarto, idraulico, riparatore radio-televisivo, di elettrodomestici, tappezziere, legatore, orafo, calzolaio e assimilabili; le suddette attività, per i fini dell'applicazione di ogni disposto della Disciplina Generale discendente dalla disciplina urbanistica del commercio ex L.r. 14/99, sono assimilate alla destinazione d'uso commerciale di cui al successivo comma 5.</p> |
| 5 | <i>Commerciale</i> | <p>Consiste nell'esercizio di attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso, così come definite dal D.Lgs. 114/1998 e dalla L.r. 14/1999, nel quadro di <i>esercizi di vicinato</i> così come definiti dal successivo art. 64.</p> |
| 6 | <i>Logistica e deposito di materiali</i> | <p>Attività di stoccaggio e movimentazioni merci assimilabili, per quanto attiene alle caratteristiche degli spazi necessari, ad attività produttive.</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

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

Art. 62 Codifica delle destinazioni d'uso

| | | |
|---|--|--|
| 1 | <i>Codifica relativa alle gamme funzionali</i> | <p>Ai fini della definizione delle <i>gamme funzionali</i> di cui ai successivi articoli, le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 61 sono codificate come segue:</p> <p>Re: Residenziale Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita fino a 600 mq) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola</p> |
|---|--|--|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 63 Mutamenti di destinazione d'uso | | |
|--|--|---|
| 1 | <i>Adeguamento della dotazione di aree per servizi</i> | <p>In applicazione del comma 2 dell'art. 51 della LGT, fermo restando che il Piano dei Servizi prevede una adeguata dotazione di aree per servizi determinata a livello generale per l'intero comune, nel caso in cui si determinano i seguenti mutamenti di destinazione d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) da destinazione varia a residenziale (Re) interessante una slp maggiore di mq 900, b) da destinazione varia a produttiva (Pr) interessante una slp maggiore di mq 2.000, c) da destinazione varia a artigianale di servizio (As) interessante una slp maggiore di mq 600, d) da destinazione varia a commerciale di vicinato (Cv) interessante una slp maggiore di mq 600, anche se costituita da più esercizi distinti, e) da destinazione varia a media struttura commerciale (Cm) interessante una slp maggiore di mq 600, 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 | <i>Aree da cedere</i> | <p>Nei casi di cui al comma 1 le aree da cedere dovranno essere commisurate secondo i disposti del Piano dei Servizi relativi alle aree di trasformazione urbanistica.</p> <p>Il Comune, sulla base di opportune verifiche di effettiva sussistenza dell'interesse pubblico o generale per la cessione delle aree per servizi tenuto conto delle specificità dei luoghi e degli orientamenti strategici del Piano dei Servizi, potrà valutare, in alternativa alla localizzazione in situ, l'assunzione di una tra le seguenti alternative:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) monetizzazione, b) attuazione di altra previsione del Piano dei Servizi. |
| 3 | <i>Modalità di cessione</i> | <p>Nei casi previsti dal precedente comma 1, gli interventi edilizi dovranno essere autorizzati mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piano Attuativo, - Programma Integrato di Intervento - Permesso di Costruire convenzionato, <p>le cui convenzioni determinino la cessione gratuita delle aree per servizi necessarie o le conseguenze stabilite dalle lettere a) e b) del precedente comma 2.</p> |
| 4 | <i>Mutamenti di destinazione d'uso senza opere edili</i> | <p>Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, la cessione di aree per servizi si rende necessaria solamente al manifestarsi della casistica di cui alla lett. e) del comma 1.</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 64 Disciplina urbanistica del commercio | | |
|---|---|---|
| 1 | <i>Applicazione del DLgs 114/1998 e della Lr. 14/1999</i> | <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - esercizi di vicinato, con superficie di vendita inferiore a mq 250,00; - medie strutture (inferiori), con superficie di vendita compresa tra mq 250,00 e mq 600,00; - medie strutture (superiori), con superficie di vendita compresa tra mq 600,00 e mq 2500,00; - centri commerciali, ovverosia medie strutture di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. <p>La classificazione di "centro commerciale" si determina in particolare nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - esistenza di due o più esercizi commerciali con superficie superiore a mq 600 connessi da strutture comuni di qualsiasi tipo, quali ad esempio corridoi, gallerie, tettoie, pensiline, spazi di magazzino, aree specifiche per carico-scarico. - esistenza di due o più esercizi commerciali con superficie superiore a mq 600, anche fisicamente indipendenti, dotati di unica area di parcheggio. <p>La superficie di vendita delle attività di commercio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), è computata</p> <ul style="list-style-type: none"> - nella misura di 1/10 della slp complessiva se questa risulta inferiore a mq 2500,00; - nella misura di 1/4 della slp complessiva se questa risulta superiore a mq 2500,00. <p>Al fine dell'applicazione delle norme in materia di destinazione d'uso, le attività classificabili pubblici esercizi, sono soggette alle medesime disposizioni previste per le attività commerciali.</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PDR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO IV.

Altre disposizioni generali

| Art. 65 Parchi Locali di Interesse Sovracomunale | | |
|---|-------------------|---|
| 1 | <i>Rinvio</i> | Sulle cartografie del PdR 2009 - Variante 2012 è individuato con apposita delimitazione grafica l'ambito di interesse ambientale e paesaggistico, meritevole di tutela e valorizzazione, denominato "Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Valle del Lanza". Tale ambito riguarda la fascia arcuata di territorio comunale compresa tra il centro abitato ed i confini con i comuni di Cantello, Cagno, Solbiate Comasco e Vedano Olona, che comprende, da ovest a est, la incisione valliva del Torrente Lanza, i rilievi boscati del Monte Morone e del Monte Casnione e parte della incisione valliva del Torrente Quadronna. |
| 2 | <i>Disciplina</i> | All'interno di tale ambito, oltre ai disposti della presente Disciplina del PdR 2009 - Variante 2012, si applicano i disposti degli strumenti di governo e di gestione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale. |

| Art. 66 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi | | |
|--|----------------------------------|--|
| 1 | <i>Rappresentazioni grafiche</i> | Il documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale" ⁵³ individua con apposito perimetro la localizzazione delle aree per servizi a tal fine governate dal Piano dei Servizi. La rappresentazione grafica sul documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale" ⁵⁴ si intende indicativa e non probante: per la disciplina di dette aree si applica quanto disposto dal Piano dei Servizi. |
| 2 | <i>Modifiche</i> | Le modifiche delle rappresentazioni grafiche indicative di cui al precedente comma 1 per i seguenti motivi: - rettifica al fine di adeguare la rappresentazione cartografica alla reale situazione dell'area per servizi, anche a seguito di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi successivamente alla data di adozione del PdR 2009 - Variante 2012, - modifica delle rappresentazioni al fine di conseguire la coerenza del PdR 2009 - Variante 2012 rispetto a varianti sopravvenute del Piano dei Servizi, non costituiscono variante al PdR 2009 - Variante 2012. |

| Art. 67 Oneri di compensazione ambientale | | |
|--|------------------|--|
| 1 | <i>Obiettivi</i> | Tutti gli interventi riconducibili alle seguenti fattispecie: - interventi relativi alle aree per le quali il PdR 2009 - Variante 2012 riconosce lo <i>Stato di Urbanizzazione Su</i> , così come normato dal comma 4 dell'art. 82, e |

⁵³ Modifica di carattere generale

⁵⁴ Modifica di carattere generale

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|-----------------------|---|
| | | <p>assoggettati a Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento</p> <p>- interventi relativi alle <i>Aree Speciali di Riqualificazione Urbana</i> di cui al successivo Titolo IV, dovranno dare luogo ad adeguate compensazioni ambientali finalizzate alla tutela del paesaggio naturale.</p> |
| 2 | <i>Determinazione</i> | <p>Il Comune, nel definire gli oneri di urbanizzazione in base ai disposti di cui all'art. 44 della LGT, ne determina la quota che dovrà essere corrisposta al fine di mettere in atto le politiche di tutela del paesaggio naturale definite dal Documento di Piano e normate dai disposti relativi all'Ambito di Paesaggio P8.</p> |
| 3 | <i>Corresponsione</i> | <p>Gli oneri di compensazione ambientale, computati ai sensi del precedente comma 2, dovranno essere corrisposti al Comune contestualmente alla stipula delle convenzioni dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento, nella misura stabilita dalle tabelle vigenti ai sensi dell'art. 44 della LGT. Tali oneri saranno iscritti a bilancio con il vincolo di impiego per interventi finalizzati alla tutela del paesaggio naturale secondo gli indirizzi del Documento di Piano.</p> |
| 4 | <i>Facoltà</i> | <p>E' data facoltà al Comune, in sede di definizione degli strumenti di pianificazione attuativa o programmazione integrata, di ricercare accordi con i soggetti attuatori affinché essi stessi, in luogo del versamento degli oneri di cui al presente articolo, diano corso alla realizzazione di opere di corrispondente valore coerenti con gli obiettivi di tutela del paesaggio.</p> <p>L'esercizio della facoltà di cui al precedente capoverso deve dare luogo alla cessione gratuita al Comune della proprietà delle aree su cui sono stati eseguiti gli interventi.</p> |

Art. 68 Programmi Integrati di Intervento. Specifica

| | | |
|---|-------------------|--|
| 1 | <i>Generalità</i> | <p>Fermo restando quanto stabilito dal successivo art. 83 relativamente allo <i>Stato di Urbanizzazione Su</i>, e quanto stabilito dall'art. 64 in merito alle destinazioni d'uso commerciali nell'ambito di medie strutture di vendita, è sempre nella facoltà del cittadino proporre istanza di Programmi Integrati di Intervento ai sensi degli artt. da 87 a 93 della LGT.</p> |
|---|-------------------|--|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Titolo II

CRITERI DI PREMIALITA' E PEREQUAZIONE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO I Fondamenti

| Art. 69 Fondamenti generali | | |
|-----------------------------|------------|--|
| 1 | Fondamenti | <p>Nel rispetto del principio fondativo del piano, il PdR 2009 - Variante 2012:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. |

| Art. 70 Fattori di premialità | | |
|-------------------------------|-----------------------|---|
| 1 | Fattori di premialità | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012 stabilisce i seguenti <i>criteri di premialità</i>:</p> <p><i>Criterio di premialità ambientale:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Fri</i>: fattore di premialità per il risparmio idrico,- <i>Fre</i>: fattore di premialità per il risparmio energetico, <p><i>Criterio di premialità sociale:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Fse</i>: fattore di premialità socio-economica,- <i>Fsa</i>: fattore di premialità socio-abitativa, <p><i>Criterio di premialità funzionale:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Ff</i>: fattore di premialità funzionale,- <i>Fu</i>: fattore di premialità urbanizzativa. |

| Art. 71 Criterio di premialità ambientale. Obiettivi | | |
|--|-----------|---|
| 1 | Obiettivi | <p>Il <i>Criterio di premialità ambientale</i> consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di tutela ambientale.</p> <p>In particolare</p> <ul style="list-style-type: none">- il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di ridurre i consumi idrici indotti dalle attività insediate sul territorio, mediante idonee pratiche di recupero e di reimpiego delle acque meteoriche e reflue,- il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR
PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|------------------|---|
| 2 | <i>Strumenti</i> | <p>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.</p> <p>Il PdR 2009 - Variante 2012 al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il <i>Criterio di premialità ambientale</i>, la cui applicazione consta dei seguenti <i>fattori di premialità</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Fri</i>: fattore di premialità per il risparmio idrico, - <i>Fre</i>: fattore di premialità per il risparmio energetico, <p>La definizione dei <i>fattori di premialità</i> e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo II.</p> |
|---|------------------|---|

| Art. 72 Criterio di premialità sociale. Obiettivi | | |
|--|------------------|---|
| 1 | <i>Obiettivi</i> | <p>Il <i>Criterio di premialità sociale</i> consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia sociale.</p> <p>In particolare</p> <ul style="list-style-type: none"> - il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di tutelare la micro-imprenditoria locale, di sostenere l'occupazione anche in settori marginali dell'economia locale e di offrire opportunità insediative per attività economiche altrimenti escluse dall'ordinaria offerta del mercato immobiliare, - il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di facilitare l'accesso all'abitazione per le fasce sociali deboli, siano esse meno abbienti, famiglie monocomponente, giovani coppie o anziani, mediante l'offerta di mercato di alloggi con requisiti dimensionali minimi o con prezzo calmierato. |
| 2 | <i>Strumenti</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012 al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il <i>Criterio di premialità sociale</i>, la cui applicazione consta dei seguenti <i>fattori di premialità</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Fse</i>: fattore di premialità socio-economica, - <i>Fsa</i>: fattore di premialità socio-abitativa, <p>La definizione dei <i>fattori di premialità</i> e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo III.</p> |

| Art. 73 Criterio di premialità funzionale. Obiettivi | | |
|---|------------------|---|
| 1 | <i>Obiettivi</i> | <p>Il <i>Criterio di premialità funzionale</i> consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di funzionalità urbana.</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|------------------|--|
| | | <p>In particolare</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Il PdR 2009 - Variante 2012 al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il <i>Criterio di premialità funzionale</i>, la cui applicazione consta dei seguenti <i>fattori di premialità</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ff</i>: fattore di premialità funzionale, - <i>Fu</i>: fattore di premialità urbanizzativa, <p>La definizione dei <i>fattori di premialità</i> e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo IV.</p> |
| 2 | <i>Strumenti</i> | |

| Art. 74 Condizioni generali di applicazione | | |
|--|---------------------|--|
| 1 | <i>Condizione</i> | <p>Il conseguimento degli incrementi dell'indice di edificabilità territoriale It in forza del <i>Criterio di premialità sociale</i> e del <i>Criterio di premialità funzionale</i> di cui ai precedenti artt. 72 e 73, è subordinato al pieno raggiungimento dei requisiti in applicazione del <i>Criterio di premialità ambientale</i> di cui al precedente art. 71.</p> <p>Non è ammesso alcun incremento degli indici di edificabilità territoriale per il solo effetto del raggiungimento dei requisiti derivanti dall'applicazione del <i>Criterio di premialità sociale</i> e del <i>Criterio di premialità funzionale</i>.</p> |
| 2 | <i>Cumulabilità</i> | <p>L'applicazione cumulata dei fattori di premialità di cui ai precedenti artt. 72, 73, 74 determina obbligo di approvazione di piano attuativo ai fini del rilascio del Permesso di Costruire. La proposta di Piano Attuativo è soggetta a preventiva espressione di parere di compatibilità con la disciplina del paesaggio di cui alla Parte IV delle Disposizioni Generali del PdR 2009 - Variante 2012, espresso dalla Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 81 della legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12. (...)⁵⁵</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

⁵⁵ Modifica di carattere generale

CAPO II

Criterio di premialità ambientale

| Art. 75 Premialità per il risparmio idrico e la riduzione dei reflui ⁵⁶ | | |
|---|-------------------------------|---|
| 1 | <i>Considerazioni di base</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012 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> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni finalizzate al risparmio idrico:</p> <ul style="list-style-type: none">a) realizzazione di acquedotti duali in luogo di impianti ordinari, estesi alle tratte che comunque dovrebbero essere realizzate per conferire adeguata urbanizzazione alle aree oggetto d'intervento,b) realizzazione di impianti idrici duali propri dell'edificio, ovverosia tali da consentire il recupero e il riciclo delle acque meteoriche e di scarico per l'irrigazione e per gli usi sanitari ammessi dalle norme vigenti,c) realizzazione di impianti di fitodepurazione al servizio dell'intero complesso immobiliare oggetto di intervento, tali da rendere autosufficiente la capacità di smaltimento delle acque reflue.⁵⁷ <p>Le azioni di risparmio idrico sono definite dal Regolamento Edilizio del Comune di Malnate al quale si rimanda; compete altresì al Regolamento Edilizio la definizione delle condizioni tecniche necessarie per la corretta implementazione delle azioni di cui sopra e delle relative procedure di accertamento e controllo.</p> |

| Art. 76 Premialità per il risparmio energetico. | | |
|--|-------------------------------|---|
| 1 | <i>Considerazioni di base</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012 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> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni:</p> <ul style="list-style-type: none">a) azioni di contenimento dei consumi energetici degli edifici,b) riduzione delle emissioni di inquinanti in atmosfera,c) impiego di fonti di energia rinnovabile,d) realizzazione di impianti di cogenerazione,e) impiego di materiali per la bio-edilizia⁵⁸f) altre azioni comunque finalizzate alla riduzione dell'inquinamento ambientale e alla riduzione dei |

⁵⁶ Modifica in conseguenza del punto 13 orientamenti di variante

⁵⁷ Modifica in conseguenza del punto 13 orientamenti di variante

⁵⁸ Modifica in conseguenza del punto 13 orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

consumi energetici.
Le azioni di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento ambientale sono definite dal Regolamento Edilizio del Comune di Malnate al quale si rimanda; compete altresì al Regolamento Edilizio la definizione delle condizioni tecniche necessarie per la corretta implementazione delle azioni di cui sopra e delle relative procedure di accertamento e controllo.

| Art. 77 Applicazione ed effetti | | |
|---------------------------------|--------------|--|
| 1 | Applicazione | 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 | Effetti | <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'incremento del 15%⁵⁹ dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza qualora siano raggiunti i requisiti espressi per la sola <i>premierità per il risparmio idrico e la riduzione dei reflui</i>⁶⁰ di cui al precedente art. 75 o per la sola <i>premierità per il risparmio energetico</i> di cui al precedente art. 76, - l'ulteriore incremento del 15%⁶¹ del medesimo indice di edificabilità territoriale It per effetto dell'applicazione del comma 5 dell'art. 11 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, qualora siano raggiunti entrambi i requisiti espressi per la <i>premierità per il risparmio idrico e la riduzione dei reflui</i>⁶² di cui al precedente art. 75 e per la <i>premierità per il risparmio energetico</i> di cui al precedente art. 76. |
| 3 | Verifiche | Il Comune di Malnate, 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. |

⁵⁹ Modifica a seguito della controdeduzione all'osservazione n 14.7 (prot. 3194), già modificata in ottemperanza al punto 13 orientamenti di variante.

⁶⁰ Modifica in conseguenza del punto 13 orientamenti di variante

⁶¹ Modifica a seguito della controdeduzione all'osservazione n 14.7 (prot. 3194), già modificata in ottemperanza al punto 13 orientamenti di variante.

⁶² Modifica in conseguenza del punto 13 orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

CAPO III
Criterio di premialità sociale

| Art. 78 Premialità socio-economica. | | |
|--|-------------------------------|---|
| 1 | <i>Considerazioni di base</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012 riconosce il fondamentale ruolo delle attività economiche presenti nel territorio comunale in ambito urbano, frammiste alla residenza e con essa compatibili, in quanto la sussistenza e lo sviluppo di tali attività consente il mantenimento di adeguati livelli di urbanità.</p> <p>Il PdR 2009 - Variante 2012 riconosce altresì che per molteplici ragioni indotte da fattori territoriali o di mercato, tra le quali si citano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - marginalità dei redditi d'impresa per attività artigianali e commerciali specifiche, - fatiscenza o inadeguatezza dei vani ove si esercitano attività in ambito urbano, - esigenze di riqualificazione urbana, <p>possano determinarsi riduzioni del gradiente di urbanità per effetto della cessazione di dette attività.</p> |
| 2 | <i>Principi e azioni</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, riconoscendo il valore sociale delle attività economiche presenti nel territorio comunale in ambito urbano, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni finalizzate al mantenimento e allo sviluppo di tali attività:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) convenzionamento dei prezzi di compravendita di superfici lorde di pavimento da destinare all'esercizio di specifiche attività concordate con i competenti organi comunali pari ad almeno il 10% della superficie lorda di pavimento complessiva, b) convenzionamento dei canoni di locazione di superfici lorde di pavimento da destinare all'esercizio di specifiche attività concordate con i competenti organi comunali pari ad almeno il 10% della superficie lorda di pavimento complessiva, c) cessione di proprietà o d'uso al Comune di superfici lorde di pavimento da destinare all'esercizio di specifiche attività concordate con i competenti organi comunali pari ad almeno il 10% della superficie lorda di pavimento complessiva d) convenzionamento delle superfici massime delle unità immobiliari da destinare all'esercizio di specifiche attività concordate con i competenti organi comunali pari ad almeno il 50% della superficie lorda di pavimento complessiva. |
| Art. 79 Premialità socio-abitativa. | | |
| 1 | <i>Considerazioni di base</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012 riconosce l'esistenza di un fabbisogno insediativo determinato da <i>soggetti deboli</i> (che in via esemplificativa e non esaustiva possono essere definiti giovani coppie, coppie anziane, singoli anziani, persone meno</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|---|--|
| 2 | <i>Principi e azioni</i> | <p>abbienti in genere, altre categorie definite dalle norme vigenti), non soddisfatto dal libero mercato immobiliare.</p> <p>Il PdR 2009 - Variante 2012 riconosce altresì il soddisfacimento di tale fabbisogno rappresenta un'azione di chiaro interesse generale coerente con le politiche residenziali enunciate dal Documento di Piano.</p> <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, riconoscendo il valore sociale della possibilità di accesso all'abitazione da parte di <i>soggetti deboli</i>, altrimenti marginalizzati dal mercato immobiliare, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni finalizzate al mantenimento e allo sviluppo di tali attività:</p> <ol style="list-style-type: none"> realizzazione di interventi in forma di "housing sociale", in forma cooperativa o con intervento diretto di soggetti istituzionalmente delegati, convenzionamento dei prezzi di compravendita di superfici lorde di pavimento da destinare alla residenza per i <i>soggetti deboli</i> definiti dal successivo comma pari ad almeno il 20% della superficie lorda di pavimento complessiva proposta dal progetto, convenzionamento dei canoni di locazione di superfici lorde di pavimento da destinare alla residenza per i <i>soggetti deboli</i> definiti dal successivo comma pari ad almeno il 20% della superficie lorda di pavimento complessiva proposta dal progetto, cessione di proprietà o d'uso al Comune di superfici lorde di pavimento da destinare alla residenza per i <i>soggetti deboli</i> definiti dal successivo comma pari ad almeno il 10% della superficie lorda di pavimento complessiva proposta dal progetto, realizzazione di alloggi c.d. monocalci (slp max. = 45 mq) o bilocali (slp max = 60 mq) in misura pari ad almeno il 20% delle unità abitative previste dal progetto, con iscrizione di specifico atto di vincolo finalizzato al divieto di ampliamento o fusione di dette unità immobiliari, destinati a soggetti anche privi delle caratteristiche di cui al successivo comma 3. <p>Il Comune di Malnate, con proprio atto, determina le caratteristiche minime degli interventi in forma di "housing sociale" di cui alla precedente lett. a), ai fini dell'applicazione dei disposti di cui al presente Capo.⁶³</p> |
| 3 | <i>Soggetti deboli: caratteristiche</i> | <p>Ai fini dell'applicazione del presente Capo, si intendono <i>soggetti deboli</i> tutti i casi definiti dal Regolamento Regionale n. 1 del 10 febbraio 2004 e s.m.i. ai fini dell'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP).</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

⁶³ Modifica in conseguenza del punto 13 orientamenti di variante

| Art. 80 Applicazione ed effetti | | |
|--|---------------------|---|
| 1 | <i>Applicazione</i> | L'applicazione del <i>Criterio di premialità ambientale</i> è nella discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività), che potrà essere esercitata previo consenso dei competenti organi comunali mediante atto unilaterale d'obbligo facente parte integrante del titolo abilitativo. |
| 2 | <i>Effetti</i> | Il conseguimento dei requisiti in materia dettati dal <i>Criterio di premialità sociale</i> di cui al presente capo determina: <ul style="list-style-type: none">- l'incremento del 15%⁶⁴ dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri delle gamme funzionali GF1 e GF2 a fronte del raggiungimento dei requisiti stabiliti per fini <i>socio-abitativi</i> dal precedente art. 78,- l'incremento del 15%⁶⁵ dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito all'interno dell'area monofunzionale AMF1 a fronte del raggiungimento dei requisiti stabiliti per fini <i>socio-economici</i> dal precedente art. 79, |

⁶⁴ Modifica a seguito della controdeduzione all'osservazione n 14.8 (prot. 3194), già modificata in ottemperanza al punto 13 orientamenti di variante.

⁶⁵ Modifica a seguito della controdeduzione all'osservazione n 14.8 (prot. 3194), già modificata in ottemperanza al punto 13 orientamenti di variante.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO IV
Criterio di premialità funzionale

| Art. 81 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 2012 orienta le proprie azioni affinché il gradiente di urbanità, e dunque le opportunità offerte ai cittadini, possa aumentare. Il PdR 2009 - Variante 2012 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 2012 è definito mediante le seguenti <i>gamme funzionali</i> - GF1, definita dal successivo comma 4, - GF2, definita dal successivo comma 5. Il PdR 2009 - Variante 2012, sul documento "PdR 21.0 Quadro urbanistico generale" individua le porzioni del territorio comunale afferenti alla - <i>Gamma funzionale GF1</i> ; - <i>Gamma funzionale GF2</i> . - <i>Gamma funzionale GF3</i> . |
| 4 | <i>Gamma funzionale GF1. Definizione</i> | <i>Definizione e finalità.</i> 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 (di norma con superficie di vendita inferiore a mq 600), con significativa rete di servizi di interesse generale. Presenza di attività terziarie minute esercitate in spazi tipicamente residenziali o commerciali. Presenza di attività artigianali di servizio frammiste al commercio. Il PdR 2009 - Variante 2012 esercita una azione di conservazione e sostegno del grado di polifunzionalità. <i>Gamma funzionale di base</i> 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 fino a 600 mq) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture Sg: Servizi di interesse generale |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|------------------------------|--|------------------|--|------------------------|-----------------------------|---|--------------------|----------------------|---------------------|------------------------------------|-------------------|--|---------------------|
| 5 | <i>Gamma funzionale GF2. Definizione</i> | <p>Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo paragrafo.</p> <p><i>Destinazioni non ammesse</i> E' 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</p> <p><i>Equilibri funzionali</i> Nella <i>Gamma funzionale GF1</i> si assume la seguente <i>destinazione d'uso prevalente</i>: Re: Residenziale</p> <p>Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti:</p> <table border="0"> <tr> <td>AS: Artigianale di servizio,</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cv: Commerciale,</td> <td></td> </tr> <tr> <td><u>Cm: Commerciale</u></td> <td><i>(totale) max 33% Slp</i></td> </tr> <tr> <td><u>Dm: Direzionale e terziaria minuta</u></td> <td><i>max 33% Slp</i></td> </tr> <tr> <td><u>Ri: Ricettiva</u></td> <td><i>max 100% Slp</i></td> </tr> <tr> <td><u>Ra: Ricovero di autovetture</u></td> <td><i>max 0% Slp</i></td> </tr> <tr> <td><u>Sg: Servizi di interesse generale</u></td> <td><i>max 100% Slp</i></td> </tr> </table> <p><i>Definizione e finalità</i> Ambiti con destinazione d'uso residenziale diffusa e prevalente, con sporadica presenza di esercizi commerciali e altre funzioni, con servizi di interesse generale tali da non determinare la formazione di un sistema. Presenza di rare attività terziarie minute esercitate in spazi tipicamente residenziali o commerciali. Presenza di rare attività artigianali di servizio. Il PdR 2009 - Variante 2012 esercita una azione di consolidamento della vocazione residenziale prevalente, favorendo il miglioramento della dotazione di servizi di interesse generale.</p> <p><i>Gamma funzionale di base</i> In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie: Re: Residenziale As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture Sg: Servizi di interesse generale</p> <p>Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo paragrafo.</p> | AS: Artigianale di servizio, | | Cv: Commerciale, | | <u>Cm: Commerciale</u> | <i>(totale) max 33% Slp</i> | <u>Dm: Direzionale e terziaria minuta</u> | <i>max 33% Slp</i> | <u>Ri: Ricettiva</u> | <i>max 100% Slp</i> | <u>Ra: Ricovero di autovetture</u> | <i>max 0% Slp</i> | <u>Sg: Servizi di interesse generale</u> | <i>max 100% Slp</i> |
| AS: Artigianale di servizio, | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cv: Commerciale, | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>Cm: Commerciale</u> | <i>(totale) max 33% Slp</i> | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>Dm: Direzionale e terziaria minuta</u> | <i>max 33% Slp</i> | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>Ri: Ricettiva</u> | <i>max 100% Slp</i> | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>Ra: Ricovero di autovetture</u> | <i>max 0% Slp</i> | | | | | | | | | | | | | | | |
| <u>Sg: Servizi di interesse generale</u> | <i>max 100% Slp</i> | | | | | | | | | | | | | | | |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|------------------|-----------------------------------|--|
| 5 _{bis} | Gamma funzionale GF3. Definizione | <p><i>Destinazioni non ammesse</i> E' vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili): Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Lg: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ag: Agricola</p> <p><i>Equilibri funzionali</i> Nella <i>Gamma funzionale GF2</i> si assume la seguente <i>destinazione d'uso prevalente</i>: Re: Residenziale</p> <p>Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti:</p> <p>As: Artigianale di servizio, Cv: Commerciale, <u>Cm: Commerciale</u> (totale) max 25% Slp <u>Dm: Direzionale e terziaria minuta</u> max 25% Slp <u>Ri: Ricettiva</u> max 100% Slp <u>Ra: Ricovero di autovetture</u> max 0% Slp <u>Sg: Servizi di interesse generale</u> max 100% Slp</p> <p><i>Definizione e finalità</i> Ambito prevalentemente in stato di naturalità, destinato o destinabile all'esercizio delle attività agricole, silvicole, florovivaistiche, zootecniche, con presenza di edifici con destinazione non agricola. Il PdR 2009 - Variante 2012 esercita un'azione finalizzata alla conservazione della prevalente condizione naturale, pur salvaguardando le attività diverse, consentendone il modesto adeguamento.</p> <p><i>Gamma funzionale di base</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 paragrafo.</p> <p><i>Destinazioni non ammesse</i> E' vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili): Pr: Produttiva (artigianale e industriale)</p> |
|------------------|-----------------------------------|--|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|--------------------------|--|
| 6 | <i>Principi e azioni</i> | <p>As: Artigianale di servizio Cm: Commerciale (medie strutture di vendita fino a 600 mq) Lg: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture</p> <p><i>Equilibri funzionali</i> Nella <i>Gamma funzionale GF3</i> si assume la seguente <i>destinazione d'uso prevalente</i>: Ag: Agricola</p> <p>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</p> <p>Le destinazioni Re e Cv potranno essere insediate esclusivamente nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2009 - Variante 2012 nei quali tali destinazioni risultano già in esercizio, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, - in edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2009 - Variante 2012 a seguito della 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. <p>Il PdR 2009 - Variante 2012 attribuisce il rango di interesse generale alle seguenti azioni finalizzate ad orientare i processi trasformativi capaci di innalzare il gradiente di urbanità:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Attuazione della quota di Slp destinabile a <i>As, Cv, Cm, Dm, Ri, Sg</i> in misura non inferiore al 50% del limite massimo stabilito per ciascuna gamma funzionale dai precedenti commi 4 e 5; b) Attuazione della quota di Slp destinabile a <i>As, Cv, Cm, Dm, Ri, Sg</i> in misura pari al 100% del limite massimo stabilito per ciascuna gamma funzionale dai precedenti commi 4 e 5. |
|---|--------------------------|--|

| Art. 82 Premialità urbanizzativa. | | |
|--|-------------------------------|--|
| 1 | <i>Considerazioni di base</i> | <p>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 2012 tenuto conto delle seguenti considerazioni di base:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

| | | |
|---|---------------------------|---|
| 2 | <i>Principio generale</i> | <p>tutti i cittadini e tutte le attività economiche indipendentemente dalla localizzazione;</p> <ul style="list-style-type: none"> - lo stato di incompleta urbanizzazione di talune parti del territorio deriva da una insufficiente azione svolta in epoca recente da cittadini e amministrazione, che determina deficit funzionali e qualitativi diretti per i cittadini e le attività economiche ivi localizzate e deficit funzionali e qualitativi indiretti per tutti i cittadini e tutte le attività economiche indipendentemente dalla localizzazione; - lo stato di dotazione di parcheggi insufficienti è il risultato dell'edificazione in assenza di disposizioni normative atte al reperimento di sufficienti parcheggi privati pertinenti alle funzioni insediate. <p>In ragione delle considerazioni di base di cui al precedente comma 1, il PdR 2009 - Variante 2012 esercita la propria azione per favorire l'urbanizzazione delle parti del territorio destinate all'insediamento di persone e attività e per favorire il recupero del deficit di dotazione di parcheggi in applicazione del seguente principio generale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i contributi che i diversi soggetti attuatori delle previsioni del PdR 2009 - Variante 2012 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 2012 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. <p>In ragione dei principi di cui sopra, il PdR 2009 - Variante 2012 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</p> |
|---|---------------------------|---|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

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>Stati di urbanizzazione</i> | <p>sull'attuatore dalla realizzazione delle necessarie urbanizzazioni.</p> <p>Il PdR 2009 - Variante 2012 riconosce lo <i>stato di urbanizzazione</i> del territorio comunale e, in funzione delle disomogeneità riscontrate, ne individua le seguenti casistiche generali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su</i>, definito dal successivo comma 4, - <i>Stato di dotazione parcheggi insufficiente Spi</i>, definito dal successivo comma 5. <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, sul documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale"⁶⁶ individua le porzioni del territorio comunale afferenti allo</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su</i>; - <i>Stato di dotazione parcheggi insufficiente Spi</i>. |
| 4 | <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su. Definizione</i> | <p><i>Definizione e finalità</i></p> <p>Ambiti con prevalente destinazione d'uso residenziale, anche con presenza di esercizi commerciali e altre funzioni, caratterizzati da una condizione urbanizzativa essenziale, ovverosia tale da consentire la minima funzionalità del sistema urbano, nei quali si registra una o più tra le seguenti condizioni tipiche o similari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assenza di tratti di servizi a rete e di viabilità locale, la cui realizzazione assume carattere di generale utilità (realizzazione aventi carattere di infrastruttura di interesse pubblico, ovverosia utili anche per l'allacciamento di altri soggetti), - servizi a rete al limite della propria funzionalità o definiti secondo modalità non congrue (es: reti elettriche e telefoniche aeree), - assenza o inadeguatezza della rete di illuminazione pubblica, - assenza completa di rete fognaria, - esistenza di una rete fognaria per acque miste in prossimità di tronchi di collettamento sdoppiati, - inadeguatezza della sede stradale (pavimentazione non adeguata, assenza di marciapiedi, - pericolosità della circolazione stradale causa assenza di sistemi di moderazione del traffico o insufficienza dei calibri. <p>Il PdR 2009 - Variante 2012 esercita una azione volta al miglioramento delle condizioni urbanizzative in concorrenza di interventi edilizi a carattere privato, mediante impiego e ottimizzazione delle contribuzioni previste dalla legge.</p> |
| 5 | <i>Stato di dotazione parcheggi insufficiente Spi. Definizione</i> | <p><i>Definizione e finalità</i></p> <p>Ambiti con prevalente destinazione d'uso residenziale, anche con presenza significativa di esercizi commerciali e altre funzioni, prevalentemente edificati nella prima fase di</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

⁶⁶ Modifica di carattere generale

| | | |
|---|-------------------|--|
| 6 | Principi e azioni | <p>sviluppo urbano (di norma databile negli anni 50', 60' e 70' del XX secolo) caratterizzati da una scarsa dotazione di posti auto pertinenziali e dalla presenza di aree di sosta pubbliche localizzate principalmente a bordo strada.</p> <p>Il PdR 2009 - Variante 2012 esercita una azione volta al miglioramento della dotazione di posti auto privati (pertinenziali delle unità immobiliari ove previsti o pertinenziali per effetto di specifico atto registrato e trascritto) con il fine di migliorare conseguentemente la funzionalità degli spazi pubblici (riduzione delle occupazioni permanenti di posti auto pubblici da parte di soggetti residenti), pertanto in grado di soddisfare la domanda di posti auto pregressa, anche derivante cittadini residenti in edifici non interessati direttamente dal progetto di realizzazione di posti auto.</p> <p>Il PdR 2009 - Variante 2012 attribuisce il rango di interesse generale alle seguenti azioni finalizzate al miglioramento delle condizioni di urbanizzazione:</p> <ol style="list-style-type: none"> esecuzione, all'interno delle aree identificate con lo <i>stato di urbanizzazione Su</i>, di opere di urbanizzazione primaria in regime di Permesso di Costruire Convenzionato (o con atto unilaterale d'obbligo) 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, esecuzione, all'interno delle aree identificate con lo <i>stato di urbanizzazione Su</i>, di opere di urbanizzazione primaria in regime di pianificazione attuativa o programmazione integrata 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, 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 - Variante 2012, da cedere a favore di unità immobiliari prive di posto auto, a condizione che tali posti auto siano realizzati al coperto mediante sistemi pluripiano tali da minimizzare l'occupazione di spazio e l'invasività dell'ambito urbano (di norma si prediligono soluzioni meccanizzate ovverosia prive di rampe), così da ottimizzare la densità di posti auto per volume edificato. <p>In merito alle azioni di cui alle precedenti lett. a) e b), il Comune, mediante il proprio atto di determinazione dei corrispettivi degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della LGT, stabilisce le modalità di valutazione economica delle opere di urbanizzazione eseguite da soggetti diversi per i fini dell'applicazione dei disposti di cui alle precedenti lett. a) e b) del presente comma.</p> <p>In merito alle azioni di cui alla precedente lett. c), è nella facoltà del Comune approvare specifici atti regolamentari finalizzati alla definizione delle caratteristiche tecniche dei</p> |
|---|-------------------|--|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

sistemi di parcheggio che ottemperano alle condizioni di minima invasività e di ottimizzazione di densità di posti auto per volume edificato.

| Art. 83 Applicazione ed effetti | | |
|--|---------------------|--|
| 1 | <i>Applicazione</i> | <p>L'applicazione del <i>Criterio di premialità funzionale</i> è nella discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività), che potrà essere esercitata previo consenso dei competenti organi comunali e indicazione da parte di questi di uno tra i seguenti strumenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - atto unilaterale d'obbligo facente parte integrante del titolo abilitativo, - piano attuativo, - programma integrato di intervento. |
| 2 | <i>Effetti</i> | <p>Il conseguimento dei requisiti in materia dettati dal <i>Criterio di premialità funzionale</i> di cui al presente capo determina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'incremento dell'10%⁶⁷ dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri delle <i>gamme funzionali GF1, GF2</i> a fronte del raggiungimento dei requisiti stabiliti per fini <i>funzionali</i> dalla lett. a) del comma 6 del precedente art. 82, - l'incremento del 20%⁶⁸ dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri delle <i>gamme funzionali GF1, GF2</i> a fronte del raggiungimento dei requisiti stabiliti per fini <i>funzionali</i> dalla lett. b) del comma 6 del precedente art. 82, - l'incremento dell'10%⁶⁹ dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri dello <i>stato di urbanizzazione Su</i> a fronte del raggiungimento dei requisiti stabiliti per fini <i>urbanizzativi</i> dalla lett. a) del comma 6 del precedente art. 82, - l'incremento del 15%⁷⁰ dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri dello <i>stato di urbanizzazione Sui</i> a fronte del raggiungimento dei requisiti stabiliti per fini <i>urbanizzativi</i> dalla lett. b) del comma 6 del precedente art. 82, |

⁶⁷ Modifica a seguito della controdeduzione all'osservazione n 14.9 (prot. 3194), già modificata in ottemperanza al punto 13 orientamenti di variante.

⁶⁸ Modifica a seguito della controdeduzione all'osservazione n 14.9 (prot. 3194), già modificata in ottemperanza al punto 13 orientamenti di variante.

⁶⁹ Modifica a seguito della controdeduzione all'osservazione n 14.9 (prot. 3194), già modificata in ottemperanza al punto 13 orientamenti di variante.

⁷⁰ Modifica a seguito della controdeduzione all'osservazione n 14.9 (prot. 3194), già modificata in ottemperanza al punto 13 orientamenti di variante.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

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'incremento del 20%⁷¹ dell'indice di edificabilità territoriale. È stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri dello *stato di urbanizzazione Spi* a fronte del raggiungimento dei requisiti stabiliti per fini *urbanizzativi* dalla lett. c) del comma 6 del precedente art. 82,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

⁷¹ Modifica a seguito della controdeduzione all'osservazione n 14.9 (prot. 3194), già modificata in ottemperanza al punto 13 orientamenti di variante.

CAPO V Criterio di perequazione

| Art. 84 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi | | |
|--|---|--|
| 1 | <i>Principio di trasferimento dei diritti edificatori</i> | Sulle <i>aree per servizi</i> , comunque individuate dal Piano dei Servizi si applica l'indice di edificabilità territoriale stabilito per l'Ambito Territoriale di appartenenza definito dal PdR 2009 - Variante 2012: 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 2012 comprese nel medesimo ambito territoriale. |
| 2 | <i>Effetti</i> | A seguito del trasferimento del diritto di edificazione, la densità edilizia fondiaria delle aree riceventi il diritto edificatorio trasferito non potrà comunque superare l'indice di edificabilità fondiaria stabilito dal PdR 2009 - Variante 2012 per l'ambito di paesaggio di appartenenza con il beneficio dell'incremento del 15%. Il rapporto di copertura stabilito dal PdR 2009 - Variante 2012 dovrà essere verificato con il beneficio dell'incremento del 15% sul parametro. Tutti gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PdR 2009 - Variante 2012 dovranno essere comunque verificati. |
| 3 | <i>Condizioni</i> | Contestualmente al trasferimento del diritto edificatorio dovrà avvenire il trasferimento al Comune, a titolo gratuito, della proprietà dell'area cedente, spogliata del diritto edificatorio. Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 1 dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none">- 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</i> comunque individuata dal Piano dei Servizi. |

| Art. 85 Perequazione speciale delle previsioni del Piano dei Servizi | | |
|---|--------------------|---|
| 1 | <i>Riferimenti</i> | Per effetto dell'approvazione di Piano Particolareggiato, il Comune di Malnate è proprietario di un diritto edificatorio di circa mc 8.200, convenzionalmente equivalenti a mq 2.666 di superficie lorda di pavimento, come documentabile dagli atti deliberativi e dalle convenzioni stipulate. |
| 2 | <i>Effetti</i> | Il diritto edificatorio di cui al precedente comma potrà essere applicato su suoli afferenti agli ambiti territoriali T2, T3 e T4 entro i limiti dati dall'indice di edificabilità fondiaria stabilito dal PdR 2009 - Variante 2012 per l'ambito di paesaggio di appartenenza con il beneficio dell'incremento del 15%. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR
PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|-----------------|--|
| 3 | <i>Modalità</i> | Le modalità di cessione della proprietà dei diritti edificatori di cui al precedente comma 1 sono definite dai competenti organi comunali secondo il principio di evidenza pubblica. |
|---|-----------------|--|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Titolo II

AMBITI TERRITORIALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO I.

Ambito territoriale T1: della città storica

| Art. 86 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. 87 Invarianti | | |
|--------------------|--------------------------------|---|
| 1 | <i>Invarianti quantitative</i> | Poiché le densità edilizie, non omogenee e variabili in funzione del tipo edilizio esistente, sono direttamente dipendenti dall'assetto morfotipologico consolidatosi nel tempo, il PdR 2009 - Variante 2012 garantisce il mantenimento sostanziale delle quantità edificate esistenti, consentendo modeste variazioni derivanti dall'applicazione dei disposti normativi specifici per l'" <i>ambito di paesaggio PI</i> " di cui al documento di piano denominato "PdR 25.0 Disciplina Generale. Nuclei storici". |
| 2 | <i>Invarianti qualitative</i> | Qualsiasi intervento di trasformazione ammesso dal PdR 2009 - Variante 2012, indipendentemente dall'entità e dall'estensione, dovrà essere orientato alla conservazione e al miglioramento dell'assetto morfotipologico spontaneamente determinatosi. |

| Art. 88 Obiettivi urbanistici | | |
|-------------------------------|-------------------|--|
| 1 | <i>Generalità</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T1</i> , persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none">- garantire il riuso della totalità degli edifici esistenti, siano essi di origine residenziale o rurale, storica o recente, anche mediante trasformazioni fisiche specificamente normate;- garantire la corretta funzionalità urbana, mediante una equilibrata dotazione di spazi pubblici e privati per la sosta dei veicoli;- garantire la possibilità di insediamento di ogni attività propria dei nuclei centrali e di ogni altra attività compatibile con i caratteri storici e architettonici; consentire l'attuazione delle trasformazioni ammesse su ciascuna singola proprietà immobiliare mediante semplice Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, fatto salvo quanto stabilito dal documento di piano denominato |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

“PdR 25.2 Disciplina generale: nuclei storici”⁷²
relativamente agli *ambiti di riqualificazione urbana*.

Art. 89 Indice di edificabilità territoriale

| | | |
|---|-------------------|---|
| 1 | <i>Fondamenti</i> | La determinazione dell'indice di edificabilità territoriale discende dal riconoscimento delle invarianti di cui al precedente art. 87. |
| 2 | <i>Indice</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012 stabilisce per l'<i>Ambito Territoriale T1</i> il seguente Indice di Edificabilità Territoriale:</p> $It = S_{lp} \text{ esistente} / St \text{ esistente}$ <p>da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, intendendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 27 purché coperte, comprese le superfici esistenti per le quali possono essere raggiunti i requisiti di agibilità in assenza di variazioni del volume fisico dell'edificio, - per <i>St esistente</i> la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici) oggetto di intervento, comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali.⁷³ |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

⁷² Modifica di carattere generale

⁷³ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

CAPO II.**Ambito territoriale T2: della città contemporanea consolidata****Art. 90 Definizione**

| | | |
|---|--------------------|---|
| 1 | <i>Definizione</i> | Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile tra il 1950 e il 1990, ovverosia corrispondente alla parte della città sviluppatasi a partire dalla città storica per effetto delle stagioni urbanistiche dei programmi di fabbricazione e del primo PRG del Comune di Malnate. |
| 2 | <i>Specifiche</i> | Nell' <i>Ambito Territoriale T2</i> persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi assortiti: nelle zone pericentrali prevalgono i tipi edilizi a blocco, anche con allineamento fronte strada, mentre delle aree periferiche si denotano isolati con una forte omogeneità tipologica, talvolta derivante dalla sequenza di tipi in linea, in altri casi dalla sequenza di edifici isolati di modesta dimensione ma con elevata densità. |

Art. 91 Invarianti

| | | |
|---|--------------------------------|---|
| 1 | <i>Invarianti quantitative</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012 riconosce le densità edilizie esistenti quali conseguenze di una fase specifica dello sviluppo urbano che ha conformato la città secondo rapporti morfologici fortemente consolidati e dunque caratterizzati da bassa propensione alla trasformazione. Il PdR 2009 - Variante 2012 preserva le densità edilizie così come risultanti diversificate per le diverse parti dell'ambito territoriale in conseguenza degli esiti dei piani urbanistici generali e attuativi succedutisi negli scorsi decenni. |
| 2 | <i>Invarianti qualitative</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, mediante l'attribuzione dei diritti edificatori persegue l'obiettivo di non consentire alterazioni dei seguenti caratteri: <ul style="list-style-type: none"> - assetto tipologico costante per isolati o gruppi di isolati, - rapporto morfologico tra edifici e spazio aperto costante per isolati o gruppi di isolati, con aree pertinenziali di modesta entità in presenza di tipi edilizi a blocco e di rilevante entità nel caso di tipi edilizi in linea. |

Art. 92 Obiettivi urbanistici

| | | |
|---|-------------------|--|
| 1 | <i>Generalità</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T2</i> , persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> - conservare l'assetto tipologico esistente e dunque i singoli tipi edilizi che ne determinano le caratteristiche costanti e strutturali, - conservare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali, la cui percezione risulta fondamentale per la definizione dei caratteri del paesaggio urbano, - non alterare l'assetto funzionale delle diverse aree |
|---|-------------------|--|

Maurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

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

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

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

| Art. 93 Indice di edificabilità territoriale | | |
|---|-----------------------------------|--|
| 1 | <i>Fondamenti</i> | La determinazione dell'indice di edificabilità territoriale discende dal riconoscimento delle invarianti di cui all'art. 91. |
| 2 | <i>Aree edificate. Indice</i> | <p>Relativamente alle aree edificate, il PdR 2009 - Variante 2012 stabilisce per l'<i>Ambito Territoriale T2</i> il seguente Indice di Edificabilità Territoriale:</p> $It = Slp \text{ esistente} / St \text{ esistente}$ <p>da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, intendendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per <i>Slp esistente</i> la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, - per <i>St esistente</i> la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici) oggetto di intervento, comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali. <p>Con riferimento al precedente art. 19, per area edificata si intende l'area pertinenziale dell'edificio esistente così come risultante dallo specifico atto di vincolo (area asservita) 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 precedentemente 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.</p> |
| 3 ⁷⁴ | <i>Aree non edificate: indice</i> | <p>Il PdR 2011, per l'<i>ambito territoriale T2</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diritto edificatorio: $It = M_{de}$ (media densità edilizie dell'intorno edificato) x 0,70 mq/mq <p>La <i>media densità edilizie dell'intorno edificato</i> M_{de} si determina mediante il seguente rapporto:</p> $M_{ie} = Slp_{tt} / Af_{ie}$ <p>nel quale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Slp_{tt} = <i>superficie lorda di pavimento teorica totale</i> degli edifici esistenti nelle aree fondiarie dell'intorno edificato, convenzionalmente pari all'80% del prodotto delle superfici coperte riscontrabili cartograficamente per il n° di piani |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

⁷⁴ Modifica di carattere generale

| | | |
|----------------|-------------------------------|---|
| 3 bis 75 | <i>Procedura semplificata</i> | <p>agibili emergenti (anche parzialmente) dal suolo;</p> <ul style="list-style-type: none"> - $A_{f_{ie}}$ = <i>area fondiaria dell'intorno edificato</i>, corrisponde alle superfici fondiarie delle aree edificate nell'intorno che confinano catastalmente (alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT) con l'area libera oggetto della verifica di cui al presente articolo, intendendo per area edificata l'area pertinenziale dell'edificio esistente così come risultante dallo specifico atto di vincolo (area asservita). <p>In luogo del seguente parametro:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Diritto edificatorio</i>: $I_t = M_{de}$ (media densità edilizie dell'intorno edificato) x 0,70 mq/mq <p>così come definito dal comma precedente, è ammessa l'applicazione del seguente parametro fisso ed invariabile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Diritto edificatorio</i>: DE = 0,40 mq/mq |
|----------------|-------------------------------|---|

| Art. 93bis Altri indici e parametri⁷⁶ | | |
|---|---------------------------|---|
| 1 | <i>Indici e parametri</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, per l'<i>Ambito Territoriale T2</i>, stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Superficie coperta</i>: $S_c = 35 \%$ - <i>Altezza massima degli edifici</i>: $H_{max} = 14,00 \text{ m}$ - <i>Superficie filtrante</i>: $S_{fil} = 25 \%$ - <i>Indice edificabilità fondiaria massima</i>: $I_{f_{max}} = I_t \times 1,20$ dove I_t è l'indice di edificabilità territoriale stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza. <p>Nel caso degli edifici esistenti, l'incremento della s_{lp} rispetto a quanto esistente potrà essere utilizzato nel rispetto tendenziale delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimizzazione dell'incremento della superficie coperta, - utilizzazione prioritaria di superfici coperte ma non chiuse, - non alterazione del tipo edilizio. <p>Nel caso di demolizione e ricostruzione di tipi edilizi esistenti con destinazione d'uso non residenziale, l'<i>Indice edificabilità fondiaria massima</i> è stabilito nella seguente misura:</p> |

⁷⁵ Parametro modificato in conseguenza di indicazioni dell'UTC

⁷⁶ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

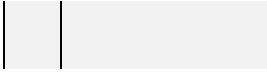
PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it



$l_{f_{max}} = l_t$

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO III.

Ambito territoriale T3: della città contemporanea densa

| Art. 94 Definizione | | |
|----------------------------|--------------------|--|
| 1 | <i>Definizione</i> | Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile a partire dagli anni '80 del '900, ovvero sia corrispondente alla parte della città che si estende dalle ultime propaggini della città consolidata fino alla campagna, con esclusione delle analoghe parti di città aventi densità più rada e degli sfrangiamenti del tessuto edilizio verso il territorio rurale. |
| 2 | <i>Specifiche</i> | Nell' <i>Ambito Territoriale T3</i> persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi isolati, in prevalenza ville e villini, pur con presenza di tipi edilizi differenti, edificati principalmente in epoca recente, in gran parte dotati di modeste superfici verdi e aree pertinenziali in genere. Nell' <i>Ambito Territoriale T3</i> sono altresì presenti aree anomale specificamente strutturate, caratterizzate dalla concentrazione di tipi edilizi destinati alle attività produttive. |

| Art. 95 Invarianti | | |
|---------------------------|--------------------------------|--|
| 1 | <i>Invarianti quantitative</i> | Nell' <i>Ambito Territoriale T3</i> sono riconosciute le seguenti invarianti quantitative: - densità edilizia sostanzialmente costante secondo medie valutate su porzioni di territorio edificato significative sotto il profilo paesaggistico, pur con variazioni a carattere puntuale, coerenti con i diritti edificatori attribuiti dall'ultimo PRG. |
| 2 | <i>Invarianti qualitative</i> | Nell' <i>Ambito Territoriale T3</i> sono riconosciute le seguenti invarianti qualitative: - assetto tipologico sostanzialmente costante, principalmente caratterizzato da edifici isolati, - rapporto morfologico tra edifici e spazio aperto costante, con rara presenza di cortine edilizie allineate lungo strada, con aree pertinenziali attorno agli edifici di modesta entità. |

| Art. 96 Obiettivi urbanistici | | |
|--------------------------------------|-------------------|--|
| 1 | <i>Generalità</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T3</i> , persegue i seguenti obiettivi: - consentire interventi di completamento o sostituzione edilizia compatibili con i caratteri tipologici riscontrati per l'ambito territoriale, - consentire interventi di completamento o sostituzione edilizia compatibili con i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti tipici dell'ambito territoriale, - non diminuire la dotazione di aree verdi, pubbliche o private, mediamente presenti nell'ambito territoriale. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

| Art. 97 Indice di edificabilità territoriale | | |
|---|-------------------|--|
| 1 | <i>Fondamenti</i> | La determinazione dell'indice di edificabilità territoriale discende dal riconoscimento delle invarianti di cui all'art. 95. |
| 2 | <i>Indice</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012 stabilisce per l' <i>Ambito Territoriale T3</i> il seguente Indice di Edificabilità Territoriale: $I_t = 0,25 \text{ mq/mq}^{77}$ |

| Art. 97bis Altri indici e parametri⁷⁸ | | |
|---|---------------------------|---|
| 1 | <i>Indici e parametri</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, per l'<i>Ambito Territoriale T3</i>, stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Superficie coperta:</i> $Sc = 25\%$ - <i>Altezza massima degli edifici:</i> $H_{max} = 10,00 \text{ m}$ - <i>Superficie filtrante:</i> $S_{fil} = 25 \%$ - <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> $I_{fmax} = I_t \times 1,25^{79}$ <p>dove I_t è l'indice di edificabilità territoriale stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza.</p> <p>Nel caso degli edifici esistenti, ferme restando le modalità di conseguimento dell'indice I_{fmax} stabilite in via generale dal precedente art. 33, l'incremento della slp rispetto a quanto esistente potrà essere utilizzato nel rispetto tendenziale delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assenza di incremento della superficie coperta, - utilizzazione prioritaria di superfici coperte ma non chiuse, - ricomposizione dei volumi esistenti mediante completamento di piani parzialmente edificati, - sopralzi di altezza minima possibile, fermo restando il parametro H_{max}. - non alterazione del tipo edilizio. <p>Nel caso di demolizione e ricostruzione di tipi edilizi esistenti con destinazione d'uso non residenziale, l'Indice edificabilità fondiaria massima è stabilito nella seguente misura:</p> $I_{fmax} = I_t$ |

⁷⁷ Parametro modificato in conseguenza dei punti 5.1 e 12.1 orientamenti di variante

⁷⁸ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

⁷⁹ Parametro modificato in conseguenza dei punti 5.1 e 12.1 orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

| Art. 97ter Disposizioni specifiche⁸⁰ | | |
|--|--|---|
| 1 | <i>Specifica</i> | Nell'area contrassegnata dal simbolo asterisco (*), in luogo delle disposizioni generali di cui ai precedenti articoli del presente Capo, si applica quanto disposto dai successivi commi del presente articolo. |
| 2 | <i>Indici di edificabilità</i> | Nell'area contrassegnata dal simbolo asterisco (*), si applicano i seguenti indici: <ul style="list-style-type: none"> - Indice di edificabilità territoriale It, pari a 0,35 mq/mq; - Indice di edificabilità massimo l_{max}, pari a 0,45mq/mq, derivante dall'applicazione obbligatoria dei criteri di premialità ambientale. |
| 3 | <i>Opere di urbanizzazione, oneri di urbanizzazione.</i> | E' fatto obbligo di realizzare le seguenti opere di urbanizzazione, coerentemente con i disposti del Piano dei Servizi: <ul style="list-style-type: none"> - pista ciclopedonale in sede propria lungo la ex ss. Briantea nel tratto compreso tra Malnate (area identificabile c.d. "supermercato LD") e S.Salvatore (lavatoio); - area a verde attrezzato per il tempo libero, da localizzarsi in sponda sinistra del torrente Quadronna, collegata alla pista ciclopedonale di cui al precedente alinea, dotata di servizi igienici ad uso pubblico. <p>I costi di progettazione e realizzazione delle opere, nonchè le eventuali somme da corrispondere per l'acquisizione delle aree interessate dalla realizzazione degli interventi, saranno interamente a carico dell'attuatore, ferma restando la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti.</p> |
| 4 | <i>Destinazioni d'uso</i> | Ferme restando le destinazioni d'uso ammesse in via generale dal PdR 2009 – Variante 2012, nell'edificio da realizzarsi nel territorio del Comune di Malnate, dovranno essere localizzati servizi di interesse generale aventi destinazione d'uso specifica da indicarsi per facoltà dell'Amministrazione Comunale, la cui superficie lorda di pavimento dovrà essere almeno pari al 15% della superficie lorda di pavimento complessiva. |
| 5 | <i>Condizioni</i> | L'inizio lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di interesse pubblico in genere, dovrà essere contestuale alla data di comunicazione di inizio lavori per le opere di interesse privato; le opere di urbanizzazione e di interesse pubblico in genere, dovranno essere ultimate in un arco temporale determinato dall'Amministrazione Comunale e sancito da specifica convenzione regolante l'intervento complessivo. <p>A garanzia del corretto adempimento degli obblighi</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

⁸⁰ Articolo introdotto a seguito della controdeduzione all'osservazione n 5 (prot. 3002)

assunti, l'attuatore dovrà corrispondere idonea garanzia fideiussoria bancaria di importo pari al valore delle opere da realizzarsi, iscritta a favore del Comune di Malnate ed escutibile a prima richiesta.

Antecedentemente al rilascio dei titoli abilitativi per l'esecuzione delle opere, dovrà essere prodotto uno studio viabilistico recante analisi degli effetti indotti dalla realizzazione delle previsioni urbanistiche, corredato dal progetto preliminare delle opere necessarie, quali ad esempio rotatorie, svincoli canalizzazioni; tale studio viabilistico dovrà essere formalmente validato dall'Amministrazione Comunale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO IV.**Ambito territoriale T4: della città contemporanea rada****Art. 98 Definizione**

| | | |
|---|--------------------|--|
| 1 | <i>Definizione</i> | Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile a partire dagli anni '80 del '900, ovvero sia corrispondente alla parte della città che si estende dalle ultime propaggini della città consolidata fino alla campagna, con esclusione delle analoghe parti di città aventi densità più elevata e degli sfrangiamenti del tessuto edilizio verso il territorio rurale. |
| 2 | <i>Specifiche</i> | Nell' <i>Ambito Territoriale T4</i> persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi isolati, in prevalenza ville e villini, pur con rara presenza di tipi edilizi differenti, in gran parte dotati di superfici verdi e aree pertinenziali in genere di significativa estensione. |

Art. 99 Invarianti

| | | |
|---|--------------------------------|---|
| 1 | <i>Invarianti quantitative</i> | Nell' <i>Ambito Territoriale T4</i> sono riconosciute le seguenti invarianti quantitative: <ul style="list-style-type: none"> - densità edilizia sostanzialmente costante secondo medie valutate su porzioni di territorio edificato significative sotto il profilo paesaggistico, pur con variazioni a carattere puntuale, coerenti con i diritti edificatori attribuiti dall'ultimo PRG. |
| 2 | <i>Invarianti qualitative</i> | Nell' <i>Ambito Territoriale T4</i> sono riconosciute le seguenti invarianti qualitative: <ul style="list-style-type: none"> - assetto tipologico costante, caratterizzato da edifici isolati, - rapporto morfologico tra edifici e spazio aperto costante, con aree pertinenziali attorno agli edifici di modesta entità. |

Art. 100 Obiettivi urbanistici

| | | |
|---|-------------------|---|
| 1 | <i>Generalità</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T4</i> , persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> - consentire interventi di completamento o sostituzione edilizia compatibili con i caratteri tipologici riscontrati per l'ambito territoriale, - consentire interventi di completamento o sostituzione edilizia compatibili con i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti tipici dell'ambito territoriale, - non diminuire la dotazione di aree verdi, pubbliche o private, mediamente presenti nell'ambito territoriale. |
|---|-------------------|---|

Art. 101 Indice di edificabilità territoriale

| | | |
|---|-------------------|--|
| 1 | <i>Fondamenti</i> | La determinazione dell'indice di edificabilità territoriale discende dal riconoscimento delle invarianti di cui all'art. 99. |
|---|-------------------|--|

Maurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

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

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

| | | |
|---|--------|--|
| 2 | Indice | Il PdR 2009 - Variante 2012 stabilisce per l' <i>Ambito Territoriale T4</i> il seguente Indice di Edificabilità Territoriale: $I_t = 0,18 \text{ mq/mq}^{81}$ |
|---|--------|--|

| Art. 101bis Indici e parametri ⁸² | | |
|--|--------------------|---|
| 1 | Indici e parametri | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, per l'<i>Ambito Territoriale T4</i>, stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Superficie coperta:</i> $S_c = 30\%$ - <i>Altezza massima degli edifici:</i> $H_{max} = 7,00 \text{ m}$ - <i>Superficie filtrante:</i> $S_{fil} = 25 \%$ - <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> $I_{fmax} = I_t \times 1,25^{83}$ dove I_t è l'indice di edificabilità territoriale stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza. <p>L'indice I_{fmax} si applica anche nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici aventi superficie lorda di pavimento maggiore rispetto a quella determinata dall'applicazione dell'indice I_{fmax}.</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

⁸¹ Parametro modificato in conseguenza dei punti 5.1 e 12.1 orientamenti di variante

⁸² Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

⁸³ Parametro modificato in conseguenza dei punti 5.1 e 12.1 orientamenti di variante

CAPO V.

Ambito territoriale T5: vuoti urbani

Art. 102 Definizione

| | | |
|---|--------------------|---|
| 1 | <i>Definizione</i> | Parte del territorio caratterizzata da almeno uno tra i seguenti aspetti prevalenti: <ul style="list-style-type: none">- sequenza di aree libere di proprietà pubblica,- sequenza di aree libere acclivi, non idonee per l'edificazione,- sequenza di vaste aree pertinenziali non edificate. che nell'insieme determinano la formazione di aree di significativa dimensione con copertura vegetale di importanza notevole per l'ecologia urbana. |
| 2 | <i>Specifiche</i> | Gli edifici esistenti nell' <i>Ambito Territoriale T5</i> appartengono a tipi edilizi principalmente isolati, con sporadica presenza di ville e di valori monumentali; non si registrano rapporti morfologici di particolare significato. |

Art. 103 Invarianti

| | | |
|---|--------------------------------|---|
| 1 | <i>Invarianti quantitative</i> | Nell' <i>Ambito Territoriale T5</i> sono riconosciute le seguenti invarianti quantitative: <ul style="list-style-type: none">- densità edilizia bassa, con modeste concentrazioni locali in corrispondenza di edifici esistenti con aree pertinenziali di significativa dimensione. |
| 2 | <i>Invarianti qualitative</i> | Nell' <i>Ambito Territoriale T5</i> sono riconosciute le seguenti invarianti qualitative: <ul style="list-style-type: none">- assetto tipologico di modesto interesse data la marginalità del numero di edifici esistenti, sostanzialmente costante, principalmente caratterizzato da edifici isolati, in particolare ville,- rapporto morfologico tra edifici e spazio aperto costante, con rara presenza di cortine edilizie allineate lungo strada, con aree pertinenziali attorno agli edifici e rara presenza di corti o cortili. |

Art. 104 Obiettivi urbanistici

| | | |
|---|-------------------|--|
| 1 | <i>Generalità</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T5</i> , persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none">- conservare la condizione di ambito territoriale prevalentemente verde,- consentire l'edificazione in misura tale da non determinare la densificazione dell'ambito e la perdita di continuità delle aree a verde,- tutelare il verde esistente, fermo restando il diritto di godimento privato. |
|---|-------------------|--|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 105 Indice di edificabilità territoriale | | |
|--|-------------------|---|
| 1 | <i>Fondamenti</i> | La determinazione dell'indice di edificabilità territoriale discende dal riconoscimento delle invarianti di cui all'art. 99. |
| 2 | <i>Indice</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012 stabilisce per l' <i>Ambito Territoriale T5</i> il seguente Indice di Edificabilità Territoriale: $I_t = 0,15 \text{ mq/mq}$ |

| Art. 105bis Altri indici e parametri⁸⁴ | | |
|--|---------------------------|--|
| 1 | <i>Indici e parametri</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per l' <i>Ambito Territoriale T5</i> , stabilisce i seguenti indici e parametri: <ul style="list-style-type: none"> - <i>Superficie coperta:</i> $Sc = 10\%$ - <i>Altezza massima degli edifici:</i> $H_{max} = 7,00 \text{ m}$ - <i>Superficie filtrante:</i> $S_{fil} = 70\%$ - <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> $I_{f_{max}} = 0,15 \text{ mq/mq}$ L'indice $I_{f_{max}} = 0,15 \text{ mq/mq}$ si applica anche nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici aventi superficie lorda di pavimento maggiore rispetto a quella determinata dall'applicazione dell'indice $I_{f_{max}}$. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

⁸⁴ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

CAPO VI.

Ambito territoriale T6: del territorio naturale

| Art. 106 Definizione | | |
|----------------------|-------------|--|
| 1 | Definizione | Parte del territorio caratterizzata da significativa naturalità, pur in presenza di sensibili alterazioni prodotte da attività improprie, quali in particolare quelle di escavazione, e dalla presenza di piccoli nuclei edificati oltre il margine del territorio urbano. |
| 2 | Specifiche | L' <i>Ambito Territoriale T6</i> si caratterizza, nonostante le trasformazioni, per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate. Nell' <i>Ambito Territoriale T6</i> le attività antropiche diverse dall'agricoltura e dalla silvicoltura rappresentano quasi sempre un elemento di distorsione. |

| Art. 107 Invarianti | | |
|---------------------|-------------------------|--|
| 1 | Invarianti quantitative | Il PdR 2009 - Variante 2012, riconosciuta la vocazione prevalentemente naturale dell' <i>Ambito Territoriale T6</i> garantisce una trasformabilità edificatoria dei suoli limitata alle quantità e ai requisiti stabiliti dal comma 3 dell'art. 59 della LGT, pur garantendo la persistenza e l'adattabilità degli edifici esistenti con destinazione diversa da quelle specificamente pertinenti alla naturalità del luogo. |
| 2 | Invarianti qualitative | Nessun intervento urbanistico ammesso dal PdR 2009 - Variante 2012 potrà determinare l'incremento degli elementi di distorsione riscontrati rispetto alla vocazione naturale. |

| Art. 108 Obiettivi urbanistici | | |
|--------------------------------|------------|---|
| 1 | Generalità | Il PdR, per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T6</i> , persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none">- limitare le nuove edificazioni e la realizzazione di opere di urbanizzazione ai soli scopi agricoli, di presidio del territorio, di utilizzazione per interesse generale;- consentire il mantenimento degli edifici esistenti, anche con funzione extra-agricola e il loro adeguamento alle contemporanee esigenze, sia relativamente all'abitazione, sia per la fruizione amatoriale del territorio rurale, ferma restando l'esigenza prioritaria della tutela del territorio naturale;- consentire il riuso del patrimonio edilizio di origine agricola che risulta dismesso, per scopi agricoli in genere o residenziali, in conformità con l'art. 62 della LGT, a condizione che non si generino negatività sul paesaggio, anche se dovute all'esigenza di urbanizzazione. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 109 Aree agricole | | |
|-------------------------------|-------------------|---|
| 1 | <i>Generalità</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012 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 | <i>Specifica</i> | Ai sensi dell'art. 62 della LGT, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT. |

| Art. 110 Aree boscate | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| 1 | <i>Generalità</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012 individua le <i>aree boscate</i> in ottemperanza ai disposti della LGT e compatibilmente con la definizione stabilita dalla L.r. 27/2004. 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. 112 potranno essere trasferiti a favore di altri suoli compresi nell' <i>ambito territoriale T6</i> non classificati <i>aree boscate</i> . |
| 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. 111 Aree non soggette a trasformazione urbanistica | | |
|--|-------------------|---|
| 1 | <i>Generalità</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012 individua le <i>aree non soggette a trasformazione urbanistica</i> in corrispondenza di suoli facenti parte dell' <i>ambito Territoriale T6</i> che non risultano classificati aree agricole o aree boscate ai sensi dei precedenti artt. 109 e 110. |
| 2 | <i>Specifica</i> | Per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi così come definiti ai sensi del comma 1 dell'art. 27 della LGT: a) interventi di manutenzione ordinaria, b) interventi di manutenzione straordinaria, c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, d) interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che l'edificio risultante dall'intervento conservi l'originario sedime (pur con gli incrementi dimensionali ammessi dal PdR 2009 - Variante 2012), |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

e) ampliamento di edifici esistenti.⁸⁵

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. 112 Indice di edificabilità territoriale | | |
|--|-------------------|---|
| 1 | <i>Fondamenti</i> | La determinazione dell'indice di edificabilità territoriale discende dal riconoscimento delle invarianti di cui all'art. 107. |
| 2 | <i>Indice</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, conformemente ai disposti del comma 3 dell'art. 59 della LGT, stabilisce per l'<i>Ambito Territoriale T6</i> il seguenti indici di Edificabilità Territoriale in ragione della specifica condizione culturale:</p> <p>a) 0,02 mq/mq quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;</p> <p>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;</p> <p>c) 0,01 mq/mq sugli altri terreni agricoli.</p> |

| Art. 112bis Altri indici e parametri⁸⁶ | | |
|--|---------------------------|--|
| 1 | <i>Indici e parametri</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, per gli <i>ambiti territoriali T6</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Superficie coperta:</i> Sc = 20% - <i>Altezza massima degli edifici:</i> Hmax = 7,00 m per edifici residenziali Hmax = 8,50 m per edifici con altra destinazione - <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 35% - <i>Indice edificabilità fondiaria massima</i> <p>L'indice $I_{f_{max}}$ è pari all'indice I_t per quanto attiene alle nuove costruzioni e agli ampliamenti eseguiti in forza dei disposti degli artt. da 59 a 62 della LGT.</p> <p>Per quanto attiene agli edifici esistenti nelle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edifici dismessi dall'attività agricola, per i quali sussistono le condizioni di cui al comma 2 dell'art. 62 della LGT, - edifici esistenti nelle <i>aree non soggette a trasformazione urbanistica</i> di cui al precedente art. 111, specificamente individuate dal documento "PdR 21.0 Quadro urbanistico generale", <p>pur in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, sono ammessi interventi di ampliamento in misura non superiore al 20% della slp esistente. Qualora l'applicazione dell'aliquota percentuale determinasse una slp in ampliamento</p> |

⁸⁵ Modifica a seguito di indicazione UTC

⁸⁶ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

inferiore a mq 30, è comunque ammesso l'ampliamento fino al limite di mq 30.
In ogni caso la slp in ampliamento non potrà determinare la formazione di corpi edilizi autonomi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Titolo III

AREE MONOFUNZIONALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 113 AMF1: per attività secondarie e terziarie | | |
|---|---------------------------|--|
| 1 | <i>Individuazione</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012 individua sul documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale" ⁸⁷ con il codice "AMF1" le attività produttive- artigiane, produttive, di deposito o assimilabili – localizzate in ambito specificamente configurato quale distretto produttivo monofunzionale. |
| 2 | <i>Generalità</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012 persegue i seguenti fini: <ul style="list-style-type: none"> - consentire il completamento e l'adeguamento tecnologico degli insediamenti esistenti, al fine di conservare le imprese esistenti e di potenziarne la capacità occupazionale, pur compatibilmente con i limiti derivanti da aspetti di natura paesaggistica; - conservare lo stato di monofunzionalità del distretto produttivo, pur garantendo la presenza di minime quote residenziali e funzioni diverse finalizzate specificamente alla conduzione, alla gestione e allo sviluppo delle attività produttive; - migliorare la dotazione di servizi e infrastrutture specifiche per le attività produttive e conseguire un sensibile miglioramento delle infrastrutture esistenti. |
| 3 | <i>Interventi ammessi</i> | Nelle aree specificamente individuate sono ammessi i seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none"> - mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2009 - Variante 2012, - ampliamento della slp e della superficie coperta esistente in misura non superiore al 20% per finalità di adeguamento tecnologico, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri di cui al seguente comma 3bis: <ul style="list-style-type: none"> o Altezza massima degli edifici, o Superficie filtrante;⁸⁸ - nuova costruzione, nel rispetto delle disposizioni stabilite per l'ambito di Paesaggio di appartenenza, assunto un indice di edificabilità territoriale $It = 0,70 \text{ mq/mq}$ <p>E' ammessa l'applicazione dei Fattori di Perequazione Fu, Fi, Fse e Faa ai fini della determinazione del diritto edificatorio effettivo, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi degli artt. 84 e 85 e dei disposti del Piano dei Servizi entro il limite massimo di cui al successivo comma 3bis.⁸⁹</p> <p>Nel caso di interventi di cui al presente comma, è ammessa l'applicazione dei Criteri di Premialità.</p> <p>Lo strumento attuativo dovrà essere dotato di convenzione, tra l'altro finalizzata a:</p> |

⁸⁷ Modifica di carattere generale⁸⁸ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 10 (prot. 3165)⁸⁹ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di varianteMaurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

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

| | | |
|----------|--|---|
| 3 bis | Altri indici e parametri ⁹² | <ul style="list-style-type: none"> - disciplinare l'insediamento di specifiche destinazioni d'uso nel rispetto dei seguenti principi: <ul style="list-style-type: none"> o <i>In caso di stipula di convenzione in assenza del soggetto utilizzatore dell'insediamento, i diritti di edificabilità saranno ridotti del 50%,</i> o <i>In caso di stipula di convenzione per l'insediamento di attività economiche diverse da quelle specificate nel successivo alinea, i diritti edificatori saranno ridotti del 25%,</i> o <i>In caso di stipula di convenzione per l'insediamento di specifiche attività quali:</i> <ul style="list-style-type: none"> -istituti di formazione e ricerca, -aziende operanti nel settore delle energie rinnovabili e tutela dell'ambiente -aziende con piani industriali e occupazionali tali da determinare densità minime di 1 addetto/50mq di slp <p><i>i diritti edificatori saranno incrementati del 25%; ai fini dell'applicazione degli oneri concessori e di qualsiasi regime impositivo di competenza comunale, la superficie di riferimento sarà determinata in ragione del 50% della slp effettiva.</i></p> <p>La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico degli edifici in ottemperanza dei disposti del Regolamento Edilizio Comunale, quali tra gli altri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - impianti geotermici, - impianti di teleriscaldamento al servizio di più soggetti, anche in diverse aree del territorio,⁹⁰ - impianti idroelettrici, - impianti fotovoltaici, - impianti solari per produzione acqua uso sanitario, - impianti di riscaldamento con pompe di calore, <p>determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.</p> <p>Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita mediante specifico atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a favore del Comune di Malnate, cui contenuti dovranno essere formalmente validati dall'Amministrazione Comunale.⁹¹</p> <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, per le aree monofunzionali AMF1, stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Superficie coperta:</i> Sc = 50% - <i>Altezza massima degli edifici:</i> Hmax = 15,00 m - <i>Superficie filtrante:</i> |
|----------|--|---|

⁹⁰ Modifiche conseguenti al punto 13 orientamenti di variante

⁹¹ Comma modificato a seguito della controdeduzione all'osservazione n 14.13 (prot. 3194)

⁹² Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

| | | |
|---|--|---|
| | | <p>Sfil = 25%</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indice edificabilità fondiaria massima: $I_{f_{max}} = 0,80 \text{ mq/mq}$ <p>L'indice $I_{f_{max}} = 0,80 \text{ mq/mq}$ si applica anche nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici aventi superficie lorda di pavimento maggiore rispetto a quella determinata dall'applicazione dell'indice $I_{f_{max}}$.</p> |
| 4 | <i>Destinazioni d'uso principali</i> | <p>In applicazione dell'art. 51 della LGT sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pr: Produttiva (artigianale e industriale) - As: Artigianale di servizio - Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) - (...) ⁹³ - Ld: Logistica e deposito di materiali - Ds: Direzionale e terziaria specializzata - Dm: Direzionale e terziaria minuta - Ra: Ricovero di autovetture - Sg: Servizi di interesse generale - Ag: Agricola - attività esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2009 - Variante 2012. <p>Tutte le altre possibili destinazioni d'uso principali sono vietate.</p> |
| 5 | <i>Destinazione d'uso Cv: specifiche</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012 garantisce il mantenimento degli esercizi di vicinato esistenti, il loro adeguamento igienico-sanitario e l'ampliamento delle superfici di vendita entro il limite mq 600 (risultante quale esito dell'ampliamento).</p> <p>E' sempre ammessa la realizzazione di esercizi commerciali di vicinato su qualsiasi superficie esistente o realizzabile in forza dei diritti edificatori stabiliti dal PdR 2009 - Variante 2012, entro il limite di superficie stabilito dalla legge, a condizione che la slp complessivamente destinata alle attività commerciali non risulti superiore al 50% di quella competente all'area fondiaria pertinenziale.</p> |
| 6 | <i>soppresso</i> ⁹⁴ | (...) |
| 7 | <i>soppresso</i> ⁹⁵ | (...) |
| 8 | <i>Destinazioni d'uso subordinate</i> | <p>Ferma restando l'esistenza delle destinazioni d'uso principali di cui al precedente comma 4, sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso subordinate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Re: Residenziale entro i limiti di mq 150 di slp, per la custodia dell'insediamento o per la residenza dell'imprenditore; - funzioni di servizio all'attività produttiva, quali mensa aziendale, uffici sanitari, spazi ricreativi e similari. |

⁹³ Modifiche conseguenti al punto 6.1 orientamenti di variante

⁹⁴ Comma soppresso conseguente al punto 6.1 orientamenti di variante

⁹⁵ Comma soppresso conseguente al punto 6.1 orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

| | | |
|-------|------------------------------|---|
| 8 bis | <i>Modalità d'attuazione</i> | <p>In via generale l'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è ammessa in regime di Permesso di Costruire.</p> <p>E' ammessa l'attuazione mediante preventiva approvazione di Piano Attuativo, la cui convenzione dovrà disciplinare l'insediamento di specifiche destinazioni d'uso nel rispetto dei seguenti principi e determinandole seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in caso di stipula di convenzione per l'insediamento di specifiche attività quali: <ul style="list-style-type: none"> o istituti di formazione e ricerca, o aziende operanti nel settore delle energie rinnovabili e tutela dell'ambiente o aziende con piani industriali e occupazionali tali da determinare densità minime di 1 addetto/50mq di slp <p>i diritti edificatori stabiliti in via generale per l'area monofunzionale AMF1 saranno incrementati del 25%; ai fini dell'applicazione degli oneri concessori e di qualsiasi regime impositivo di competenza comunale, la superficie di riferimento sarà determinata in ragione del 50% della slp effettiva.</p> <p>L'applicazione dei disposti di cui al precedente paragrafo è subordinata alla stipula della convenzione del piano attuativo con assunzione delle specifiche obbligazioni da parte</p> <ul style="list-style-type: none"> - del soggetto proprietario delle aree, - dell'operatore economico esercente le attività afferenti alle categorie sopracitate.⁹⁶ |
|-------|------------------------------|---|

| Art. 114 AMF2: per attività secondarie e terziarie in ambito urbano | | |
|--|---------------------------|--|
| 1 | <i>Individuazione</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012 individua sul documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale"⁹⁷ con il codice "AMF2" le attività produttive esistenti – artigianali, produttive, di deposito o assimilabili – localizzate in ambito improprio, ovverosia in stretto rapporto con insediamenti con diversa destinazione d'uso.</p> |
| 2 | <i>Interventi ammessi</i> | <p>Nelle aree specificamente individuate <i>per attività produttive esistenti in ambito improprio</i> è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2009 - Variante 2012.</p> <p>Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività e il necessario adeguamento tecnologico è ammesso l'ampliamento della slp e della superficie coperta esistente in misura non superiore al 20% fermo restando il rispetto dei seguenti parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altezza massima degli edifici, |

⁹⁶ Comma aggiunto conseguentemente al punto 18.1 orientamenti di variante.

⁹⁷ Modifica di carattere generale

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- **Superficie filtrante.**⁹⁸

L'ampliamento di cui al precedente capoverso potrà essere concesso a condizione che:

- l'insediamento esistente rispetti ogni norma vigente in materia di ambiente,
- siano messi in atto interventi di mitigazione visuale mediante impianto di essenze arboree coerentemente con i disposti stabiliti per l'ambito di paesaggio di appartenenza
- siano messi in atto provvedimenti di riduzione delle emissioni (elementi inquinanti dell'aria, rumori, vibrazioni, odori).

Nel caso di interventi di cui al presente comma, è ammessa l'applicazione dei Criteri di Premialità.

Lo strumento attuativo dovrà essere dotato di convenzione, tra l'altro finalizzata a:

- disciplinare l'insediamento di specifiche destinazioni d'uso nel rispetto dei seguenti principi:
 - o *In caso di stipula di convenzione in assenza del soggetto utilizzatore dell'insediamento, i diritti di edificabilità saranno ridotti del 50%,*
 - o *In caso di stipula di convenzione per l'insediamento di attività economiche diverse da quelle specificate nel successivo alinea, i diritti edificatori saranno ridotti del 25%,*
 - o *In caso di stipula di convenzione per l'insediamento di specifiche attività quali:*
 - *istituti di formazione e ricerca,*
 - *aziende operanti nel settore delle energie rinnovabili e tutela dell'ambiente*
 - *aziende con piani industriali e occupazionali tali da determinare densità minime di 1 addetto/50mq di slp*
- i diritti edificatori saranno incrementati del 25%; ai fini dell'applicazione degli oneri concessori e di qualsiasi regime impositivo di competenza comunale, la superficie di riferimento sarà determinata in ragione del 50% della slp effettiva.*

La realizzazione di impianti che determinano riduzione del consumo energetico degli edifici in ottemperanza dei disposti del Regolamento Edilizio Comunale, quali tra gli altri:

- impianti geotermici,
 - impianti di teleriscaldamento al servizio di più soggetti, anche in diverse aree del territorio,⁹⁹
 - impianti idroelettrici,
 - impianti fotovoltaici,
 - impianti solari per produzione acqua uso sanitario,
 - impianti di riscaldamento con pompe di calore,
- determinano le condizioni per l'applicazione dei disposti

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

⁹⁸ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 10 (prot. 3165)

⁹⁹ Modifiche conseguenti al punto 13 orientamenti di variante

¹⁰⁰ Comma modificato a seguito della controdeduzione all'osservazione n 14.14 (prot. 3194)

| | | |
|---|--|--|
| | | <p>del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005. Le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita mediante specifico atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a favore del Comune di Malnate, cui contenuti dovranno essere formalmente validati dall'Amministrazione Comunale.¹⁰⁰</p> |
| 3 | Interventi ammessi in caso di cessazione dell'attività | <p>Qualora si determinasse la cessazione dell'attività esistente, negli edifici di cui al presente articolo potranno essere insediate esclusivamente tutte le destinazioni d'uso stabilite per la <i>Gamma funzionale</i> corrispondente, anche a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione entro il minore tra i seguenti limiti:</p> <p style="text-align: center;">slp pari all'esistente, slp = Sf x 0,35 mq/mq.</p> <p>In caso di demolizione e ricostruzione i nuovi edifici dovranno rispettare ogni disposto dettato dal PdR 2009 - Variante 2012 per l'<i>ambito di paesaggio e per l'ambito territoriale</i>¹⁰¹ di appartenenza.</p> <p>In caso di interventi di cui al presente comma, è ammessa l'applicazione dei Fattori di Perequazione previsti dal PdR 2009 - Variante 2012, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi degli artt. 84 e 85 e dei disposti del Piano dei Servizi.</p> |
| 4 | Attività esistenti: specifica | <p>Si intende esistente un'attività esercitata secondo le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - continuativamente, - continuativamente anche con cambio di ragione sociale, - continuativamente anche con cambio di merceologia, - cessata, tuttavia corrispondente all'ultima attività esercitata nell'edificio. <p>Sono equiparate alle attività effettivamente esistenti anche quelle che, pur essendo cessata l'operatività, risultano ancora regolarmente esistenti sotto il profilo giuridico, ovverosia risultanti dagli appositi registri di iscrizione (Camera di Commercio, Artigianato, Agricoltura ed enti similari).</p> |
| 5 | Disciplina specifica ¹⁰² | <p>Nell'area monofunzionale AMF2 contrassegnata dal simbolo asterisco (*), è ammessa la realizzazione di un capannone per ricovero mezzi e attrezzature, previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto di ogni disposto dettato dal PdR 2009 - Variante 2012 per l'<i>ambito di paesaggio e per l'ambito territoriale</i> di appartenenza.</p> <p>La realizzazione degli interventi è subordinata alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - definizione degli effetti di interesse pubblico o |

¹⁰¹ Comma introdotto a seguito della controdeduzione all'osservazione n 26 (prot. 3310)

¹⁰² Comma introdotto a seguito della controdeduzione all'osservazione n 26 (prot. 3310)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

generale da associare all'attuazione dei disposti di cui al presente comma dall'iniziativa, da disciplinare mediante specifico atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a favore del Comune di Malnate, cui contenuti dovranno essere formalmente validati dall'Amministrazione Comunale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

| Art. 115 AMF3: per medie strutture di vendita | | |
|--|-----------------------|---|
| 1 | <i>Individuazione</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012 consente l'insediamento di medie strutture commerciali con superficie di vendita non superiore a mq 2.500, ai sensi del D.Lgs 114/1998 e della L.r. 14/1999 nelle aree specificamente individuate sul documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale" ¹⁰³ con il codice "AMF3". |
| 2 | <i>Specifiche</i> | <p>In ciascuna area specificamente perimetrata sul documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale"¹⁰⁴ è possibile la realizzazione di una sola media struttura di vendita nel rispetto dei seguenti specifici parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie di vendita: max mq 2.500 - Slp: max mq 3.500 - Superficie a parcheggio pubblico min. 100% slp <p>assunto un indice di edificabilità territoriale It = 0,35 mq/mq</p> <p>fermo restando il rispetto della verifica dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie coperta: Sc = 50% - Altezza massima degli edifici: Hmax = 10,00 m - Superficie filtrante: Sfil = 25%¹⁰⁵. <p>E' ammessa l'applicazione dei Fattori di Perequazione Fu, Fi, Fse e Faa ai fini della determinazione del diritto edificatorio effettivo, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi degli artt. 84 e 85 e dei disposti del Piano dei Servizi.</p> |
| 3 | <i>Attuazione</i> | <p>La realizzazione di medie strutture di vendita è subordinata all'approvazione di specifico Piano Attuativo esteso all'intera area specificamente individuata sul documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale"¹⁰⁶.</p> <p>Nei soli casi di ampliamento di medie strutture di vendita esistenti è ammessa l'attuazione mediante Permesso di Costruire convenzionato, fermo restando l'obbligo di reperimento delle necessarie superfici per parcheggi pubblici stabilite dal precedente comma 2, da commisurarsi all'intera slp risultante dall'ampliamento.</p> |

¹⁰³ Modifica di carattere generale

¹⁰⁴ Modifica di carattere generale

¹⁰⁵ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n 10 (prot. 3165)

¹⁰⁶ Modifica di carattere generale

| | | |
|---|--|--|
| 4 | <i>Programmi Integrati di Intervento</i> | <p>Negli ambiti territoriali T1, T2, T3 di cui alla Parte III della Disciplina Generale, laddove è identificata la Gamma Funzionale GF1, potrà essere posta istanza di Programma Integrato di Intervento ai sensi degli artt. da 87 a 93 della LGT, finalizzata tra l'altro alla realizzazione di medie strutture di vendita, ferma restando la disciplina di legge in materia.¹⁰⁷</p> <p>Il Programma Integrato di Intervento potrà essere proposto a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sussistano i requisiti di cui al comma 2 dell'art. 87 della LGT, - la slp competente alla media struttura di vendita non risulti superiore al 33% della slp complessiva, - il Programma Integrato di Intervento preveda una dotazione di parcheggi tale da soddisfare, oltre i minimi di legge, il fabbisogno pregresso dell'ambito in cui si colloca, - la superficie lorda di pavimento complessiva sia determinata applicando l'Indice di edificabilità fondiaria stabilito per l'Ambito territoriale di appartenenza,¹⁰⁸ - l'intervento proposto aderisca pienamente agli obiettivi stabiliti per l'Ambito di Paesaggio di appartenenza di cui alla Parte IV della Disciplina Generale. |
|---|--|--|

| Art. 116 AMF4: per attività ricettive all'aria aperta | | |
|--|------------------------------|--|
| 1 | <i>Individuazione</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012 individua sul documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale"¹⁰⁹ con il codice "AMF4" le <i>attività ricettive all'aria aperta</i> così come definite dalla Legge Regionale 10 dicembre 1981 n° 71, alla quale si rimanda per ogni specificazione non integrata agli articoli che seguono.</p> |
| 2 | <i>Disposizioni generali</i> | <p>I campeggi sono finalizzati ad ospitare turisti provvisti di tenda o di altro mezzo proprio di soggiorno trasportabile dall'utente per via ordinaria, con predisposizione di apposite piazzole.</p> <p>All'interno dei campeggi possono essere previsti edifici destinati a ristorante, spaccio, bar, club-house, servizi igienici, servizi sportivi e ricreativi fruibili dagli ospiti.</p> <p>I manufatti edilizi esistenti all'interno delle aree di campeggio possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, purché ciò non determini aumento di superficie lorda di pavimento.</p> |
| 3 | <i>Attuazione</i> | <p>Gli interventi sugli edifici esistenti, la disposizione e la formazione delle piazzole, nonché ogni altra opera edilizia o di modificazione ambientale all'interno del campeggio, sono</p> |

¹⁰⁷ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n 10 (prot. 3165)

¹⁰⁸ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n 10 (prot. 3165)

¹⁰⁹ Modifica di carattere generale

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------------------|--|-----------------|-----------|-------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|--------------------|-----------|---|----------------|----------------------|----------------|--|-----------|
| | | <p>soggetti a Permesso di Costruire (o a Denuncia di Inizio Attività).</p> <p>Il rilascio del Permesso di Costruire (o l'efficacia della Denuncia di Inizio Attività) è subordinato alla presentazione di una idonea documentazione circa il sistema di approvvigionamento idrico, il sistema di smaltimento delle acque reflue, fognarie e meteoriche allo scopo di prevenire problematiche di dissesto idrogeologico.</p> <p>L'esercizio dell'attività è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione così come stabilito dalla Legge Regionale 10 dicembre 1981 n° 71.</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | <i>Destinazioni d'uso</i> | All'interno del campeggio sono ammesse esclusivamente le attività concesse e regolate dalla Legge 10 dicembre 1981 n° 71 e sancite dalla conseguente convenzione. | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | <i>Prescrizioni specifiche</i> | <p>Al fine del mantenimento delle attività di campeggio esistenti, si emanano le seguenti disposizioni particolari:</p> <table border="0"> <tr> <td>slp complessiva</td> <td>esistente</td> </tr> <tr> <td>altezza massima degli edifici</td> <td>esistente</td> </tr> <tr> <td>superficie lorda servizi generali</td> <td>esistente</td> </tr> <tr> <td>superficie coperta</td> <td>esistente</td> </tr> <tr> <td>superficie destinata alle piazzole per strutture mobili</td> <td>50% del totale</td> </tr> <tr> <td>superficie filtrante</td> <td>50% del totale</td> </tr> <tr> <td>distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade</td> <td>esistenti</td> </tr> </table> <p>Le disposizioni di cui sopra sono prevalenti su quelle definite in linea generale per l'ambito di paesaggio di appartenenza.</p> <p>Al solo scopo di migliorare la qualità igienico sanitaria del campeggio, è consentito l'ampliamento dei servizi igienici e sanitari esistenti, nella misura minima indispensabile, senza che ciò comporti la verifica delle slp.</p> <p>Qualsiasi intervento edilizio è soggetto all'applicazione delle disposizioni stabilite per l'ambito di paesaggio di appartenenza.</p> | slp complessiva | esistente | altezza massima degli edifici | esistente | superficie lorda servizi generali | esistente | superficie coperta | esistente | superficie destinata alle piazzole per strutture mobili | 50% del totale | superficie filtrante | 50% del totale | distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade | esistenti |
| slp complessiva | esistente | | | | | | | | | | | | | | | |
| altezza massima degli edifici | esistente | | | | | | | | | | | | | | | |
| superficie lorda servizi generali | esistente | | | | | | | | | | | | | | | |
| superficie coperta | esistente | | | | | | | | | | | | | | | |
| superficie destinata alle piazzole per strutture mobili | 50% del totale | | | | | | | | | | | | | | | |
| superficie filtrante | 50% del totale | | | | | | | | | | | | | | | |
| distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade | esistenti | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | |
|--|---------------------|---|
| Art. 117 AMF5: per impianti tecnologici | | |
| 1 | <i>Definizione</i> | Si definiscono <i>aree per impianti tecnologici</i> gli ambiti del territorio comunale destinati alla realizzazione di impianti in genere, pubblici e di interesse generale, diretti a garantire la funzionalità urbana e territoriale. |
| 2 | <i>Disposizioni</i> | <p>Nelle <i>aree per impianti tecnologici</i> è vietata qualsiasi edificazione se non funzionale agli impianti stessi.</p> <p>La realizzazione delle opere previste nelle <i>aree per impianti tecnologici</i> compete ai soggetti interessati alla costruzione e gestione delle opere.</p> <p>La dimensione delle <i>aree per impianti tecnologici</i> è stabilita dal PdR 2009 - Variante 2012; la Disciplina Generale non richiede alcuna verifica di parametri edilizi e urbanistici, affidando alla progettazione il compito di minimizzare l'impatto, nel rispetto dei disposti del <i>Quadro del paesaggio</i> di cui alla Parte IV della Disciplina Generale per quanto</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

applicabile; si rimanda inoltre ad ogni disposizione di altra normativa vigente in materia.

Art. 118 AMF6: per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi

| | | |
|---|---|--|
| 1 | Localizzazione e specifiche | <p>Gli impianti per la distribuzione di carburanti per uso di autotrazione e servizi annessi sono realizzabili all'interno delle aree specificamente individuate dal codice Dc.</p> <p>Per i fini di cui al presente articolo sono assimilati ad impianti per la distribuzione di carburante i depositi di materiali combustibili in genere e gli autolavaggi.</p> |
| 2 | Impianti per la distribuzione di carburanti per uso di autotrazione esistenti | <p>Gli impianti esistenti sono confermati solo se in possesso dei requisiti minimi di sicurezza previsti dalla legislazione vigente e dai criteri di conformità previsti dal D.Lgs. 11 febbraio 1998, n. 32.</p> <p>Per tali impianti sono consentiti interventi di sistemazione del suolo e di edificazione in precario delle opere strettamente necessarie alla conduzione dell'attività.</p> |
| 3 | Nuovi impianti per la distribuzione di carburanti per uso di autotrazione | <p>I nuovi impianti di distribuzione carburanti per autotrazione possono essere autorizzati solo sulla base di specifica previsione del <i>Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita</i>, nel rispetto di ogni disposizione normativa vigente.</p> <p>La realizzazione è consentita solo ed esclusivamente a titolo precario e mediante stipula di apposita convenzione.</p> <p>Ciascun insediamento deve rispettare le specifiche disposizioni del c.d. Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione.</p> <p>E' fatto divieto di realizzare spazi con destinazione d'uso diverse da quelle strettamente connesse all'attività da insediare.</p> <p>Per <i>destinazioni strettamente connesse</i> si intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stazione di servizio o di rifornimento per uso autotrazione costituita da costruzione edilizia contenente ufficio, servizi igienici, spazi di ricovero personale ed eventualmente un'officina di emergenza, una zona di lavaggio per i veicoli e piccole attività commerciali e bar, limitate all'utenza automobilistica. <p>Non è consentito l'inserimento di spazi commerciali, se non quelli previsti al capoverso precedente o di autofficine autorizzate.</p> <p>Il rilascio dei Permessi di Costruire che comportino aperture di nuovi accessi su strade provinciali è subordinato alla preventiva autorizzazione della Provincia.</p> |

Art. 119 AMF7: per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale

| | | |
|---|-------------|--|
| 1 | Riferimenti | <p>Si definiscono <i>aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale</i> le parti del territorio comunale a tal fine già destinate o per le quali si prevede la destinazione, comprendenti il sedime cimiteriale propriamente detto e le fasce di rispetto circostanti, specificamente individuate dal documento di piano</p> |
|---|-------------|--|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

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

| | | |
|---|-----------------------------------|--|
| 2 | <i>Disposizioni</i> | <p>denominato “PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale”¹¹⁰. 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.</p> <p>Le <i>aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale</i> possono essere destinate solamente agli usi ammessi dalla Legge e da ogni fonte normativa regolamentare. L'ampiezza prevista per la fascia di rispetto cimiteriale è fissata in m 50,00.</p> |
| 3 | <i>Destinazioni d'uso ammesse</i> | <p>All'interno delle <i>aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale</i> sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenimento delle funzioni esistenti alla data di adozione del PdR 2009 - Variante 2012; - commercio di fiori e generi comunque al servizio specifico del cimitero mediante l'installazione di piccoli chioschi per la vendita d aventi precipue caratteristiche di semplice removibilità; - parcheggi pubblici e privati. <p>All'interno delle <i>aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale</i> è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. Gli edifici e i manufatti esistenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale sono assoggettabili esclusivamente ad interventi di manutenzione, di restauro conservativo e di demolizione senza ricostruzione. La nuova edificazione all'interno delle aree cimiteriali è ammessa nel rispetto delle normative vigenti in materia.</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

¹¹⁰ Modifica di carattere generale

Titolo IV

AREE SPECIALI **DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 120 Disciplina | | |
|----------------------------|--|--|
| 1 | <i>Generalità</i> | Le porzioni di territorio denominate <i>aree speciali di riqualificazione urbana</i> individuate dal documento “PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale” ¹¹¹ sono assoggettate in via generale ai disposti dei successivi Capi del presente Titolo. Per tutto quanto non previsto dalle disposizioni di cui ai successivi Capi si applicano i disposti stabiliti per l’intero territorio comunale dalle presenti Disposizioni Generali. |
| 2 | <i>Attuazione</i> | Gli interventi edilizi relativi alle <i>aree speciali di riqualificazione urbana</i> dovranno essere autorizzati mediante: <ul style="list-style-type: none"> - Piano Attuativo di cui all’art. 12 della LGT, - Programma Integrato di Intervento ai sensi degli artt. da 87 a 93 della LGT |
| 3 | <i>Attuazione completa. Disciplina generale delle varianti</i> | Per quanto attiene alle <i>aree speciali di riqualificazione urbana</i> non contrassegnate dal simbolo * sul documento “PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale” ¹¹² non è ammessa l’attuazione per parti. Le modifiche dei perimetri che rientrano nelle seguenti fattispecie: <ol style="list-style-type: none"> a) modifiche di perimetro che determinano la riduzione delle superfici comprese nelle aree speciali di riqualificazione urbana al fine di una migliore definizione dei termini catastali entro i limiti del 10% della superficie definita dal PdR 2009 - Variante 2012; b) modifiche di perimetro che determinano la riduzione delle superfici comprese nelle aree speciali di riqualificazione urbana tali da consentire la successiva attuazione mediante strumento proprio della restante porzione nel rispetto degli obiettivi generali stabiliti dalla specifica disciplina del PdR 2009 - Variante 2012; c) altre modifiche di perimetro non rientranti nelle casistiche di cui alle precedenti lett. a) e b) che non determinano detrimento dei diritti edificatori conferiti dal PdR 2009 - Variante 2012 per le aree escluse per effetto della ripermetrazione delle <i>aree speciali di riqualificazione urbana</i>; non determinano variante al PdR 2009 - Variante 2012. |
| 4 | <i>Attuazione parziale. Disciplina generale delle varianti</i> | Per quanto attiene alle aree speciali di riqualificazione urbana contrassegnate dal simbolo * sul documento “PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale” ¹¹³ , è ammessa l’attuazione per parti mediante approvazione di strumenti attuativi estesi a singole porzioni delle intere aree identificate, a condizione che: <ol style="list-style-type: none"> a) sia comunque garantito il rispetto degli obiettivi e dei requisiti urbanistici stabiliti per ciascuna area speciale di riqualificazione urbana, pur applicati alla singola parte, b) sia comunque garantito il rispetto degli obiettivi e dei |

¹¹¹ Modifica di carattere generale¹¹² Modifica di carattere generale¹¹³ Modifica di carattere generaleMaurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

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

- requisiti paesaggistici stabiliti per ciascuna area speciale di riqualificazione urbana, pur applicati alla singola parte,
- c) i diritti edificatori siano attribuiti alla parte oggetto d'intervento mediante criterio proporzionale in base alla superficie fondiaria,
- d) l'attuazione delle sole opere previste nella porzione oggetto di proposta non pregiudichi il completamento delle successive e residue parti.
- L'attuazione per parti nel rispetto delle condizioni sopra espresse non determina variante al PdR 2009 - Variante 2012.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO I

Aree speciali di riqualificazione urbana in attuazione

| Art. 121 Rinvio | | |
|-----------------|-------------------------|---|
| 1 | <i>Aree individuate</i> | Il documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale" ¹¹⁴ , con il codice ASR(A), individua le parti del territorio per le quali si riscontra la seguente condizione urbanistica: <ul style="list-style-type: none">- aree interessate da Piani di Recupero, così come definiti dalla Legge 5 agosto 1978 n°457 adottati o approvati successivamente alla data del 26 marzo 2002,- aree interessate da Programmi Integrati di Intervento approvati ai sensi della Legge Regionale 12 aprile 1999 n° 9 o dell'art. 92 della LGT. |
| 2 | <i>Altre aree</i> | Le aree assoggettate a piani attuativi comunque denominati ad eccezione di quelli di cui al precedente comma 1 non sono individuate sui documenti cartografici del PdR 2009 - Variante 2012. |
| 3 | <i>Rinvio</i> | Le <i>aree speciali di riqualificazione urbana in attuazione</i> individuate in forza dei precedenti commi 1 e 2 sono governate dai disposti normativi dei relativi strumenti attuativi comunque denominati fino alla data di scadenza delle convenzioni. Decorsa la scadenza delle convenzioni, dette aree saranno assoggettate alla disciplina degli ambiti territoriali e degli ambiti di paesaggio nei quali sono compresi o dei quali risultano confinanti. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

¹¹⁴ Modifica di carattere generale

CAPO II

Area speciale di riqualificazione urbana ASR1: via Martiri Patrioti – via Somalia

| Art. 122 Stato dei luoghi | | |
|----------------------------------|--------------------|--|
| 1 | <i>Descrizione</i> | Insieme di edifici, tipologicamente unitario, situato nel nucleo centrale del Comune di Malnate, caratterizzato dalla presenza di taluni edifici residenziali a corte degradati. |

| Art. 123 Disciplina del paesaggio | | |
|--|-------------------|---|
| 1 | <i>Esclusione</i> | L'Area speciale di riqualificazione urbana ASR1 non è soggetta all'applicazione della disciplina del paesaggio di cui alla Parte IV del presente documento, in quanto i disposti del presente Capo sono dotati di valenza paesistica operante specificamente sull'area. |

| Art. 124 Obiettivi urbanistici | | |
|---------------------------------------|-------------------|---|
| 1 | <i>Generalità</i> | <p>Sotto il profilo urbanistico, l'attuazione degli interventi ammessi per l'Area speciale di riqualificazione urbana ASR1, è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi generali:</p> <ul style="list-style-type: none">- determinare l'insediamento di un mix funzionale proprio degli ambiti urbani della città, pur con netta prevalenza della funzione residenziale;- realizzare spazi idonei per l'insediamento di un caffè letterario, nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di pubblici esercizi;¹¹⁵- dotare l'insediamento di spazi liberi interni, fruibili pedonalmente, eventualmente convenzionati per l'uso pubblico;- dotare l'area di un numero di parcheggi privati tale da soddisfare il fabbisogno dei residenti od operanti in loco, realizzati esclusivamente in sottosuolo.- realizzare un numero minimo di 4 posti auto di proprietà pubblica, assimilati ad opera di urbanizzazione secondaria, al servizio della limitrofa Caserma dei Carabinieri. |

| Art. 125 Obiettivi paesaggistici | | |
|---|-------------------|---|
| 1 | <i>Generalità</i> | <p>Sotto il profilo paesaggistico, l'attuazione degli interventi ammessi per l'Area speciale di riqualificazione urbana ASR1, è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi generali:</p> <ul style="list-style-type: none">- recupero dell'edificio esistente, anche con modeste variazioni finalizzate alla correzione degli elementi di distorsione della percezione degli originali caratteri tipologici e morfologici;- rendere possibile la fruizione pedonale delle aree scoperte, in particolare delle aree di corte. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

¹¹⁵ Punto aggiunto conseguente ai punti 3.2 orientamenti di variante

| Art. 125bis Riduzione dei consumi energetici e delle emissioni in ambiente¹¹⁶ | | |
|---|----------------|---|
| 1 | <i>Obbligo</i> | <p>Gli interventi ammessi in attuazione del presente Capo, sono soggetti all'obbligatorio rispetto dei disposti di cui al precedente comma 2 dell'art. 76.</p> <p>L'obbligo di cui al precedente capoverso non determina l'applicazione dei fattori incrementali delle quantità edificabili stabiliti dal precedente art. 77, bensì l'applicazione dei fattori premiali specificamente determinati mediante Regolamento (al quale si rimanda), volti ad una sensibile riduzione degli oneri concessori e di qualsiasi altro regime impositivo di competenza comunale.</p> |

| Art. 126 Quantità edificabili e parametri urbanistici | | | | | | | | |
|--|---------------------------------|---|-------------------|-----------------------------|------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------|
| 1 | <i>Quantità complessive</i> | Nell' <i>Area speciale di riqualificazione urbana ASRI</i> è ammessa la conservazione del volume esistente, senza alcun incremento. Sono ammesse variazioni di superficie lorda di pavimento fermo restando il volume esistente. | | | | | | |
| 2 | <i>Parametri specifici</i> | <p>Condizione necessaria per l'esecuzione di interventi che determinano il cambio di destinazione d'uso di superfici originariamente accessorie è l'assolvimento dei seguenti parametri, riferiti alle sole superfici convertite da funzione accessoria a funzione principale:</p> <p><i>Superficie minima parcheggi privati:</i></p> <table> <tr> <td><i>residenza:</i></td> <td>2 posti auto per unità imm.</td> </tr> <tr> <td><i>commercio</i></td> <td>75% della superficie di vendita</td> </tr> <tr> <td><i>terziario in genere</i></td> <td>1 mq/10mc</td> </tr> </table> | <i>residenza:</i> | 2 posti auto per unità imm. | <i>commercio</i> | 75% della superficie di vendita | <i>terziario in genere</i> | 1 mq/10mc |
| <i>residenza:</i> | 2 posti auto per unità imm. | | | | | | | |
| <i>commercio</i> | 75% della superficie di vendita | | | | | | | |
| <i>terziario in genere</i> | 1 mq/10mc | | | | | | | |
| 3 | <i>Parametri generali</i> | Tutti i parametri generali stabiliti dal PdR 2009 - Variante 2012 si intendono assolti a condizione che sia rispettato il fondamentale obiettivo paesaggistico di conservazione dei caratteri degli edifici esistenti così come stabilito dal precedente art. 125. | | | | | | |

| Art. 127 Destinazioni d'uso | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------|---|--|--------|---------|---------------|-----|------|--|----|-----|------------------------------------|----|-----|
| 1 | <i>Quote funzionali</i> | <p>Per l'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASRI</i> si stabiliscono le seguenti aliquote di ripartizione delle superfici lorde di pavimento a seconda delle destinazioni d'uso insediabili:</p> <table> <thead> <tr> <th></th> <th>minimo</th> <th>massimo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Re: residenza</td> <td>75%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)</td> <td>0%</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Dm: Direzionale e terziaria minuta</td> <td>0%</td> <td>25%</td> </tr> </tbody> </table> | | minimo | massimo | Re: residenza | 75% | 100% | Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) | 0% | 25% | Dm: Direzionale e terziaria minuta | 0% | 25% |
| | minimo | massimo | | | | | | | | | | | | |
| Re: residenza | 75% | 100% | | | | | | | | | | | | |
| Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) | 0% | 25% | | | | | | | | | | | | |
| Dm: Direzionale e terziaria minuta | 0% | 25% | | | | | | | | | | | | |
| 2 | <i>Specifiche</i> | <p>Per gli effetti del presente Capo, si intendono assimilate agli "esercizi di vicinato" di cui al capoverso precedente, e quindi compatibili, le seguenti attività:</p> <p>- pubblici esercizi per la ristorazione e la somministrazione</p> | | | | | | | | | | | | |

¹¹⁶ Articolo aggiunto conseguente ai punti 3.3 e 4.1 orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

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>Divieti</i> | <p>di bevande, attività ricettive;</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività di servizio alla persona in genere quali: barberia, calzoleria, ferramenta, riparazioni varie; - studi professionali in genere e assimilabili. <p>E' sempre e comunque ammesso l'esercizio di funzioni terziarie in genere anche entro superfici strutturate specificamente (e compute) per l'attività residenziale.</p> <p>Nell'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASRI</i> è vietato l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Sg: Servizi di interesse generale</p> <p>Sono in ogni caso vietate le attività che determinano emissioni in aria, acqua, suolo giudicate non compatibili con la residenza ai sensi delle Leggi e dei Regolamenti vigenti, in base a specifico parere dell'Azienda Sanitaria Locale.</p> |
|---|----------------|---|

Art. 128 Requisiti urbanistici dell'intervento

| | | |
|---|---|--|
| 1 | <i>Requisiti controllati dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | <p>Condizione necessaria per il conseguimento degli obiettivi urbanistici stabiliti per l'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASRI</i> dal precedente art. 124 è il soddisfacimento dei requisiti espressi dai commi successivi in merito ai seguenti argomenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - urbanizzazione primaria - urbanizzazione secondaria - viabilità e accessi - collegamenti pedonali |
| 2 | <i>Urbanizzazione primaria</i> | <p>Per effetto dell'intervento ammesso per l'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASRI</i>, per quanto attiene all'urbanizzazione primaria, dovranno essere soddisfatti i seguenti requisiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di tutti i servizi a rete in modo tale da tener conto del carico urbanistico indotto dall'intervento di riqualificazione. <p>Il generale intervento sui servizi a rete dovrà riguardare, oltre la realizzazione dei nuovi tratti di diretto interesse dell'insediamento, anche il rifacimento dei tronchi esistenti qualora questi si rivelassero insufficienti ad assolvere al compito funzionale a seguito della riqualificazione; i tracciati e l'estensione dei tratti di servizi a rete di nuova realizzazione o dei quali è previsto il rifacimento, dovrà essere concordata con i competenti organi comunali, sulla base di idonee verifiche di dimensionamento degli impianti a rete tenuto conto dello stato di esercizio.</p> |
| 3 | <i>Urbanizzazione secondaria</i> | <p>L'attuazione degli interventi ammessi dal presente Capo dovrà determinare le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di area pedonale lungo via Somalia; |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|------------------------------|---|
| 4 | <i>Viabilità e accessi</i> | <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di parcheggi pubblici a piano -1, accessibili da spazio di corte ad uso pubblico, in misura non inferiore a n° 6 posti auto;¹¹⁷ - convenzione all'uso pubblico per fasce orarie dello spazio di corte e del collegamento ad uso pedonale e carrabile di servizio con il piazzale esistente; - realizzazione di n° 4 posti auto a quota stradale da cedere in proprietà al Comune, per successiva assegnazione alla caserma dei Carabinieri.¹¹⁸ <p>L'accesso all'area compresa entro il piano attuativo dovrà avvenire lungo la strada privata di collegamento con il piazzale. Tale accesso dovrà avere il carattere di strada a traffico limitato, dotata di opportuni elementi di moderazione del traffico.</p> <p>In sede di Piano Attuativo potrà essere positivamente considerata l'opportunità di accedere al livello interrato sotto la corte mediante una rampa disimpegnata dall'area libera lungo via Somalia; in questo caso la superficie occupata dalla rampa non potrà essere computata quale area per urbanizzazione secondaria.</p> |
| 5 | <i>Collegamenti pedonali</i> | <p>Il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione di collegamenti pedonali con lo spazio pubblico in numero e posizione almeno pari a quella esistente antecedentemente alla realizzazione degli interventi ammessi dalla normativa del presente Capo.</p> |

| Art. 129 Requisiti paesaggistici dell'intervento | | |
|---|---|--|
| 1 | <i>Requisiti controllati dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | <p>Condizione necessaria per il conseguimento degli obiettivi paesaggistici stabiliti per l'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASRI</i> dal precedente art. 125 è il soddisfacimento dei requisiti espressi dai commi successivi in merito ai seguenti argomenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservazione dei valori esistenti - connotazione degli spazi aperti - realizzazione di superfici a parcheggio |
| 2 | <i>Conservazione dei valori esistenti</i> | <p>L'insieme degli edifici afferenti all'<i>area speciale di riqualificazione urbana ASRI</i> formanti unico corpo, dovrà essere confermato nel rispetto dei caratteri edilizi ed architettonici originali pervenuti, con eventuale rimozione di ogni elemento improprio, specificamente classificato in base ad analisi storiche e stilistiche dell'edificio.</p> <p>Gli elementi di nuova realizzazione necessari per garantire la piena funzionalità dell'edificio potranno essere caratterizzati da un linguaggio architettonico anche di tipo contemporaneo, purché in dialettica con quello storico e purché quest'ultimo risulti sempre e comunque sopra tono rispetto alle parti</p> |

¹¹⁷ Testo modificato conseguente ai punti 3.2 orientamenti di variante

¹¹⁸ Testo modificato conseguente ai punti 3.2 orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

| | | |
|---|--|--|
| | | <p>aggiunte.</p> <p>Le trasformazioni ammesse dovranno necessariamente determinare la conservazione dei seguenti elementi tipologici, ed architettonici: ¹¹⁹</p> <ul style="list-style-type: none"> - logge e portici; - colonne in pietra del portico; - proporzioni delle aperture e ritmi delle partizioni di facciata; - (...).¹²⁰ |
| 3 | <i>Connotazione degli spazi aperti</i> | <p>Gli spazi aperti all'interno del corpo edilizio dovranno essere sempre e comunque organizzati in modo tale da garantire la piena leggibilità dell'originario impianto a corte.</p> |
| 4 | <i>Realizzazione di superfici a parcheggio</i> | <p>All'interno della corte è ammessa la formazione di parcheggi in superficie solamente per il carico-scarico di eventuali attività commerciali.</p> <p>La dotazione di posti auto necessaria, così come prevista dalle norme del presente Capo, dovrà essere conseguita mediante costruzione di autorimessa interrata sottostante la corte interna.</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

¹¹⁹ Testo modificato conseguente ai punti 3.2 orientamenti di variante

¹²⁰ Testo soppresso conseguente ai punti 3.2 orientamenti di variante

CAPO III

Area speciale di riqualificazione urbana ASR2: via Timavo

Art. 130 Stato dei luoghi

| | | |
|---|-------------|---|
| 1 | Descrizione | Comparto situato nella prima fascia periurbana del nucleo centrale, formato da edifici per la produzione di modesta entità e da edifici per uffici. Il comparto presenta un elevato rapporto di copertura della superficie fondiaria. |
|---|-------------|---|

Art. 131 Disciplina del paesaggio

| | | |
|---|------------|---|
| 1 | Esclusione | L'Area speciale di riqualificazione urbana ASR2 non è soggetta all'applicazione della disciplina del paesaggio di cui alla Parte IV del presente documento, in quanto i disposti del presente Capo sono dotati di valenza paesistica operante specificamente sull'area. |
|---|------------|---|

Art. 132 Obiettivi urbanistici

| | | |
|---|------------|--|
| 1 | Generalità | <p>Sotto il profilo urbanistico, l'attuazione degli interventi ammessi per l'Area speciale di riqualificazione urbana ASR2, è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi generali:</p> <ul style="list-style-type: none">- determinare l'insediamento di un mix funzionale proprio degli ambiti urbani della città, pur con netta prevalenza della funzione residenziale;- dotare l'insediamento di spazi liberi interni, fruibili pedonalmente, anche di carattere esclusivamente privato;- dotare l'area di un numero di parcheggi privati tale da soddisfare sia il fabbisogno dei residenti od operanti in loco, tanto di un ragionevole numero di altri utenti in genere, da localizzare senza determinare la compromissione della potenziale fruizione pedonale delle aree scoperte.- realizzare un parcheggio pubblico, di dimensione sufficiente per il fabbisogno strettamente locale. |
|---|------------|--|

Art. 133 Obiettivi paesaggistici

| | | |
|---|------------|---|
| 1 | Generalità | <p>Sotto il profilo paesaggistico, l'attuazione degli interventi ammessi per l'Area speciale di riqualificazione urbana ASR2, è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi generali:</p> <ul style="list-style-type: none">- determinare la realizzazione di un insediamento organizzato con più corpi edilizi, coerente con l'immediato intorno sotto il profilo morfologico;- limitare l'edificazione alle sole porzioni interne dell'area in esame, destinando per conseguenza le fasce lungo strada a parcheggio;- caratterizzare gli edifici isolati di nuova realizzazione per una elevata qualità architettonica affinché possano diventare elementi emergenti rispetto alle caratteristiche medie del tessuto edilizio;- sistemare a verde gli spazi aperti con dignità di giardino. |
|---|------------|---|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 133bis Riduzione dei consumi energetici e delle emissioni in ambiente¹²¹ | | |
|---|----------------|---|
| 1 | <i>Obbligo</i> | <p>Gli interventi ammessi in attuazione del presente Capo, sono soggetti all'obbligatorio rispetto dei disposti di cui al precedente comma 2 dell'art. 76.</p> <p>L'obbligo di cui al precedente capoverso non determina l'applicazione dei fattori incrementali delle quantità edificabili stabiliti dal precedente art. 77, bensì l'applicazione dei fattori premiali specificamente determinati mediante Regolamento (al quale si rimanda), volti ad una sensibile riduzione degli oneri concessori e di qualsiasi altro regime impositivo di competenza comunale.</p> |

| Art. 134 Quantità edificabili e parametri urbanistici | | |
|--|-----------------------------|--|
| 1 | <i>Quantità complessive</i> | Nell' <i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR2</i> è ammessa la realizzazione di una superficie lorda di pavimento massima pari a mq 650 da computarsi secondo le modalità stabilite dal PdR 2009 - Variante 2012 e nel rispetto delle disposizioni specifiche del successivo art. 135 comma 2. |
| 2 | <i>Parametri specifici</i> | <p>Il superficie lorda di pavimento assegnata dal precedente comma 1 potrà essere impiegata nel rispetto dei seguenti parametri specifici:</p> <p><i>Sc: Superficie coperta</i> 33%</p> <p><i>Sfil: superficie filtrante</i> 50% delle aree scoperte e prive di costruzioni interrato</p> <p><i>Hmax: Altezza massima degli edifici</i> m 9,50</p> <p><i>Ip: indice di dotazione parcheggi privati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Re: residenziale: 2 posti auto per unità imm. - Ds: Direzionale e terziaria specializzata 1 mq/10mc - Dm: Direzionale e terziaria minuta 1 mq/10mc |
| 3 | <i>Parametri generali</i> | <p>Gli interventi di trasformazione ammessi, oltre ai parametri specifici di cui al precedente comma 2, prevalenti su quelli generali stabiliti dal PdR 2009 - Variante 2012, dovranno rispettare tutti i parametri e gli indici stabiliti dal PdR 2009 - Variante 2012, ad eccezione di quanto di seguito disciplinato.</p> <p>Il parametro urbanistico Ds, <i>Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale</i>, si applica nella formulazione generale disposta dal PdR 2009 - Variante 2012 in subordine rispetto agli specifici orientamenti morfologici stabiliti dalle norme del presente Capo.</p> |

| Art. 135 Destinazioni d'uso | | |
|------------------------------------|-------------------------|--|
| 1 | <i>Quote funzionali</i> | Per l' <i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR2</i> si stabiliscono le seguenti aliquote di ripartizione della superficie lorda di pavimento consentita a seconda delle destinazioni |

¹²¹ Articolo aggiunto conseguente ai punti 3.3 e 4.1 orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

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'uso insediabili: | |
| | | | minimo massimo |
| | | Re: residenziale | 75% 100% |
| | | Dm: Direzionale e terziaria minuta | 0% 25% |
| | | Ds: Direzionale e terziaria specializzata | 0% 25% ¹²² |
| 2 | Coefficienti di comparazione | Al fine di orientare positivamente l'intervento di trasformazione funzionale dell'Area speciale di riqualificazione urbana ASR2 verso l'insediamento di un adeguato mix funzionale, in sede di verifica urbanistica della superficie lorda di pavimento ammessa, si applicano i seguenti coefficienti di comparazione delle slp competenti a ciascuna destinazione d'uso: | |
| | | Re: residenziale | 1,0 |
| | | Dm: Direzionale e terziaria minuta | 0,9 |
| | | Ds: Direzionale e terziaria specializzata | 0,9 |
| | | I suddetti coefficienti di comparazione non si applicano ai fini della determinazione degli oneri concessori. | |
| 3 | Specifiche | E' sempre e comunque ammesso l'esercizio di funzioni terziarie anche entro superfici strutturate specificamente (e computate) per l'attività residenziale. | |
| 4 | Divieti | Nell'Area speciale di riqualificazione urbana ASR2 è vietato l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso: 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 Ag: Agricola Sono in ogni caso vietate le attività che determinano emissioni in aria, acqua, suolo giudicate non compatibili con la residenza ai sensi delle Leggi e dei Regolamenti vigenti, in base a specifico parere dell'Azienda Sanitaria Locale. | |

| Art. 136 Requisiti urbanistici dell'intervento | | |
|--|--|---|
| 1 | Requisiti controllati dal PdR 2009 - Variante 2012 | Condizione necessaria per il conseguimento degli obiettivi urbanistici stabiliti per l'Area speciale di riqualificazione urbana ASR2 dal precedente art. 132 è il soddisfacimento dei requisiti espressi dai commi successivi in merito ai seguenti argomenti: - urbanizzazione primaria - urbanizzazione secondaria - viabilità e accessi |
| 2 | Urbanizzazione primaria | Per effetto dell'intervento di trasformazione ammesso per l'Area speciale di riqualificazione urbana ASR2, per quanto attiene all'urbanizzazione primaria, dovranno essere soddisfatti i seguenti requisiti: |

¹²² Parametri modificati a seguito di specifica tecnica UTC

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

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 | Urbanizzazione secondaria | <p>- realizzazione di tutti i servizi a rete in modo tale da tener conto del carico urbanistico indotto dal nuovo insediamento.</p> <p>Il generale intervento sui servizi a rete dovrà riguardare, oltre la realizzazione dei nuovi tratti di diretto interesse del nuovo insediamento, anche il rifacimento dei tronchi esistenti qualora questi si rivelassero insufficienti ad assolvere al compito funzionale a seguito dell'entrata in esercizio del nuovo insediamento; i tracciati e l'estensione dei tratti di servizi a rete di nuova realizzazione o dei quali è previsto il rifacimento, dovrà essere concordata con i competenti organi comunali, sulla base di idonee verifiche di dimensionamento degli impianti a rete tenuto conto dello stato di esercizio.</p> <p>Per effetto della realizzazione degli interventi ammessi dalle norme del presente Capo, la porzione di strada compresa entro il perimetro del Piano attuativo che segna il confine nord dell' <i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR2</i> dovrà essere ceduta in proprietà al Comune in perfette condizioni d'uso.</p> |
| 4 | Viabilità e accessi | <p>La realizzazione degli interventi di natura privata ammessi nell' <i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR2</i>, è subordinata alla realizzazione di quattro¹²³ parcheggi pubblici lungo via Timavo così organizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per una fascia lungo strada di larghezza pari ad almeno m 7,00, comprendente il passaggio pedonale lungo strada; <p>I parcheggi e le aree sulle quali saranno realizzati, dovranno essere ceduti in proprietà al Comune.</p> <p>L'accesso all' <i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR2</i> potrà avvenire tanto lungo il fronte di via Timavo, quanto dalla strada, attualmente privata, che segna il confine nord.</p> <p>I passi carrabili dovranno essere realizzati in modo tale da garantire che l'immissione dei veicoli tanto in carreggiata che nell'area privata avvenga senza determinare ingombro delle corsie di marcia della pubblica via.</p> <p>E' ammessa la realizzazione degli accessi dalle aree destinate a parcheggio pubblico.</p> |

| Art. 137 Requisiti paesaggistici dell'intervento | | |
|---|---|--|
| 1 | <i>Requisiti controllati dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | <p>Condizione necessaria per il conseguimento degli obiettivi paesaggistici stabiliti per l'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR2</i> dal precedente art. 133 è il soddisfacimento dei requisiti espressi dai commi successivi in merito ai seguenti argomenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rapporto con l'edificato esistente - tipologia edilizia - rapporti morfologici con lo spazio pubblico - salubrità del suolo e del sottosuolo |
| 2 | <i>Rapporto con l'edificato esistente</i> | <p>Gli interventi ammessi dalle norme del presente Capo possono</p> |

¹²³ Modifica a seguito di specifica tecnica UTC

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

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>Tipologia edilizia</i> | <p>essere attuati previa totale demolizione degli edifici insistenti sull'area.</p> <p>I nuovi edifici ammessi sull'area dovranno appartenere al tipo "palazzina", o "blocco" così come correntemente definiti in letteratura (con riferimento al documento "PdR 2.0 Quadro generale delle coerenze"), per un'altezza di tre piani. Si precisa che il terzo piano dovrà essere coperto direttamente dal tetto a falde senza interposto solaio orizzontale.</p> <p>Non è ammessa la realizzazione di edifici accessori fuori terra; per conseguenza la realizzazione di posti auto coperti è ammessa esclusivamente nel sottosuolo.</p> |
| 4 | <i>Rapporti morfologici con lo spazio pubblico</i> | <p>Non è ammesso l'affaccio diretto dei nuovi edifici sulle strade che collimano con il perimetro dell' <i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR2</i>.</p> <p>Le aree scoperte private dovranno essere sistemate con dignità di giardino, mediante impiego di esemplari arborei autoctoni o ambientati; la qualità del giardino dovrà essere elevata in particolare per quanto attiene alla percezione dallo spazio pubblico.</p> <p>Le aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere dotate di adeguata sistemazione a verde, in particolare in allineamento lungo via Timavo, al fine di migliorare la generale qualità degli spazi urbani. A tale scopo si prescrive che gli esemplari arborei formanti cortina lungo via Timavo, all'atto dell'impianto, abbiano altezza non inferiore a m 4,00, e che appartengano a specie con caratteristiche di migliore adattabilità possibile all'ambiente urbano.</p> |
| 5 | <i>Salubrità del suolo e del sottosuolo</i> | <p>La realizzazione delle opere ammesse nell' <i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR2</i> è subordinata all'accertamento dello stato di salubrità del suolo e del sottosuolo, mediante analisi specifiche volte ad escludere la presenza di fenomeni di contaminazione in atto o pregressi.</p> <p>Qualora fosse accertata l'esistenza di fenomeni di contaminazione in atto o pregressi, l'attuazione degli interventi ammessi è subordinata all'esecuzione delle necessarie bonifiche.</p> <p>L'accertamento delle condizioni di salubrità dovrà essere effettuato mediante esperimento di prove documentate da relazione a firma di professionista abilitato, che assumerà per conseguenza ogni responsabilità in merito.</p> <p>E' data facoltà al Responsabile del Procedimento di indicare specificamente i siti ove eseguire le analisi necessarie per l'accertamento dello stato di salubrità del suolo e del sottosuolo.</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO IV

Area speciale di riqualificazione urbana ASR3: via Ronchi

| Art. 138 Stato dei luoghi | | |
|----------------------------------|--------------------|--|
| 1 | <i>Descrizione</i> | Comparto di modesta entità con elevato rapporto di copertura e notevole densità edilizia, comprendente edifici produttivi dismessi, assoggettabili a demolizione e ricostruzione completa. |

| Art. 139 Disciplina del paesaggio | | |
|--|-------------------|---|
| 1 | <i>Esclusione</i> | L'Area speciale di riqualificazione urbana ASR3 non è soggetta all'applicazione della disciplina del paesaggio di cui alla Parte IV del presente documento, in quanto i disposti del presente Capo sono dotati di valenza paesistica operante specificamente sull'area. |

| Art. 140 Obiettivi urbanistici | | |
|---------------------------------------|-------------------|--|
| 1 | <i>Generalità</i> | Sotto il profilo urbanistico, l'attuazione degli interventi ammessi per l'Area speciale di riqualificazione urbana ASR3, è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi generali: <ul style="list-style-type: none">- determinare l'insediamento di funzioni residenziali;- dotare l'insediamento di spazi liberi interni, fruibili pedonalmente, anche di carattere esclusivamente privato;- dotare l'area di un numero di parcheggi privati tale da soddisfare sia il fabbisogno dei residenti od operanti in loco, tanto di un ragionevole numero di altri utenti, da localizzare senza determinare la compromissione della potenziale fruizione pedonale delle aree. |

| Art. 141 Obiettivi paesaggistici | | |
|---|-------------------|---|
| 1 | <i>Generalità</i> | Sotto il profilo paesaggistico, l'attuazione degli interventi ammessi per l'Area speciale di riqualificazione urbana ASR3, è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi generali: <ul style="list-style-type: none">- determinare la realizzazione di un insediamento organizzato su più corpi edilizi, coerente con l'immediato intorno, sia in relazione ai tipi esistenti che alla conformazione del lotto;- non determinare l'edificazione dell'area prospiciente la strada d'accesso;- sistemare a verde gli spazi aperti con dignità di giardino. |

| Art. 141bis Riduzione dei consumi energetici e delle emissioni in ambiente¹²⁴ | | |
|---|----------------|--|
| 1 | <i>Obbligo</i> | Gli interventi ammessi in attuazione del presente Capo, sono soggetti all'obbligatorietà rispetto dei disposti di cui al precedente comma 2 dell'art. 76. L'obbligo di cui al precedente capoverso non determina l'applicazione dei fattori incrementali delle quantità |

¹²⁴ Articolo aggiunto conseguente ai punti 3.3 e 4.1 orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | |
|--|---|
| | edificabili stabiliti dal precedente art. 77, bensì l'applicazione dei fattori premiali specificamente determinati mediante Regolamento (al quale si rimanda), volti ad una sensibile riduzione degli oneri concessori e di qualsiasi altro regime impositivo di competenza comunale. |
|--|---|

| Art. 142 Quantità edificabili e parametri urbanistici | | |
|--|-----------------------------|---|
| 1 | <i>Quantità complessive</i> | Nell'Area speciale di riqualificazione urbana ASR3 è ammessa la realizzazione di una superficie lorda di pavimento pari a mq 950, da computarsi secondo le modalità stabilite dal PdR 2009 - Variante 2012. |
| 2 | <i>Parametri specifici</i> | <p>Il superficie lorda di pavimento assegnata dal precedente comma 1 potrà essere impiegata nel rispetto dei seguenti parametri specifici:</p> <p><i>Sc: Superficie coperta</i> 33%</p> <p><i>Sfil: superficie filtrante</i> 50% delle aree scoperte e prive di costruzioni interrato</p> <p><i>Hmax: Altezza massima degli edifici</i> m 6,50</p> <p><i>Ip: indice di dotazione parcheggi privati:</i></p> <p>- Re: residenziale: 2 posti auto per unità imm.</p> |
| 3 | <i>Parametri generali</i> | <p>Gli interventi di trasformazione ammessi, oltre ai parametri specifici di cui al precedente comma 2, prevalenti su quelli generali stabiliti dal PdR 2009 - Variante 2012, dovranno rispettare tutti i parametri e gli indici stabiliti dal PdR 2009 - Variante 2012, ad eccezione di quanto di seguito disciplinato.</p> <p>Il parametro urbanistico Ds, Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale, si applica nella formulazione generale disposta dal PdR 2009 - Variante 2012 in subordine rispetto agli specifici orientamenti morfologici stabiliti dalle norme del presente Capo.</p> |

| Art. 143 Destinazioni d'uso | | |
|------------------------------------|-------------------------|--|
| 1 | <i>Quote funzionali</i> | Nell'ambito dell'Area speciale di riqualificazione urbana ASR3 è ammesso l'insediamento della sola destinazione d'uso Re: residenziale. |
| 2 | <i>Divieti</i> | Nell'Area speciale di riqualificazione urbana ASR3 è vietato l'insediamento di ogni destinazione d'uso differente dalla sola Re: residenziale. |

| Art. 144 Requisiti urbanistici dell'intervento | | |
|---|---|--|
| 1 | <i>Requisiti controllati dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | Condizione necessaria per il conseguimento degli obiettivi urbanistici stabiliti per l'Area speciale di riqualificazione urbana ASR3 dal precedente art. 140 è il soddisfacimento dei requisiti espressi dai commi successivi in merito ai seguenti argomenti: |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|----------------------------------|--|
| 2 | <i>Urbanizzazione primaria</i> | <ul style="list-style-type: none"> - urbanizzazione primaria - urbanizzazione secondaria - viabilità e accessi <p>Per effetto dell'intervento di trasformazione ammesso per l'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR3</i>, per quanto attiene all'urbanizzazione primaria, dovranno essere soddisfatti i seguenti requisiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di tutti i servizi a rete in modo tale da tener conto del carico urbanistico indotto dal nuovo insediamento. <p>Il generale intervento sui servizi a rete dovrà riguardare, oltre la realizzazione dei nuovi tratti di diretto interesse del nuovo insediamento, anche il rifacimento dei tronchi esistenti qualora questi si rivelassero insufficienti ad assolvere al compito funzionale a seguito dell'entrata in esercizio del nuovo insediamento; i tracciati e l'estensione dei tratti di servizi a rete di nuova realizzazione o dei quali è previsto il rifacimento, dovrà essere concordata con i competenti organi comunali, sulla base di idonee verifiche di dimensionamento degli impianti a rete tenuto conto dello stato di esercizio.</p> |
| 3 | <i>Urbanizzazione secondaria</i> | <p>La realizzazione degli interventi di natura privata ammessi nell'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR3</i>, è subordinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico in fregio alla pubblica via, di larghezza non inferiore a m 5,00 misurati a partire dal ciglio stradale, esteso per l'intera lunghezza del lato dell'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR3</i> prospiciente la strada medesima. Il parcheggio e l'area sul quale sarà realizzato, dovranno essere ceduti in proprietà al Comune.</p> |
| 4 | <i>Viabilità e accessi</i> | <p>In generale, i passi carrabili dovranno essere realizzati in modo tale da garantire che l'immissione dei veicoli tanto in carreggiata che nell'area privata avvenga senza determinare ingombro delle corsie di marcia della pubblica via.</p> |

Art. 145 Requisiti paesaggistici dell'intervento

| | | |
|---|---|--|
| 1 | <i>Requisiti controllati dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | <p>Condizione necessaria per il conseguimento degli obiettivi paesaggistici stabiliti per l'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR3</i> dal precedente art. 141 è il soddisfacimento dei requisiti espressi dai commi successivi in merito ai seguenti argomenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rapporto con l'edificato esistente; - tipologia edilizia; - salubrità del suolo e del sottosuolo. |
| 2 | <i>Rapporto con l'edificato esistente</i> | <p>Gli interventi ammessi dalle norme del presente Capo possono essere attuati previa totale demolizione degli edifici insistenti sull'area.</p> |
| 3 | <i>Tipologia edilizia</i> | <p>I nuovi edifici ammessi sull'area dovranno appartenere al tipo</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

| | | |
|---|---|--|
| 4 | <i>Salubrità del suolo e del sottosuolo</i> | <p>“palazzina”, o “villino unifamiliare”, “villino bifamiliare”, “villa” così come correntemente definiti in letteratura (con riferimento al documento “PdR 2.0 Quadro generale delle coerenze”), per un’altezza di due piani. Si precisa che il secondo piano dovrà essere coperto direttamente dal tetto a falde senza interposto solaio orizzontale.</p> <p>Non è ammessa la realizzazione di edifici accessori isolati fuori terra; per conseguenza la realizzazione di posti auto coperti è ammessa esclusivamente entro parti del volume dell’edificio residenziale o, in alternativa, nel sottosuolo.</p> <p>La realizzazione delle opere ammesse nell <i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR3</i> è subordinata all’accertamento dello stato di salubrità del suolo e del sottosuolo, mediante analisi specifiche volte ad escludere la presenza di fenomeni di contaminazione in atto o pregressi.</p> <p>Qualora fosse accertata l’esistenza di fenomeni di contaminazione in atto o pregressi, l’attuazione degli interventi ammessi è subordinata all’esecuzione delle necessarie bonifiche.</p> <p>L’accertamento delle condizioni di salubrità dovrà essere effettuato mediante esperimento di prove documentate da relazione a firma di professionista abilitato, che assumerà per conseguenza ogni responsabilità in merito.</p> <p>E’ data facoltà al Responsabile del Procedimento di indicare specificamente i siti ove eseguire le analisi necessarie per l’accertamento dello stato di salubrità del suolo e del sottosuolo.</p> |
|---|---|--|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO V

Area speciale di riqualificazione urbana ASR4: via Mottarello

| Art. 146 Stato dei luoghi | | |
|---------------------------|-------------|--|
| 1 | Descrizione | Insieme di edifici residenziali e accessori, isolati rispetto all'area urbana, di tipologia edilizia assimilabile a quella rurale, in avanzato stato di degrado e privi di funzioni qualificate. |

| Art. 147 Disciplina del paesaggio | | |
|-----------------------------------|------------|---|
| 1 | Esclusione | L'Area speciale di riqualificazione urbana ASR4 non è soggetta all'applicazione della disciplina del paesaggio di cui alla Parte IV del presente documento, in quanto i disposti del presente Capo sono dotati di valenza paesistica operante specificamente sull'area. |

| Art. 148 Obiettivi urbanistici | | |
|--------------------------------|------------|---|
| 1 | Generalità | Sotto il profilo urbanistico, l'attuazione degli interventi ammessi per l'Area speciale di riqualificazione urbana ASR4, è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi generali: <ul style="list-style-type: none">- destinare l'insediamento prevalentemente ad attività ricettive in genere (albergo, ristorazione, somministrazione di bevande), pur con la facoltà di localizzare altre funzioni compatibili;- dotare l'area di un numero di parcheggi privati tale da soddisfare il fabbisogno dei residenti od operanti in loco, realizzati in modo tale da non generare negatività ambientali;- dotare l'area di un numero di parcheggi sufficiente per il fabbisogno indotto da altre funzioni compatibili, realizzati in modo tale da non generare negatività ambientali;- migliorare la viabilità d'accesso all'area. |

| Art. 149 Obiettivi paesaggistici | | |
|----------------------------------|------------|---|
| 1 | Generalità | Sotto il profilo paesaggistico, l'attuazione degli interventi ammessi per l'Area speciale di riqualificazione urbana ASR4, è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi generali: <ul style="list-style-type: none">- demolizione con ricostruzione della totalità degli edifici e loro ricomposizione o, in alternativa, ristrutturazione degli edifici principali e recupero della superficie lorda di pavimento degli edifici minori a favore dei corpi principali, determinando per conseguenza un miglior rapporto morfologico con l'intorno;- determinare la formazione di un impianto morfologico tendenzialmente a corte, identificabile quale presenza episodica nel contesto del paesaggio seminaturale al quale appartiene. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 149bis Riduzione dei consumi energetici e delle emissioni in ambiente¹²⁵ | | |
|---|----------------|---|
| 1 | <i>Obbligo</i> | <p>Gli interventi ammessi in attuazione del presente Capo, sono soggetti all'obbligatorio rispetto dei disposti di cui al precedente comma 2 dell'art. 76.</p> <p>L'obbligo di cui al precedente capoverso non determina l'applicazione dei fattori incrementali delle quantità edificabili stabiliti dal precedente art. 77, bensì l'applicazione dei fattori premiali specificamente determinati mediante Regolamento (al quale si rimanda), volti ad una sensibile riduzione degli oneri concessori e di qualsiasi altro regime impositivo di competenza comunale.</p> |

| Art. 150 Quantità edificabili e parametri urbanistici | | |
|--|-----------------------------|---|
| 1 | <i>Quantità complessive</i> | Nell' <i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR4</i> è ammessa la conservazione della superficie lorda di pavimento esistente compresa quella afferente agli edifici accessori. |
| 2 | <i>Parametri specifici</i> | <p>La superficie lorda di pavimento assegnata dal precedente comma 1 potrà essere impiegata nel rispetto dei seguenti parametri specifici:</p> <p><i>Sc: Superficie coperta</i> 33%</p> <p><i>Sfil: superficie filtrante</i> 50% delle aree scoperte e prive di costruzioni interrante</p> <p><i>Hmax: Altezza massima degli edifici</i> m 6,50</p> <p><i>Ip: indice di dotazione parcheggi privati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Re: residenziale: 2 posti auto per unità imm. - Ri: ricettiva 1 mq/10mc <p>La <i>superficie coperta</i> dovrà essere commisurata al mappale di pertinenza dell'insediamento esistente, identificato con il n° 6557 del Foglio 8 del Comune di Malnate</p> |
| 3 | <i>Parametri generali</i> | Gli interventi di trasformazione ammessi, oltre ai parametri specifici di cui al precedente comma 2, prevalenti su quelli generali stabiliti dal PdR 2009 - Variante 2012, dovranno rispettare tutti i parametri e gli indici stabiliti dal PdR 2009 - Variante 2012, ad eccezione di quanto di seguito disciplinato. |

| Art. 151 Destinazioni d'uso | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-------------------------|---|--|--------|---------|------------------|----|------|---------------|----|------|
| 1 | <i>Quote funzionali</i> | <p>Per l'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR4</i> si stabiliscono le seguenti aliquote di ripartizione della superficie lorda di pavimento consentita a seconda delle destinazioni d'uso insediabili:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimo</th> <th style="text-align: center;">massimo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Re: residenziale</td> <td style="text-align: center;">0%</td> <td style="text-align: center;">100%</td> </tr> <tr> <td>Ri: ricettiva</td> <td style="text-align: center;">0%</td> <td style="text-align: center;">100%</td> </tr> </tbody> </table> | | minimo | massimo | Re: residenziale | 0% | 100% | Ri: ricettiva | 0% | 100% |
| | minimo | massimo | | | | | | | | | |
| Re: residenziale | 0% | 100% | | | | | | | | | |
| Ri: ricettiva | 0% | 100% | | | | | | | | | |

¹²⁵ Articolo aggiunto conseguente ai punti 3.3 e 4.1 orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

| | | |
|---|-------------------------------------|---|
| 2 | <i>Coefficienti di comparazione</i> | <p>Al fine di orientare positivamente l'intervento di trasformazione funzionale dell'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR4</i> verso l'insediamento di un adeguato mix funzionale, in sede di verifica urbanistica della superficie lorda di pavimento ammessa, si applicano i seguenti coefficienti di comparazione dei volumi competenti a ciascuna funzione:</p> <p>Re: residenziale 1,0 Ri: ricettiva 0,8</p> <p>I suddetti coefficienti di comparazione non si applicano ai fini della determinazione degli oneri concessori.</p> |
| 3 | <i>Specifiche</i> | <p>Nel caso specifico nella destinazione d'uso Ri: ricettiva rientrano le seguenti attività:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ristorazione, preparazione e commercio di cibi o somministrazione di bevande (ristoranti ordinari, tavole calde, bar, attività connesse a quanto comunemente definito agriturismo). <p>Tali attività potranno essere integrate da una quota di attività commerciali definite "Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)", ai sensi del D.Lgs. 114/1998 e della L.r. 14/1999, connaturate all'attività di ristorazione, purché tali attività diano luogo ad occupazione di s.l.p. inferiore al 15% di quella prevista per le attività di ristorazione.</p> |
| 4 | <i>Divieti</i> | <p>Nell'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR4</i> è vietato l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ra: Ricovero di autovetture Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola</p> <p>Sono in ogni caso vietate le attività che determinano emissioni in aria, acqua, suolo giudicate non compatibili con la residenza ai sensi delle Leggi e dei Regolamenti vigenti, in base a specifico parere dell'Azienda Sanitaria Locale.</p> |

Art. 152 Requisiti urbanistici dell'intervento

| | | |
|---|---|---|
| 1 | <i>Requisiti controllati dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | <p>Condizione necessaria per il conseguimento degli obiettivi urbanistici stabiliti per l'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR4</i> dal precedente art. 148 è il soddisfacimento dei requisiti espressi dai commi successivi in merito ai seguenti argomenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - urbanizzazione primaria, - urbanizzazione secondaria, - viabilità, accessi, aree di sosta. |
| 2 | <i>Urbanizzazione primaria</i> | <p>Per effetto dell'intervento ammesso per l'<i>Area speciale di</i></p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|-----------------------------------|---|
| | | <p><i>riqualificazione urbana ASR4</i>, per quanto attiene all'urbanizzazione primaria, dovranno essere soddisfatti i seguenti requisiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di tutti i servizi a rete in modo tale da tener conto del carico urbanistico indotto dall'intervento di riqualificazione. <p>Il generale intervento sui servizi a rete dovrà riguardare, oltre la realizzazione dei nuovi tratti di diretto interesse dell'insediamento, anche il rifacimento dei tronchi esistenti qualora questi si rivelassero insufficienti ad assolvere al compito funzionale a seguito della riqualificazione; i tracciati e l'estensione dei tratti di servizi a rete di nuova realizzazione o dei quali è previsto il rifacimento, dovrà essere concordata con i competenti organi comunali, sulla base di idonee verifiche di dimensionamento degli impianti a rete tenuto conto dello stato di esercizio.</p> |
| 3 | Urbanizzazione secondaria | L'attuazione degli interventi ammessi dal presente Capo dovrà determinare la completa c.d. "monetizzazione" delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria, in quanto la cessione delle medesime non determinerebbe alcuna utilità collettiva stante la localizzazione non urbana dell' <i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR4</i> . |
| 4 | Viabilità, accessi, aree di sosta | <p>L'accesso all'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR4</i> dovrà avvenire lungo il tracciato stradale esistente, che dovrà essere opportunamente riqualificato a partire dalla diramazione dalla strada pavimentata esistente. Il calibro minimo della strada a seguito della riqualificazione dovrà essere di m 6,00 oltre ad un marciapiedi di larghezza non inferiore a m 1,50. La progettazione, e quindi la realizzazione dovranno tener conto delle particolari condizioni paesaggistiche, pertanto si dovrà provvedere ad adeguata mitigazione dei manufatti stradali nonché alla sistemazione idraulica del comparto.</p> <p>Qualora le aree comprese nell'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR4</i> risultassero insufficienti per dotare l'insediamento di un numero di posti auto adeguato rispetto alle norme vigenti e commisurato alle destinazioni d'uso insediate, è ammessa la realizzazione di aree di sosta per veicoli esternamente all'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR4</i>, a condizione che le aree di sosta siano realizzate con tecniche compatibili con il contesto seminaturale, come precisato dal successivo art. 153.</p> |

Art. 153 Requisiti paesaggistici dell'intervento

| | | |
|---|--|--|
| 1 | Requisiti controllati dal PdR 2009 - Variante 2012 | <p>Condizione necessaria per il conseguimento degli obiettivi paesaggistici stabiliti per l'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR4</i> dal precedente art. 149 è il soddisfacimento dei requisiti espressi dai commi successivi in merito ai seguenti argomenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tipologia edilizia, |
|---|--|--|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

| | | |
|---|---|--|
| 2 | <i>Tipologia edilizia</i> | <ul style="list-style-type: none"> - connotazione degli spazi aperti, - realizzazione di superfici a parcheggio. <p>Gli edifici realizzabili nell'ambito dell'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR4</i> dovranno determinare la formazione di un organismo tipologico "a corte", così come correntemente definito in letteratura (con riferimento al documento "PdR 2.0 Quadro generale delle coerenze"). Concorreranno alla formazione di un organismo "a corte" edifici residenziali con sezione di corpo di fabbrica indicativamente compresa tra m 8,00 e m 10,00, con sistema distributivo in linea o a ballatoio, dotati di due piani fuori terra, ed edifici accessori, destinati al ricovero di autoveicoli, idealmente ispirati ai tradizionali corpi rustici degli insediamenti rurali, eventualmente dotati di portico. L'impianto "a corte" potrà essere tanto di tipo chiuso che di tipo aperto.</p> |
| 3 | <i>Connotazione degli spazi aperti</i> | <p>Gli spazi all'interno dell'impianto "a corte" potranno essere pavimentati, con modesta presenza di verde. Le zone di margine tra l'impianto "a corte" e il paesaggio seminaturale circostante dovranno essere adeguatamente sistemate a verde con uso di essenze vegetali in associazioni compatibili con le caratteristiche del paesaggio circostante. Particolare attenzione dovrà essere posta affinché gli elementi di recinzione non determinino la formazione di una "enclave" assolutamente avulsa rispetto al circostante territorio in stato di seminaturalità, dunque dovranno essere progettate opportune integrazioni a verde degli elementi di recinzione, purché tali integrazioni a verde non configurino la formazione di barriere continue (siepi).</p> |
| 4 | <i>Mitigazione delle superfici a parcheggio</i> | <p>Per quanto attiene alle aree a parcheggio esterne rispetto all'impianto a corte, quindi in relazione visiva con il paesaggio seminaturale circostante, dovranno essere impiegate prevalentemente pavimentazioni filtranti inerbate, pavimentazioni delle aree di circolazione dei veicoli in pietrisco o terre stabilizzate. Al fine di raggiungere l'obiettivo della minimizzazione delle interazioni negative con il paesaggio circostante, le aree di sosta per veicoli dovranno essere opportunamente integrate da sistemazioni a verde, compatibili con le associazioni vegetali tipiche della zona, disposte a macchia, con esclusione di impianti a filare.</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO VI¹²⁶

Area speciale di riqualificazione urbana ASR5: via Libia

Art. 154 Stato dei luoghi

| | | |
|---|-------------|--|
| 1 | Descrizione | Area edificata situata tra via Libia e via Trieste, comprendente una porzione affacciata su via Martiri Patrioti, caratterizzata dalla presenza di tipi edilizi disomogenei. |
|---|-------------|--|

Art. 155 Disciplina del paesaggio

| | | |
|---|------------|--|
| 1 | Rimando | L'Area speciale di riqualificazione urbana ASR5 è soggetta all'applicazione della disciplina del paesaggio di cui alla Parte IV del presente documento stabilita per l'Ambito di Paesaggio di appartenenza, ad eccezione di quanto specificato dal successivo comma 2. |
| 2 | Esclusione | Per l'area di riqualificazione urbana ASR5 i diritti edificatori inerenti l'area sono dettati dalle norme di cui al successivo art. 157. ¹²⁷ |

Art. 156 Obiettivi urbanistici

| | | |
|---|------------|---|
| 1 | Generalità | Sotto il profilo urbanistico, l'attuazione degli interventi ammessi per l'Area speciale di riqualificazione urbana ASR5, è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none">- realizzare collegamenti carrabili con via Trieste, via Martiri patrioti, via Libia,- realizzare un collegamento pedonale tra via Trieste e via Libia,- realizzare aree a parcheggio e verde pubblico in prevalenza lungo via Libia e in quota minoritaria all'innesto su via Trieste e via Martiri Patrioti. |
|---|------------|---|

Art. 156bis Riduzione dei consumi energetici e delle emissioni in ambiente¹²⁸

| | | |
|---|---------|--|
| 1 | Obbligo | Gli interventi ammessi in attuazione del presente Capo, sono soggetti all'obbligatorio rispetto dei disposti di cui al precedente comma 2 dell'art. 76. L'obbligo di cui al precedente capoverso non determina l'applicazione dei fattori incrementali delle quantità edificabili stabiliti dal precedente art. 77, bensì l'applicazione dei fattori premiali specificamente determinati mediante Regolamento (al quale si rimanda), volti ad una sensibile riduzione degli oneri concessori e di qualsiasi altro regime impositivo di competenza comunale. |
|---|---------|--|

¹²⁶ Capo ridefinito coerentemente con quanto stabilito al punto 3.2 orientamenti di variante

¹²⁷ Modifica a seguito della controdeduzione all'osservazione n° 10 (prot. 3165)

¹²⁸ Articolo aggiunto conseguente ai punti 3.3 e 4.1 orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 157 Quantità edificabili e parametri urbanistici | | |
|---|----------------------|---|
| 1 | Quantità complessive | Nell'Area speciale di riqualificazione urbana ASR5 è ammessa la realizzazione di una superficie lorda di pavimento massima pari a mq 5.400 da computarsi secondo le modalità stabilite dal PdR 2009 - Variante 2012 e nel rispetto delle disposizioni specifiche del successivo art. 158. |
| 2 | Parametri generali | <p>Il superficie lorda di pavimento assegnata dal precedente comma 1 potrà essere impiegata nel rispetto dei seguenti parametri specifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie coperta: Sc = 35 % - Altezza massima degli edifici: Hmax = 14,00 m - Superficie filtrante: Sfil = 25 %¹²⁹ |
| 3 | Altezza massima | <p>Fermi restando i diritti edificatori attribuiti dal precedente comma 1, in sede di attuazione potranno essere proposte altezze di edifici differenti rispetto a quanto stabilito dal precedente comma 2 ¹³⁰ qualora:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tali maggiori altezze risultano limitate a porzioni minoritarie dell'edificio o degli edifici, - l'incremento di altezza sia tale da consentire la realizzazione di un solo piano fuori terra aggiuntivo, - l'assetto planivolumetrico risulti migliorativo rispetto a quanto determinabile nel pieno rispetto delle altezze massime al fine di garantire una migliore qualità e fruibilità delle aree per servizi. <p>L'ammissibilità di altezze massime differenti rispetto a quanto previsto dal precedente comma 2 ¹³¹ è prerogativa esclusiva degli organi competenti del comune e non costituisce variante al PdR 2009 - Variante 2012.</p> |

| Art. 158 Destinazioni d'uso | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------------|---|------|--------|--------|------|------------------|-----|------|---|--|----|-----|--|---|----|-----|--|------------------------------------|----|----|---|
| 1 | Quote funzionali | <p>Per l'Area speciale di riqualificazione urbana ASR5 si stabiliscono le seguenti aliquote di ripartizione della superficie lorda di pavimento consentita a seconda delle destinazioni d'uso insediabili:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimo</th> <th>massim</th> <th>note</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Re: Residenziale</td> <td>90%</td> <td>100%</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)</td> <td>0%</td> <td>10%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ds: Direzionale e terziaria specializzata</td> <td>0%</td> <td>10%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dm: Direzionale e terziaria minuta</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> | | minimo | massim | note | Re: Residenziale | 90% | 100% | 0 | Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) | 0% | 10% | | Ds: Direzionale e terziaria specializzata | 0% | 10% | | Dm: Direzionale e terziaria minuta | -- | -- | 1 |
| | minimo | massim | note | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Re: Residenziale | 90% | 100% | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) | 0% | 10% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ds: Direzionale e terziaria specializzata | 0% | 10% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dm: Direzionale e terziaria minuta | -- | -- | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

¹²⁹ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n 10 (prot. 3165).

¹³⁰ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n 10 (prot. 3165).

¹³¹ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n 10 (prot. 3165).

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

| | | |
|---|-------------------------------------|--|
| 2 | <i>Coefficienti di comparazione</i> | <p>Sg: <i>Servizi di interesse generale</i> 0% 10% (1) destinazione d'uso sempre esercitabile in spazi idonei per la residenza.</p> <p>Al fine di orientare positivamente l'intervento di trasformazione funzionale dell'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR5</i> verso l'insediamento di un adeguato mix funzionale, in sede di verifica urbanistica della superficie lorda di pavimento ammessa, si applicano i seguenti coefficienti di comparazione delle slp competenti a ciascuna destinazione d'uso: Re: residenziale 1,0 Cv: commerciale (esercizi di vicinato) 0,9 Ds: Direzionale e terziaria specializzata 0,9 I suddetti coefficienti di comparazione non si applicano ai fini della determinazione degli oneri concessori.</p> |
| 3 | <i>Divieti</i> | <p>Nell'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR5</i> è vietato l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola</p> <p>Sono in ogni caso vietate le attività che determinano emissioni in aria, acqua, suolo giudicate non compatibili con la residenza ai sensi delle Leggi e dei Regolamenti vigenti, in base a specifico parere dell'Azienda Sanitaria Locale.</p> |

| Art. 159 Requisiti urbanistici dell'intervento | | |
|---|-------------------------|---|
| 1 | <i>Aree per servizi</i> | <p>La realizzazione degli interventi di natura privata ammessi nell'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR5</i> è subordinata alla realizzazione delle seguenti aree per servizi interne al perimetro di attuazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree a parcheggio e a verde in misura non inferiore a mq 4.050, da computarsi escludendo le superfici carrabili e pedonali afferenti alla nozione di <i>urbanizzazione primaria</i> (strade, marciapiedi con larghezza minore o uguale a m 1,50). <p>E' fatto obbligo di realizzare in loco le opere di <i>urbanizzazione secondaria</i>, in misura non inferiore all'80% delle superfici derivanti dall'applicazione dei disposti del PdR2009 – variante 2012 e del Piano dei Servizi.¹³²</p> |

¹³² Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 6 (punto n 3) (prot. 3083)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

| | | |
|---|----------------------------|---|
| 4 | <i>Viabilità e accessi</i> | <p>L'accesso carrabile all' <i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR5</i> potrà avvenire</p> <ul style="list-style-type: none"> - da via Libia, - da via Martiri Patrioti, - da via Trieste. <p>E' ammessa la realizzazione degli accessi dalle aree destinate a parcheggio pubblico.</p> |
|---|----------------------------|---|

Art. 160 Interventi ammessi in assenza di strumento urbanistico attuativo

| | | |
|---|---------------------------|---|
| 1 | <i>Interventi ammessi</i> | <p>In assenza di Piano Attuativo o di Programma Integrato di Intervento approvato, sugli edifici esistenti nell'<i>Area speciale di riqualificazione urbana</i> sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. da a) a d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.</p> <p>Per gli interventi di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT non è ammessa la variazione di sagome e sedimi.</p> |
|---|---------------------------|---|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PDR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO VII¹³³

Area speciale di riqualificazione urbana ASR6: via Matteotti

| Art. 161 Stato dei luoghi | | |
|---------------------------|-------------|--|
| 1 | Descrizione | Area edificata situata tra via Matteotti e via De Mohr, attualmente servita anche da accesso privato diramato da via Matteotti, caratterizzata dalla presenza di tipi edilizi disomogenei. |

| Art. 162 Disciplina del paesaggio | | |
|-----------------------------------|------------|--|
| 1 | Rimando | L'Area speciale di riqualificazione urbana ASR6 è soggetta all'applicazione della disciplina del paesaggio di cui alla Parte IV del presente documento stabilita per l'Ambito di Paesaggio di appartenenza, ad eccezione di quanto specificato dal successivo comma 2. |
| 2 | Esclusione | Per l'area di riqualificazione urbana ASR6 i diritti edificatori inerenti l'area sono dettati dalle norme di cui al successivo art. 164. ¹³⁴ |

| Art. 163 Obiettivi urbanistici | | |
|--------------------------------|------------|--|
| 1 | Generalità | Sotto il profilo urbanistico, l'attuazione degli interventi ammessi per l'Area speciale di riqualificazione urbana ASR6, è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none">- realizzare un collegamento pedonale tra via Matteotti e via De Mohr,- realizzare aree a parcheggio e verde pubblico interne all'area di intervento, collegate con via Matteotti e via De Mohr. |

| Art. 163bis Riduzione dei consumi energetici e delle emissioni in ambiente ¹³⁵ | | |
|---|---------|--|
| 1 | Obbligo | Gli interventi ammessi in attuazione del presente Capo, sono soggetti all'obbligatorietà rispetto dei disposti di cui al precedente comma 2 dell'art. 76. L'obbligo di cui al precedente capoverso non determina l'applicazione dei fattori incrementali delle quantità edificabili stabiliti dal precedente art. 77, bensì l'applicazione dei fattori premiali specificamente determinati mediante Regolamento (al quale si rimanda), volti ad una sensibile riduzione degli oneri concessori e di qualsiasi altro regime impositivo di competenza comunale. |

¹³³ Capo ridefinito coerentemente con quanto stabilito al punto 3.2 orientamenti di variante

¹³⁴ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 10 (prot. 3165)

¹³⁵ Articolo aggiunto conseguente ai punti 3.3 e 4.1 orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 164 Quantità edificabili e parametri urbanistici | | |
|---|----------------------|---|
| 1 | Quantità complessive | Nell'Area speciale di riqualificazione urbana ASR6 è ammessa la realizzazione di una superficie lorda di pavimento massima pari a mq 2.000 da computarsi secondo le modalità stabilite dal PdR 2009 - Variante 2012 e nel rispetto delle disposizioni specifiche del successivo art. 163. |
| 2 | Parametri generali | <p>Il superficie lorda di pavimento assegnata dal precedente comma 1 potrà essere impiegata nel rispetto dei seguenti parametri specifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie coperta: Sc = 35 % - Altezza massima degli edifici: Hmax = 14,00 m - Superficie filtrante: Sfil = 25 %¹³⁶ |
| 3 | Altezza massima | <p>Fermi restando i diritti edificatori attribuiti dal precedente comma 1, in sede di attuazione potranno essere proposte altezze di edifici differenti rispetto a quanto stabilito dal precedente comma 2¹³⁷ qualora:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tali maggiori altezze risultano limitate a porzioni minoritarie dell'edificio o degli edifici, - l'incremento di altezza sia tale da consentire la realizzazione di un solo piano fuori terra aggiuntivo, - l'assetto planivolumetrico risulti migliorativo rispetto a quanto determinabile nel pieno rispetto delle altezze massime al fine di garantire una migliore qualità e fruibilità delle aree per servizi. <p>L'ammissibilità di altezze massime differenti rispetto a quanto previsto dal precedente comma 2¹³⁸ è prerogativa esclusiva degli organi competenti del comune e non costituisce variante al PdR 2009 - Variante 2012.</p> |

| Art. 165 Destinazioni d'uso | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|------------------|--|------|--------|--------|------|------------------|------|------|---|------------------------------------|----|----|---|
| 1 | Quote funzionali | <p>Per l'Area speciale di riqualificazione urbana ASR6 si stabiliscono le seguenti aliquote di ripartizione della superficie lorda di pavimento consentita a seconda delle destinazioni d'uso insediabili:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimo</th> <th>massim</th> <th>note</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Re: Residenziale</td> <td>100%</td> <td>100%</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Dm: Direzionale e terziaria minuta</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) destinazione d'uso sempre esercitabile in spazi idonei per la residenza.</p> | | minimo | massim | note | Re: Residenziale | 100% | 100% | 0 | Dm: Direzionale e terziaria minuta | -- | -- | 1 |
| | minimo | massim | note | | | | | | | | | | | |
| Re: Residenziale | 100% | 100% | 0 | | | | | | | | | | | |
| Dm: Direzionale e terziaria minuta | -- | -- | 1 | | | | | | | | | | | |

¹³⁶ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n 10 (prot. 3165).

¹³⁷ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n 10 (prot. 3165).

¹³⁸ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n 10 (prot. 3165).

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|----------------|---|
| 2 | <i>Divieti</i> | <p>Nell'Area speciale di riqualificazione urbana ASR6 è vietato l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ld: Logistica e deposito di materiali Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola</p> <p>Sono in ogni caso vietate le attività che determinano emissioni in aria, acqua, suolo giudicate non compatibili con la residenza ai sensi delle Leggi e dei Regolamenti vigenti, in base a specifico parere dell'Azienda Sanitaria Locale.</p> |
|---|----------------|---|

| Art. 166 Requisiti urbanistici dell'intervento | | |
|---|----------------------------|---|
| 1 | <i>Aree per servizi</i> | <p>La realizzazione degli interventi di natura privata ammessi nell'Area speciale di riqualificazione urbana ASR6 è subordinata alla realizzazione delle seguenti aree per servizi interne al perimetro di attuazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree a parcheggio e a verde in misura non inferiore a mq 1.500, da computarsi escludendo le superfici carrabili e pedonali afferenti alla nozione di <i>urbanizzazione primaria</i> (strade, marciapiedi con larghezza minore o uguale a m 1,50). <p>E' fatto obbligo di realizzare in loco le opere di urbanizzazione secondaria, in misura non inferiore all'80% delle superfici derivanti dall'applicazione dei disposti del PdR2009 – variante 2012 e del Piano dei Servizi.¹³⁹</p> |
| 4 | <i>Viabilità e accessi</i> | <p>L'accesso carrabile all' Area speciale di riqualificazione urbana ASR6 dovrà avvenire da via Matteotti</p> <p>E' ammessa la realizzazione degli accessi dalle aree destinate a parcheggio pubblico.</p> |

| Art. 167 Interventi ammessi in assenza di strumento urbanistico attuativo | | |
|--|---------------------------|--|
| 1 | <i>Interventi ammessi</i> | <p>In assenza di Piano Attuativo o di Programma Integrato di Intervento approvato, sugli edifici esistenti nell'Area speciale di riqualificazione urbana sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. da a) a d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.</p> <p>Per gli interventi di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT non è ammessa la variazione di sagome e</p> |

¹³⁹ Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 6 (punto n 67) (prot. 3083)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

sedimi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO VIII¹⁴⁰

Area speciale di riqualificazione urbana ASR7: via Cairoli 1

| Art. 168 Stato dei luoghi | | |
|---------------------------|-------------|--|
| 1 | Descrizione | Area edificata situata lungo via Cairoli, caratterizzata dalla presenza di tipi edilizi disomogenei, in gran parte destinati ad attività produttive. |

| Art. 169 Disciplina del paesaggio | | |
|-----------------------------------|------------|--|
| 1 | Rimando | L'Area speciale di riqualificazione urbana ASR7 è soggetta all'applicazione della disciplina del paesaggio di cui alla Parte IV del presente documento stabilita per l'Ambito di Paesaggio di appartenenza, ad eccezione di quanto specificato dal successivo comma 2. |
| 2 | Esclusione | Per l'area di riqualificazione urbana ASR7 i diritti edificatori inerenti l'area sono dettati dalle norme di cui al successivo art. 171. ¹⁴¹ |

| Art. 170 Obiettivi urbanistici | | |
|--------------------------------|------------|--|
| 1 | Generalità | Sotto il profilo urbanistico, l'attuazione degli interventi ammessi per l'Area speciale di riqualificazione urbana ASR7, è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi: - realizzare aree a parcheggio e verde pubblico lungo via Cairoli. |

| Art. 170bis Riduzione dei consumi energetici e delle emissioni in ambiente ¹⁴² | | |
|---|---------|--|
| 1 | Obbligo | Gli interventi ammessi in attuazione del presente Capo, sono soggetti all'obbligatorietà rispetto dei disposti di cui al precedente comma 2 dell'art. 76. L'obbligo di cui al precedente capoverso non determina l'applicazione dei fattori incrementali delle quantità edificabili stabiliti dal precedente art. 77, bensì l'applicazione dei fattori premiali specificamente determinati mediante Regolamento (al quale si rimanda), volti ad una sensibile riduzione degli oneri concessori e di qualsiasi altro regime impositivo di competenza comunale. |

| Art. 171 Quantità edificabili e parametri urbanistici | | |
|---|----------------------|--|
| 1 | Quantità complessive | Nell'Area speciale di riqualificazione urbana ASR7 è ammessa la realizzazione di una superficie lorda di pavimento massima pari a mq 1.650 da computarsi secondo le modalità stabilite dal PdR 2009 - Variante |

¹⁴⁰ Capo ridefinito coerentemente con quanto stabilito al punto 3.2 orientamenti di variante

¹⁴¹ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 10 (prot. 3165)

¹⁴² Articolo aggiunto conseguente ai punti 3.3 e 4.1 orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|---------------------------|---|
| 2 | <i>Parametri generali</i> | <p>2012 e nel rispetto delle disposizioni specifiche del successivo art. 170.</p> <p>Il superficie lorda di pavimento assegnata dal precedente comma 1 potrà essere impiegata nel rispetto dei seguenti parametri specifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie coperta: Sc = 35 % - Altezza massima degli edifici: Hmax = 10,00 m - Superficie filtrante: Sfil = 25 %¹⁴³ |
| 3 | <i>Altezza massima</i> | <p>Fermi restando i diritti edificatori attribuiti dal precedente comma 1, in sede di attuazione potranno essere proposte altezze di edifici differenti rispetto a quanto stabilito dal precedente comma 2¹⁴⁴ qualora:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tali maggiori altezze risultano limitate a porzioni minoritarie dell'edificio o degli edifici, - l'incremento di altezza sia tale da consentire la realizzazione di un solo piano fuori terra aggiuntivo, - l'assetto planivolumetrico risulti migliorativo rispetto a quanto determinabile nel pieno rispetto delle altezze massime al fine di garantire una migliore qualità e fruibilità delle aree per servizi. <p>L'ammissibilità di altezze massime differenti rispetto a quanto previsto dal precedente comma 2¹⁴⁵ è prerogativa esclusiva degli organi competenti del comune e non costituisce variante al PdR 2009 - Variante 2012.</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

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

| Art. 172 Destinazioni d'uso | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|---|------|--|--------|--------|------|------------------|-----|------|---|--|----|-----|--|---|----|-----|--|------------------------------------|----|----|---|-----------------------------------|----|-----|--|
| 1 | <i>Quote funzionali</i> | <p>Per l'Area speciale di riqualificazione urbana ASR7 si stabiliscono le seguenti aliquote di ripartizione della superficie lorda di pavimento consentita a seconda delle destinazioni d'uso insediabili:</p> <table border="1" data-bbox="419 1467 1161 1742"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimo</th> <th>massim</th> <th>note</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Re: Residenziale</td> <td>85%</td> <td>100%</td> <td>o</td> </tr> <tr> <td>Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)</td> <td>0%</td> <td>15%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ds: Direzionale e terziaria specializzata</td> <td>0%</td> <td>15%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dm: Direzionale e terziaria minuta</td> <td>--</td> <td>--</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Sg: Servizi di interesse generale</td> <td>0%</td> <td>15%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) destinazione d'uso sempre esercitabile in spazi idonei per la residenza.</p> | | | minimo | massim | note | Re: Residenziale | 85% | 100% | o | Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) | 0% | 15% | | Ds: Direzionale e terziaria specializzata | 0% | 15% | | Dm: Direzionale e terziaria minuta | -- | -- | 1 | Sg: Servizi di interesse generale | 0% | 15% | |
| | minimo | massim | note | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Re: Residenziale | 85% | 100% | o | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) | 0% | 15% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ds: Direzionale e terziaria specializzata | 0% | 15% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Dm: Direzionale e terziaria minuta | -- | -- | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sg: Servizi di interesse generale | 0% | 15% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | <i>Coefficienti di comparazione</i> | <p>Al fine di orientare positivamente l'intervento di trasformazione funzionale dell'Area speciale di</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

¹⁴³ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n 10 (prot. 3165).

¹⁴⁴ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n 10 (prot. 3165).

¹⁴⁵ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n 10 (prot. 3165).

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 | Divieti | <p><i>riqualificazione urbana ASR7</i> verso l'insediamento di un adeguato mix funzionale, in sede di verifica urbanistica della superficie lorda di pavimento ammessa, si applicano i seguenti coefficienti di comparazione delle slp competenti a ciascuna destinazione d'uso:</p> <p>Re: residenziale 1,0 Cv: commerciale (esercizi di vicinato) 0,9 Ds: Direzionale e terziaria specializzata 0,9 Sg: Servizi di interesse generale 0,8</p> <p>I suddetti coefficienti di comparazione non si applicano ai fini della determinazione degli oneri concessori.</p> <p>Nell'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR7</i> è vietato l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture Ag: Agricola</p> <p>Sono in ogni caso vietate le attività che determinano emissioni in aria, acqua, suolo giudicate non compatibili con la residenza ai sensi delle Leggi e dei Regolamenti vigenti, in base a specifico parere dell'Azienda Sanitaria Locale.</p> |
|---|---------|--|

| Art. 173 Requisiti urbanistici dell'intervento | | |
|---|----------------------------|--|
| 1 | <i>Aree per servizi</i> | <p>La realizzazione degli interventi di natura privata ammessi nell'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR7</i> è subordinata alla realizzazione delle seguenti aree per servizi interne al perimetro di attuazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree a parcheggio e a verde in misura non inferiore a mq 800, da computarsi escludendo le superfici carrabili e pedonali afferenti alla nozione di <i>urbanizzazione primaria</i> (strade, marciapiedi con larghezza minore o uguale a m 1,50). <p>In caso di manifesta impossibilità di realizzazione delle aree per servizi di cui al precedente capoverso, i competenti organi comunali potranno optare per una tra le seguenti opzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - monetizzazione delle aree per servizi non cedute e realizzate, - prescrizione di realizzazione di altre aree per servizi aventi consistenza economica analoga, individuate nel rispetto delle previsioni del Piano dei Servizi. |
| 4 | <i>Viabilità e accessi</i> | <p>L'accesso carrabile all' <i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR7</i> dovrà avvenire da via Cairoli. E' ammessa la realizzazione degli accessi dalle aree destinate a parcheggio pubblico.</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PDR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 174 Interventi ammessi in assenza di strumento urbanistico attuativo | | |
|--|---------------------------|---|
| 1 | <i>Interventi ammessi</i> | In assenza di Piano Attuativo o di Programma Integrato di Intervento approvato, sugli edifici esistenti nell' <i>Area speciale di riqualificazione urbana</i> sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. da a) a d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT. Per gli interventi di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT non è ammessa la variazione di sagome e sedimi. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO IX¹⁴⁶

Area speciale di riqualificazione urbana ASR8: via Cairoli 2

| Art. 175 Stato dei luoghi | | |
|---------------------------|-------------|--|
| 1 | Descrizione | Area edificata situata lungo via Cadorna, caratterizzata dalla presenza di tipi edilizi disomogenei in gran parte per attività produttive. |

| Art. 176 Disciplina del paesaggio | | |
|-----------------------------------|------------|--|
| 1 | Rimando | L'Area speciale di riqualificazione urbana ASR8 è soggetta all'applicazione della disciplina del paesaggio di cui alla Parte IV del presente documento stabilita per l'Ambito di Paesaggio di appartenenza, ad eccezione di quanto specificato dal successivo comma 2. |
| 2 | Esclusione | Per l'area di riqualificazione urbana ASR8 i diritti edificatori inerenti l'area sono dettati dalle norme di cui al successivo art. 178. ¹⁴⁷ |

| Art. 177 Obiettivi urbanistici | | |
|--------------------------------|------------|--|
| 1 | Generalità | Sotto il profilo urbanistico, l'attuazione degli interventi ammessi per l'Area speciale di riqualificazione urbana ASR8, è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi: - realizzare aree a parcheggio con accesso da via Cairoli. |

| Art. 177bis Riduzione dei consumi energetici e delle emissioni in ambiente ¹⁴⁸ | | |
|---|---------|--|
| 1 | Obbligo | Gli interventi ammessi in attuazione del presente Capo, sono soggetti all'obbligatorietà rispetto dei disposti di cui al precedente comma 2 dell'art. 76. L'obbligo di cui al precedente capoverso non determina l'applicazione dei fattori incrementali delle quantità edificabili stabiliti dal precedente art. 77, bensì l'applicazione dei fattori premiali specificamente determinati mediante Regolamento (al quale si rimanda), volti ad una sensibile riduzione degli oneri concessori e di qualsiasi altro regime impositivo di competenza comunale. |

| Art. 178 Quantità edificabili e parametri urbanistici | | |
|---|----------------------|--|
| 1 | Quantità complessive | Nell'Area speciale di riqualificazione urbana ASR8 è ammessa la realizzazione di una superficie lorda di pavimento massima pari a mq 3.550 da computarsi secondo le modalità stabilite dal PdR 2009 - Variante |

¹⁴⁶ Capo ridefinito coerentemente con quanto stabilito al punto 3.2 orientamenti di variante

¹⁴⁷ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 10 (prot. 3165)

¹⁴⁸ Articolo aggiunto conseguente ai punti 3.3 e 4.1 orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|---------------------------|---|
| 2 | <i>Parametri generali</i> | <p>2012 e nel rispetto delle disposizioni specifiche del successivo art. 177.</p> <p>Il superficie lorda di pavimento assegnata dal precedente comma 1 potrà essere impiegata nel rispetto dei seguenti parametri specifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie coperta: Sc = 35 % - Altezza massima degli edifici: Hmax = 10,00 m - Superficie filtrante: Sfil = 25 %¹⁴⁹ |
| 3 | <i>Altezza massima</i> | <p>Fermi restando i diritti edificatori attribuiti dal precedente comma 1, in sede di attuazione potranno essere proposte altezze di edifici differenti rispetto a quanto stabilito dal precedente comma 2¹⁵⁰ qualora:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tali maggiori altezze risultano limitate a porzioni minoritarie dell'edificio o degli edifici, - l'incremento di altezza sia tale da consentire la realizzazione di un solo piano fuori terra aggiuntivo, - l'assetto planivolumetrico risulti migliorativo rispetto a quanto determinabile nel pieno rispetto delle altezze massime al fine di garantire una migliore qualità e fruibilità delle aree per servizi. <p>L'ammissibilità di altezze massime differenti rispetto a quanto previsto dal precedente comma 2¹⁵¹ è prerogativa esclusiva degli organi competenti del comune e non costituisce variante al PdR 2009 - Variante 2012.</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

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

| Art. 179 Destinazioni d'uso | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|---|------------------|--------|-----------------------------------|------|------------------|-----|------|---|-----------------------------------|----|-----|--|
| 1 | <i>Quote funzionali</i> | <p>Per l'Area speciale di riqualificazione urbana ASR8 si stabiliscono le seguenti aliquote di ripartizione della superficie lorda di pavimento consentita a seconda delle destinazioni d'uso insediabili:</p> <table border="1" data-bbox="422 1467 1161 1601"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimo</th> <th>massim</th> <th>note</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Re: Residenziale</td> <td>85%</td> <td>100%</td> <td>o</td> </tr> <tr> <td>Sg: Servizi di interesse generale</td> <td>0%</td> <td>15%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | | minimo | massim | note | Re: Residenziale | 85% | 100% | o | Sg: Servizi di interesse generale | 0% | 15% | |
| | minimo | massim | note | | | | | | | | | | | |
| Re: Residenziale | 85% | 100% | o | | | | | | | | | | | |
| Sg: Servizi di interesse generale | 0% | 15% | | | | | | | | | | | | |
| 2 | <i>Coefficienti di comparazione</i> | <p>Al fine di orientare positivamente l'intervento di trasformazione funzionale dell'Area speciale di riqualificazione urbana ASR8 verso l'insediamento di un adeguato mix funzionale, in sede di verifica urbanistica della superficie lorda di pavimento ammessa, si applicano i seguenti coefficienti di comparazione delle slp competenti a ciascuna destinazione d'uso:</p> <table border="1" data-bbox="422 1836 1161 1904"> <tbody> <tr> <td>Re: residenziale</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Sg: Servizi di interesse generale</td> <td>0,8</td> </tr> </tbody> </table> | Re: residenziale | 1,0 | Sg: Servizi di interesse generale | 0,8 | | | | | | | | |
| Re: residenziale | 1,0 | | | | | | | | | | | | | |
| Sg: Servizi di interesse generale | 0,8 | | | | | | | | | | | | | |

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

¹⁴⁹ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n 10 (prot. 3165).

¹⁵⁰ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n 10 (prot. 3165).

¹⁵¹ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n 10 (prot. 3165).

| | | |
|---|----------------|--|
| 3 | <i>Divieti</i> | <p>I suddetti coefficienti di comparazione non si applicano ai fini della determinazione degli oneri concessori.</p> <p>Nell'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR8</i> è vietato l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cv: commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ld: Logistica e deposito di materiali Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture Ag: Agricola</p> <p>Sono in ogni caso vietate le attività che determinano emissioni in aria, acqua, suolo giudicate non compatibili con la residenza ai sensi delle Leggi e dei Regolamenti vigenti, in base a specifico parere dell'Azienda Sanitaria Locale.</p> |
|---|----------------|--|

| Art. 180 Requisiti urbanistici dell'intervento | | |
|---|----------------------------|--|
| 1 | <i>Aree per servizi</i> | <p>La realizzazione degli interventi di natura privata ammessi nell'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR8</i> è subordinata alla realizzazione delle seguenti aree per servizi interne al perimetro di attuazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree a parcheggio e a verde in misura non inferiore a mq 2.000, da computarsi escludendo le superfici carrabili e pedonali afferenti alla nozione di <i>urbanizzazione primaria</i> (strade, marciapiedi con larghezza minore o uguale a m 1,50). <p>In caso di manifesta impossibilità di realizzazione delle aree per servizi di cui al precedente capoverso, i competenti organi comunali potranno optare per una tra le seguenti opzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - monetizzazione delle aree per servizi non cedute e realizzate, - prescrizione di realizzazione di altre aree per servizi aventi consistenza economica analoga, individuate nel rispetto delle previsioni del Piano dei Servizi. |
| 4 | <i>Viabilità e accessi</i> | <p>L'accesso carrabile all' <i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR8</i> dovrà avvenire da via Cairoli E' ammessa la realizzazione degli accessi dalle aree destinate a parcheggio pubblico.</p> |

| Art. 181 Interventi ammessi in assenza di strumento urbanistico attuativo | | |
|--|---------------------------|---|
| 1 | <i>Interventi ammessi</i> | <p>In assenza di Piano Attuativo o di Programma Integrato di Intervento approvato, sugli edifici esistenti nell'<i>Area speciale di riqualificazione urbana</i> sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. da a) a d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PDR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Per gli interventi di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT non è ammessa la variazione di sagome e sedimi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO X
Soppresso – variante 2012¹⁵²

Art. 182

Art. 183

Art. 184

Art. 185

Art. 186

Art. 187

Art. 188

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

¹⁵² Modifiche conseguenti al punto 3.2 orientamenti di variante.

CAPO XI

Area speciale di riqualificazione urbana ASR10: via Sauro – via Toti

| Art. 189 Stato dei luoghi | | |
|---------------------------|-------------|---|
| 1 | Descrizione | Area edificata situata tra le vie N. Sauro e Toti, interamente occupata da tipi edilizi per attività produttive, completamente interclusa in area con destinazione d'uso principalmente residenziale. |

| Art. 190 Disciplina del paesaggio | | |
|-----------------------------------|---------|--|
| 1 | Rimando | L'Area speciale di riqualificazione urbana ASR10 è soggetta all'applicazione della disciplina del paesaggio di cui alla Parte IV del presente documento stabilita per l'Ambito di Paesaggio di appartenenza, ad eccezione di quanto specificato dal successivo art. 192. |

| Art. 191 Obiettivi urbanistici | | |
|--------------------------------|------------|--|
| 1 | Generalità | Sotto il profilo urbanistico, l'attuazione degli interventi ammessi per l'Area speciale di riqualificazione urbana ASR10, è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none">- realizzare aree a parcheggio utilizzabili anche per le funzioni pubbliche esistenti nell'intorno- realizzare aree a verde con sviluppo prevalentemente lineare, con funzione di connettivo tra via Sauro e via Toti, prioritariamente lungo via Mameli. |

| Art. 191bis Riduzione dei consumi energetici e delle emissioni in ambiente ¹⁵³ | | |
|---|---------|--|
| 1 | Obbligo | Gli interventi ammessi in attuazione del presente Capo, sono soggetti all'obbligatorietà rispetto dei disposti di cui al precedente comma 2 dell'art. 76. L'obbligo di cui al precedente capoverso non determina l'applicazione dei fattori incrementali delle quantità edificabili stabiliti dal precedente art. 77, bensì l'applicazione dei fattori premiali specificamente determinati mediante Regolamento (al quale si rimanda), volti ad una sensibile riduzione degli oneri concessori e di qualsiasi altro regime impositivo di competenza comunale. |

| Art. 192 Quantità edificabili e parametri urbanistici | | |
|---|----------------------|---|
| 1 | Quantità complessive | Nell'Area speciale di riqualificazione urbana ASR10 è ammessa la realizzazione di una superficie lorda di pavimento entro il limite del maggiore tra i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none">- superficie lorda di pavimento esistente,- superficie lorda di pavimento determinata dall'indice $I_{f_{max}}$ dell'ambito di territoriale nel quale l'area speciale risulta compresa¹⁵⁴ |

¹⁵³ Articolo aggiunto conseguente ai punti 3.3 e 4.1 orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|------------------------|---|
| 2 | <i>Altezza massima</i> | <p>da computarsi secondo le modalità stabilite dal PdR 2009 - Variante 2012 e nel rispetto delle disposizioni specifiche del successivo art. 193. Si applicano altresì i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Superficie coperta:</i> Sc = 35 % - <i>Altezza massima degli edifici:</i> Hmax = 10,00 m - <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 25 %¹⁵⁵ <p>(...)¹⁵⁶</p> <p>Fermi restando i diritti edificatori attribuiti dal precedente comma 1, in sede di attuazione potranno essere proposte altezze di edifici differenti rispetto a quanto stabilito dal comma 1¹⁵⁷ qualora:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tali maggiori altezze risultano limitate a porzioni minoritarie dell'edificio o degli edifici, - l'incremento di altezza sia tale da consentire la realizzazione di un solo piano fuori terra aggiuntivo, - l'assetto planivolumetrico risulti migliorativo rispetto a quanto determinabile nel pieno rispetto delle altezze massime al fine di garantire una migliore qualità e fruibilità delle aree per servizi. <p>L'ammissibilità di altezze massime differenti rispetto a quanto previsto dal comma 1¹⁵⁸ è prerogativa esclusiva degli organi competenti del comune e non costituisce variante al PdR 2009 - Variante 2012.</p> |
|---|------------------------|---|

| Art. 193 Destinazioni d'uso | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|--|------|--------|---------|------|-------------------------|-----|------|--|---|----|-----|--|--|----|-----|--|---|----|----|---|--|----|-----|--|
| 1 | <i>Quote funzionali</i> | <p>Per l'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR10</i> si stabiliscono le seguenti aliquote di ripartizione della superficie lorda di pavimento consentita a seconda delle destinazioni d'uso insediabili:</p> <table border="1" data-bbox="416 1433 1169 1646"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimo</th> <th>massimo</th> <th>note</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><i>Re: Residenziale</i></td> <td>85%</td> <td>100%</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)</i></td> <td>0%</td> <td>15%</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Ds: Direzionale e terziaria specializzata</i></td> <td>0%</td> <td>15%</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Dm: Direzionale e terziaria minuta</i></td> <td>--</td> <td>--</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td><i>Sg: Servizi di interesse generale</i></td> <td>0%</td> <td>15%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) destinazione d'uso sempre esercitabile in spazi idonei per la residenza.</p> | | minimo | massimo | note | <i>Re: Residenziale</i> | 85% | 100% | | <i>Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)</i> | 0% | 15% | | <i>Ds: Direzionale e terziaria specializzata</i> | 0% | 15% | | <i>Dm: Direzionale e terziaria minuta</i> | -- | -- | 1 | <i>Sg: Servizi di interesse generale</i> | 0% | 15% | |
| | minimo | massimo | note | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Re: Residenziale</i> | 85% | 100% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)</i> | 0% | 15% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Ds: Direzionale e terziaria specializzata</i> | 0% | 15% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Dm: Direzionale e terziaria minuta</i> | -- | -- | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Sg: Servizi di interesse generale</i> | 0% | 15% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | <i>Coefficienti di comparazione</i> | <p>Al fine di orientare positivamente l'intervento di trasformazione funzionale dell'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR10</i> verso l'insediamento di un</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

¹⁵⁴ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n 10 (prot. 3165)

¹⁵⁵ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n 10 (prot. 3165).

¹⁵⁶ Modifiche conseguenti al punto 3.2 orientamenti di variante.

¹⁵⁷ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n 10 (prot. 3165).

¹⁵⁸ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n 10 (prot. 3165).

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|----------------|---|
| 3 | <i>Divieti</i> | <p>adeguato mix funzionale, in sede di verifica urbanistica della superficie lorda di pavimento ammessa, si applicano i seguenti coefficienti di comparazione delle slp competenti a ciascuna destinazione d'uso:</p> <p>Re: residenziale 1,0 Cv: commerciale (esercizi di vicinato) 0,9 Ds: Direzionale e terziaria specializzata 0,9</p> <p>I suddetti coefficienti di comparazione non si applicano ai fini della determinazione degli oneri concessori.</p> <p>Nell' <i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR10</i> è vietato l'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola</p> <p>Sono in ogni caso vietate le attività che determinano emissioni in aria, acqua, suolo giudicate non compatibili con la residenza ai sensi delle Leggi e dei Regolamenti vigenti, in base a specifico parere dell'Azienda Sanitaria Locale.</p> |
|---|----------------|---|

| Art. 194 Requisiti urbanistici dell'intervento | | |
|---|----------------------------|--|
| 1 | <i>Aree per servizi</i> | <p>La realizzazione degli interventi di natura privata ammessi nell'<i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR10</i> è subordinata alla realizzazione delle seguenti aree per servizi interne al perimetro di attuazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree a verde in misura non inferiore al 25% della superficie fondiaria oggetto di intervento, aventi sviluppo prevalentemente lineare con funzione di connettivo pedonale e ciclabile tra le vie Sauro e Toti, prioritariamente localizzata in corrispondenza di via Mameli; tale connettivo verde persegue innanzitutto lo scopo di consentire la realizzazione di percorsi qualificati tra villa Braghenti e i parcheggi da realizzarsi nell'area, - parcheggi pubblici in misura non inferiore a 2 per ogni unità immobiliare residenziale prevista e al 100% della superficie lorda di pavimento con altra destinazione d'uso, localizzati in prevalenza in sottosuolo. <p>(...)¹⁵⁹</p> |
| 2 | <i>Viabilità e accessi</i> | <p>L'accesso carrabile all' <i>Area speciale di riqualificazione urbana ASR10</i> potrà avvenire da via Sauro e da via Toti. E' ammessa la realizzazione degli accessi dalle aree destinate a parcheggio pubblico.</p> |

¹⁵⁹ Modifiche conseguenti al punto 3.2 orientamenti di variante.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

| Art. 195 Interventi ammessi in assenza di strumento urbanistico attuativo | | |
|--|---------------------------|---|
| 1 | <i>Interventi ammessi</i> | In assenza di Piano Attuativo o di Programma Integrato di Intervento approvato, sugli edifici esistenti nell' <i>Area speciale di riqualificazione urbana</i> sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. da a) a d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT. Per gli interventi di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT non è ammessa la variazione di sagome e sedimi. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO XII
Soppresso – variante 2012¹⁶⁰

Art. 196

Art. 197

Art. 198

Art. 199

Art. 200

Art. 201

Art. 202

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

¹⁶⁰ Modifiche conseguenti al punto 3.2 orientamenti di variante.

Titolo V

INFRASTRUTTURE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO I
Strade

| Art. 203 Strade: finalità della disciplina e classificazione | | |
|---|-----------------------------|--|
| 1 | <i>Finalità delle norme</i> | Le norme di cui al presente Titolo perseguono i seguenti obiettivi: - stabilire modalità di determinazione delle distanze minime dalle strade e dalle altre infrastrutture coerenti con le esigenze di sicurezza della circolazione, - stabilire modalità di determinazione delle distanze minime dalle strade e dalle altre infrastrutture coerenti con i caratteri morfologici del paesaggio urbano. |
| 2 | <i>Classificazione</i> | Le strade esistenti e previste, per il fine dell'applicazione delle presenti norme sono classificate come segue: - strade di rilevanza territoriale, - strade urbane ¹⁶¹ . |

| Art. 204 Strade di rilevanza territoriale | | |
|--|-------------------------------------|---|
| 1 | <i>Definizione</i> | Tronchi stradali esterni all'ambito urbano, appartenenti al sistema della viabilità sovralocale, di collegamento tra comuni o di livello provinciale. Lungo le strade di rilevanza territoriale si registra la sporadica presenza di edifici, tale da non determinare impianti morfologicamente definiti. |
| 2 | <i>Distanza delle recinzioni</i> | Lungo le <i>Strade di rilevanza territoriale</i> il PdR 2009 - Variante 2012 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto): $Dr = \text{min. m } 20,00$ |
| 3 | <i>Distanza degli edifici</i> | Lungo le <i>Strade di rilevanza territoriale</i> il PdR 2009 - Variante 2012 stabilisce la seguente distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (esistente o di progetto): $De = \text{min. m } 25,00$ |
| 4 | <i>Aree esterne alle recinzioni</i> | Le aree comprese tra il ciglio stradale e le recinzioni non comprese nella proprietà dell'ente, potranno essere utilizzate per i seguenti scopi: - sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza massima inferiore a m 1,00, - sistemazioni a parcheggio, - deposito materiali e manufatti tali da non determinare ostacolo alla visuale dalla strada. |
| 5 | <i>Aree interne alle recinzioni</i> | Le aree interne alle recinzioni, comprese nella fascia definita dalla distanza minima degli edifici dalle strade De , sono di esclusivo godimento privato, fatto salvo il divieto di realizzazione di costruzioni. E' vietato collocare edifici accessori ad una distanza dal ciglio |

¹⁶¹ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

stradale inferiore a quella dell'edificio principale di cui sono pertinenza, anche nel caso in cui l'edificio principale sia collocato a distanza superiore rispetto a quella minima stabilita dal comma 3.

| Art. 204bis Strade urbane¹⁶² | |
|--|--|
| 1 | <p><i>Definizione</i></p> <p>Si definiscono <i>Strade urbane</i>, le infrastrutture stradali interne all'area urbana i cui cigli sono in parte definiti da fronti continui edificati o da recinzioni continue, e che pertanto contribuiscono in modo determinante alla definizione della forma urbana.</p> |
| 2 | <p><i>Distanza delle recinzioni</i></p> <p>Lungo le <i>Strade urbane</i>, nei tratti privi di recinzioni, il PdR 2009 - Variante 2012 - variante 2012 stabilisce l'obbligo di allineamento delle nuove recinzioni lungo il ciglio stradale (esistente o di progetto), in prosecuzione degli allineamenti esistenti a margine, optando per quello (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) situato a maggiore distanza rispetto al ciglio stradale.</p> <p>Qualora la costruenda recinzione risultasse isolata (priva di continuità con altri tratti di recinzione esistenti), il PdR 2009 - Variante 2012 – variante 2012 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto):</p> <p style="text-align: center;">$Dr = \text{min. m } 2,00$</p> |
| 3 | <p><i>Distanza degli edifici</i></p> <p>Lungo le <i>Strade urbane</i> si raccomanda di allineare gli edifici di nuova realizzazione rispetto all'edificio esistente nei fondi finitimi, optando per quello (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) localizzato alla minor distanza dall'edificio di progetto. In ogni caso la distanza dell'edificio dalla strada non potrà risultare inferiore a m 5,00.</p> <p>Qualora il costruendo edificio risultasse isolato, ovvero sia nelle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> – assenza di edifici esistenti nel mappale confinante (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) così come configurato antecedentemente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, – assenza di edifici esistenti a distanza inferiore a m 50,00, <p>il PdR 2009 - Variante 2012 – variante 2012 stabilisce la seguente distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (esistente o di progetto):</p> <p>nei casi di cui al primo capoverso del precedente comma 2</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

¹⁶² Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

| | | |
|---|---------------------------|--|
| | | De = min. m 5,00 |
| | | nei casi di cui al secondo capoverso del precedente comma 2 |
| | | De = min. m 7,00 |
| 4 | <i>Altre disposizioni</i> | <p>Le aree comprese tra il ciglio stradale e le recinzioni non comprese nella proprietà dell'ente gestore della strada, potranno essere utilizzate per i seguenti scopi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistemazione a marciapiedi, - 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. <p>Le aree interne alle recinzioni, comprese nella fascia definita dalla distanza minima degli edifici dalle strade, sono di esclusivo godimento privato, fatto salvo il divieto di realizzazione di costruzioni.</p> |

Art. 205 soppresso – variante 2012¹⁶³

Art. 206 soppresso – variante 2012¹⁶⁴

Art. 207 soppresso – variante 2012¹⁶⁵

| | | |
|---|-----------------------|---|
| Art. 208 Adeguamento dei tracciati esistenti | | |
| 1 | <i>Individuazione</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, con apposita simbologia grafica, individua sul documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale" ¹⁶⁶ 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 al presente Capo devono essere misurati rispetto ai cigli stradali di progetto rappresentati sul documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale" ¹⁶⁷ |

| | | |
|--|-----------------------|---|
| Art. 209 Nuovi tronchi stradali | | |
| 1 | <i>Individuazione</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, con apposita simbologia grafica, individua sul documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale" ¹⁶⁸ i nuovi tronchi stradali previsti a |

¹⁶³ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante
¹⁶⁴ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante
¹⁶⁵ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante
¹⁶⁶ Modifica di carattere generale
¹⁶⁷ Modifica di carattere generale
¹⁶⁸ Modifica di carattere generale

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54
 Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888
 Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

| | | |
|---|----------------|--|
| 2 | <i>Effetti</i> | <p>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).</p> <p>Tutti i parametri di distanza stabiliti dalle norme di cui al presente Capo devono essere misurati rispetto ai cigli stradali di progetto relativi ai nuovi tronchi stradali (o nuovi svincoli) rappresentati sul documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale"¹⁶⁹.</p> |
|---|----------------|--|

| Art. 210 Sistema Viabilistico Pedemontano | | |
|--|-----------------------|---|
| 1 | <i>Riferimenti</i> | Per effetto della Deliberazione CIPE n° 77 del 29 marzo 2006, pubblicata sulla G.U. – Serie Generale n° 273 del 23 novembre 2006, il territorio comunale è interessato dalla <i>fascia di salvaguardia</i> definita in base al progetto preliminare delle infrastrutture autostradali e stradali previste per la realizzazione del Sistema Viabilistico Pedemontano. |
| 2 | <i>Individuazione</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, con apposita simbologia grafica, individua sul documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale" ¹⁷⁰ e sul documento "PdR 22a.2 Quadro del Paesaggio" ¹⁷¹ la <i>fascia di salvaguardia</i> di cui al precedente comma 1. |
| 3 | <i>Effetti</i> | <p>Per effetto della Deliberazione CIPE di cui al comma 1, l'applicazione dei disposti del PdR 2009 - Variante 2012 relativi alle aree coincidenti con la <i>fascia di salvaguardia</i> è sospesa, eccetto che per gli interventi autorizzati in deroga dalla Società Pedemontana Lombarda S.p.A..</p> <p>Sono fatti salvi i diritti edificatori stabiliti dal PdR 2009 - Variante 2012 per gli ambiti territoriali di appartenenza, che pertanto potranno essere trasferiti a favore di altre aree appartenenti al medesimo ambito territoriale, secondo le modalità generali stabilite dal PdR 2009 - Variante 2012 e comunque entro il limite stabilito dall'indice Ifmax.</p> |
| 4 | <i>Termini</i> | Gli effetti del presente articolo si intenderanno decaduti a seguito dell'approvazione del progetto definitivo delle opere del Sistema Viabilistico Pedemontano, pertanto a seguito dell'operatività di detto progetto dovrà essere approvata specifica variante al PdR 2009 - Variante 2012. |

| Art. 210bis Obiettivo prioritario di interesse regionale: Autostrada Varese-Como-Lecco¹⁷² | | |
|---|--------------------|---|
| 1 | <i>Riferimenti</i> | Il territorio comunale è interessato, nella porzione |

¹⁶⁹ Modifica di carattere generale

¹⁷⁰ Modifica di carattere generale

¹⁷¹ Modifica di carattere generale

¹⁷² Articolo introdotto a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

meridionale, dalla fascia di salvaguardia urbanistica associata al progetto infrastrutturale *Aggiornamento CCIAA 2010 dello Studio di fattibilità* del Comitato promotore ai sensi dell'art. 102bis L.R. 12/2005. Sulle aree comprese all'interno della suddetta fascia, si applicano le disposizioni di salvaguardia stabilite dal Piano Territoriale Regionale, dalla LGT e da qualsiasi altra disposizione in materia dello Stato o della Regione Lombardia.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO II Altre infrastrutture

| Art. 211 Impianti ferroviari | | |
|-------------------------------------|------------------------------|---|
| 1 | <i>Individuazione</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, con apposita simbologia grafica, individua sul documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale" ¹⁷³ il sedime di proprietà o in concessione alla Società di gestione dei tronchi ferroviari che interessano il territorio comunale, comprendente la sede dei binari e ogni area o manufatto pertinente. |
| 2 | <i>Disposizioni generali</i> | Tutte le aree comprese nel sedime in concessione alla Società di gestione del tronco ferroviario che interessa il territorio comunale, sono destinati esclusivamente ai seguenti scopi: <ul style="list-style-type: none">- realizzazione di binari ferroviari,- installazione di impianti per la circolazione ferroviaria,- realizzazione di manufatti necessari per la circolazione ferroviaria, con l'esclusione di stazioni, depositi o centri di interscambio merci,- realizzazione di parcheggi di interscambio modale,- altri scopi pertinenti l'esercizio del servizio ferroviario. |
| 3 | <i>Specifiche</i> | La realizzazione di manufatti finalizzati agli scopi di cui al precedente comma 2 è subordinata al rispetto delle norme vigenti in materia. |
| 4 | <i>Distanze e altezze</i> | Per quanto attiene alle distanze minime e alle altezze massime di qualsiasi costruzione dalle aree comprese nel sedime di proprietà o in concessione alla Società di gestione dei servizi ferroviari si rinvia ai disposti degli artt. 8 e 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 per quanto applicabili. |

| Art. 212 Piste ciclopedonali | | |
|-------------------------------------|------------------------------|---|
| 1 | <i>Individuazione</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, con apposita simbologia grafica, individua sul documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale" ¹⁷⁴ il sedime delle piste ciclopedonali esistenti o di progetto definite in sede propria (sono pertanto omesse le piste ciclopedonali comprese nelle sedi stradali). La linea definita dal documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale" ¹⁷⁵ 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. |
| 2 | <i>Disposizioni generali</i> | In corrispondenza delle aree occupate dalle piste ciclabili non è ammessa la realizzazione di manufatti, ad eccezione di opere d'arte (muri di contenimento, fossi, cunette, etc.) o di strutture |

¹⁷³ Modifica di carattere generale

¹⁷⁴ Modifica di carattere generale

¹⁷⁵ Modifica di carattere generale

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|-----------------|--|
| 3 | <i>Distanze</i> | per la sosta o l'attività sportiva. Lungo le piste ciclabili il parametro "Ds: distanza degli edifici dal ciglio stradale" di cui all'art. 30 è stabilito nella misura di m 5,00 misurati a partire dal ciglio della pista ciclabile (m 1,25 misurati dall'asse della pista). |
|---|-----------------|--|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE IV

QUADRO DEL PAESAGGIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 213 Finalità del Quadro del paesaggio | | |
|---|-----------------|---|
| 1 | <i>Finalità</i> | La disciplina del <i>Quadro del paesaggio</i> è finalizzata alla definizione dei seguenti argomenti in materia di pianificazione del territorio: <ul style="list-style-type: none"> - indici e parametri di rilevanza paesistica, - aspetti qualitativi in generale, - norme in materia di idraulica, geologia e idrogeologia. |

| Art. 214 Disposizioni generali: ambiti di paesaggio | | |
|--|-------------------|--|
| 1 | <i>Generalità</i> | Il <i>Quadro del paesaggio</i> , tenuto conto delle peculiarità del territorio e dei riscontri dell'analisi propedeutica alla pianificazione, si compone di un insieme di norme definite in base alla suddivisione del territorio comunale in <i>Ambiti di Paesaggio</i> . |
| 2 | <i>Ambiti</i> | Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti <i>Ambiti di Paesaggio</i> : <ul style="list-style-type: none"> - Ambito di paesaggio P1: di primo impianto - Ambito di paesaggio P2: degli isolati consolidati - Ambito di paesaggio P3: della città strutturata - Ambito di paesaggio P4: della città ordinaria - Ambito di paesaggio P5: della città verde - Ambito di paesaggio P6: dell'industria - Ambito di Paesaggio P7: del territorio naturale - Ambito di Paesaggio P8: corridoi fluviali |

| Art. 215 Disposizioni locali | | |
|-------------------------------------|-----------------------|---|
| 1 | <i>Generalità</i> | Le disposizioni normative conseguenti alla suddivisione dell'intero territorio comunale in <i>Ambiti di Paesaggio</i> sono integrate da disposizioni a carattere locale, operanti su specifiche parti del territorio integrative delle norme stabilite per ciascun <i>Ambito di Paesaggio</i> . |
| 3 | <i>Individuazione</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012 individua i seguenti elementi generanti disposizioni a carattere locale: <ul style="list-style-type: none"> - DL1: Fasce di margine, - DL2: Interstizi verdi, - DL3: Percorsi e visuali, - DL4: Parchi e giardini, - DL5: Ville, ville urbane, - DL6: Elementi rilevanti. |

| Art. 216 Struttura della normativa | | |
|---|--------------------|--|
| 1 | <i>Riferimenti</i> | La normativa del <i>Quadro del paesaggio</i> , è strutturata nei seguenti titoli: <ul style="list-style-type: none"> - Titolo I: <i>Ambiti di Paesaggio</i>, - Titolo II: <i>Disposizioni locali</i>, - Titolo III: <i>Reticolo idrico e rischio idraulico</i>, - Titolo IV: <i>Fattibilità geologica</i>. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 217 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio | | |
|---|--------------------|---|
| 1 | <i>Riferimenti</i> | <p>Il documento "PdR 22a.2 Quadro del Paesaggio"¹⁷⁶ individua con apposita simbologia grafica le aree per le quali non si applicano le disposizioni di cui ai successivi Titolo I e Titolo II; trattasi di norma di aree comprese nelle seguenti fattispecie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aree Speciali di Riqualificazione Urbana già dotate di propria disciplina di carattere preprogettuale per effetto di previgenti strumenti di pianificazione, - Aree per impianti tecnologici in genere, per le quali risultano prevalenti le esigenze tecniche e funzionali degli impianti stessi, - Cimiteri. |

| Art. 218 Disposizioni generali per la compatibilità funzionale | | |
|---|-----------------------------|--|
| 1 | <i>Casi di applicazione</i> | <p>In tutto il territorio comunale, i disposti di cui al presente articolo si applicano nei seguenti casi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 2012; 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 2012; 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 2012; d) ampliamento di edifici con destinazione d'uso produttiva, impianti in genere, impianti di distribuzione carburanti, individuati dai codici "AMF2", "AMF5", "AMF6" sul documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale"¹⁷⁷ e normati dai precedenti artt. 114, 117, 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 "AMF2", "AMF5", "AMF6" sul documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale"¹⁷⁸ e normati dai precedenti artt. 114, 117, 118; |

¹⁷⁶ Modifica di carattere generale

¹⁷⁷ Modifica di carattere generale

¹⁷⁸ Modifica di carattere generale

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|---|---|
| 2 | <i>Disposizioni per l'insediamento di nuove destinazioni residenziali</i> | <p>f) in tutti i casi in cui siano ravvisate criticità relativamente alla mutua compatibilità delle destinazioni d'uso, evidenziate da parametri stabiliti dalle norme vigenti, come risultanti da pareri in merito espressi dai competenti organi.</p> <p>Nei casi di cui alle lett. da a) a c) del precedente comma 1, si prescrive quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 37, 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. 37 nei soli casi in cui il fronte dell'edificio con destinazione residenziale risulta privo di aperture o con sole aperture di vani di servizio che non determinano verifica dei rapporti aeroilluminanti; - le aree pertinenziali degli edifici residenziali interposte tra questi ultimi e gli edifici con destinazione produttiva dovranno essere sistemate a verde, con piantumazioni tali da costituire barriera di altezza non inferiore a m 5,00 a tre anni dall'impianto, - in alternativa, o ad integrazione di quanto stabilito dal precedente alinea, le aree pertinenziali degli edifici residenziali interposte tra questi ultimi e gli edifici con destinazione produttiva dovranno essere modellate con movimenti terra tali da frangere o riflettere i rumori; nel caso di aree appartenenti al Parco del Lanza o paesisticamente rilevanti si farà ricorso a interventi di minore impatto con analoga funzione, le cui caratteristiche dovranno essere condivise con i preposti organi del Parco,¹⁷⁹ - 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: <ul style="list-style-type: none"> . 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 |
|---|---|---|

¹⁷⁹ Modifica a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 5 (punto 123) (prot. 3083)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

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>Disposizioni per l'ampliamento degli edifici esistenti con destinazione produttiva</i> | <p>capaci di fornire prestazioni equivalenti.</p> <p>Nei casi di cui alle lett. da d) a f) del precedente comma 1, si prescrive quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 34, 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. 34 nei soli casi in cui il fronte dell'edificio con destinazione produttiva, come risultante dall'ampliamento, sia privo di aperture (fatti salvi i portoni d'accesso a condizione che siano dotati di doppia porta con sistema di autochiusura) e realizzato in modo tale da impedire emissioni di qualsiasi natura; - nelle aree pertinenziali degli edifici produttivi interposte tra questi ultimi e il confine di proprietà rivolte verso edifici residenziali esistenti o verso aree destinate all'edificazione con destinazione residenziale, è vietato effettuare lavorazioni di qualsiasi tipo, depositare materiali di qualsiasi genere, sostare con veicoli a motore acceso, effettuare riparazioni di autoveicoli o attività similari; - i divieti stabiliti dal precedente alinea, potranno essere derogati a condizione che siano realizzate idonee barriere antirumore per le quali risulta accertato che le prestazioni sono tali da ridurre l'emissione di rumori al di sotto della soglia ammessa per le attività residenziali; - le recinzioni dell'area di proprietà, lungo i lati prospicienti altre proprietà nelle quali esistono o sono ammesse attività residenziali dovranno essere cieche, con altezza non inferiore a m 2,00; - i punti di immissione in atmosfera di scarichi derivanti da aree ove si svolgono lavorazioni dovranno essere collocati alla massima distanza possibile da altre proprietà nelle quali esistono o sono ammesse attività residenziali; - nel caso in cui gli insediamenti produttivi beneficiari degli ampliamenti rientrino tra le seguenti fattispecie: <ul style="list-style-type: none"> . carrozzerie, . lavanderie a secco, . tintorie, . lavorazioni di pellami, . verniciature, . attività avicole, . lavorazioni alimentari con processi di cottura, <p>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</p> |
|---|---|--|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it



condizione che siano dotati di doppia porta (bussola) con sistema di autochiusura. Nei casi di cui sopra non è ammessa la realizzazione di impianti esterni agli edifici rivolti verso altre proprietà nelle quali esistono o sono ammesse attività residenziali.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Titolo I

AMBITI DI PAESAGGIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO I.

Ambito di paesaggio P1: di primo impianto

| Art. 219 Rinvio | | |
|-----------------|--------------------|--|
| 1 | <i>Rinvio</i> | La disciplina dell' <i>Ambito di Paesaggio P1</i> , data la specificità e la puntualità, è contenuta nel documento di piano "PdR 25.1 Disciplina generale. Nuclei storici" ¹⁸⁰ , al quale si rimanda. |
| 2 | <i>Specificata</i> | Nell' <i>Ambito di Paesaggio P1</i> l'applicazione della Disciplina Generale per i nuclei storici è comunque subordinata al rispetto delle norme di indirizzo, dei principi, delle definizioni a carattere generale di cui al Titolo II della Parte I della Disciplina Generale. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

¹⁸⁰ Modifica di carattere generale

CAPO II.

Ambito di paesaggio P2: degli isolati consolidati

| Art. 220 Definizione | | |
|-----------------------------|--------------------|---|
| 1 | <i>Definizione</i> | <p>Parte del territorio edificata con continuità, risultante da processi spontanei di densificazione degli isolati esterni ai nuclei storici, caratterizzata da elevata densità edilizia, da impianto morfologico consolidato e da omogeneità tipologica riscontrabile per porzioni ben delineate del tessuto edificato.</p> <p>Nell' <i>Ambito di paesaggio P2</i> persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi che determinano una organizzazione spaziale tale da identificare lo spazio pubblico con le strade, con sporadica presenza di spazi di altra natura.</p> <p>Nell' <i>Ambito di paesaggio P2</i> sono identificabili seguenti fattori tipici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - presenza di isolati caratterizzati da tipi edilizi multipiano a blocco, - presenza di isolati caratterizzati da ville urbane, - sostanziale assenza di serialità architettonica, - presenza di tipi edilizi in linea, la cui disposizione risulta indipendente dall'ordito dello spazio pubblico, - presenza di tipi edilizi destinati ad attività produttive, in parte dismessi, - rara presenza di significativi valori architettonici, - rapporto morfologico tra edifici e spazio aperto strutturato dalle strade, - rapporto morfologico tra edifici e spazio aperto generato dalla mutua disposizione degli edifici, con presenza di brani di verde pertinenziali di modesta entità e discreta qualità. - elevata densità edilizia. |

| Art. 221 Fondamenti invarianti | | |
|---------------------------------------|---------------------|--|
| 1 | <i>Riferimento</i> | <p>L'azione esercitata dal PdR 2009 - Variante 2012 negli <i>Ambiti di Paesaggio P2</i> si sviluppa a partire dai seguenti <i>fondamenti invarianti</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ambito di paesaggio considerato reca in sé un elevato significato urbano che il PdR 2009 - Variante 2012 deve preservare, - il significato urbano dell'Ambito di Paesaggio dipende in particolare dalla permanenza dei tipi edilizi e dei rapporti morfologici, che il PdR 2009 - Variante 2012 deve preservare. |
| 2 | <i>Collegamenti</i> | <p>Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2009 - Variante 2012, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti.</p> |

| Art. 222 Elementi sensibili | | |
|------------------------------------|-------------------|---|
| 1 | <i>Generalità</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene agli <i>ambiti di Paesaggio P2</i>, norma i seguenti elementi sensibili:</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

- assetto tipologico;
- morfologia dell'edificato;
- morfologia degli spazi aperti.

Art. 223 soppresso – variante 2012¹⁸¹

Art. 224 Assetto tipologico

| | | |
|---|--|---|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, relativamente all'assetto tipologico persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare l'assetto tipologico così come risulta consolidato; - impedire l'alterazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti; - sostituire i tipi edilizi di origine non residenziale che risultano privi di attività insediate. |
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) gli interventi edilizi ammessi, in linea generale, non dovranno produrre l'alterazione dei tipi edilizi originari aventi destinazione d'uso residenziale; b) gli interventi edilizi relativi a tipi edilizi con caratteristiche devianti rispetto a quelli tipicamente ricorrenti nell'ambito di paesaggio potranno determinare la trasformazione del tipo originario, a condizione che il tipo edilizio risultante dall'intervento sia riconducibile a quelli che caratterizzano l'ambito di paesaggio; c) le potenzialità edificatorie stabilite dal PdR 2009 - Variante 2012 ed impiegate per l'ampliamento di corpi edilizi esistenti non dovranno dar luogo ad entità riconoscibili come parti autonome rispetto agli edifici esistenti, pertanto tali ampliamenti dovranno omologarsi con il corpo edilizio esistente al fine di determinare una percezione unitaria del tipo edilizio; d) le coperture degli edifici dovranno essere tradizionali, a due o più falde; non sono ammesse coperture in materiali diversi dal cotto o dal cemento color cotto, fatte salve le differenti soluzioni tecniche esistenti; |

Art. 225 Morfologia dell'edificato

| | | |
|---|--|---|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, relativamente all'assetto morfologico dell'edificato, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare tendenzialmente i rapporti morfologici esistenti tra diversi edifici; - conservare il rapporto dei fronti edificati verso lo spazio pubblico, sia nel caso di edifici disposti a cortina, sia nel caso di edifici dotati di aree pertinenziali a verde anteposte rispetto alle strade; |
|---|--|---|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

¹⁸¹ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

| | | |
|---|-------------------------------|---|
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | <ul style="list-style-type: none"> - conservare il rapporto diretto tra edifici e spazi aperti pertinenziali; - tutelare i caratteri edilizi ed architettonici ricorrenti. <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) le nuove edificazioni (eventualmente derivanti da demolizione e ricostruzione), ancorchè rispettose delle prescrizioni di ordine tipologico di cui al precedente art. 224, dovranno dar luogo a rapporti con gli edifici circostanti coerenti con il significato ordinatore dei tracciati stradali; b) le nuove edificazioni (eventualmente derivanti da demolizione e ricostruzione) dovranno definire rapporti di allineamento coerenti con le condizioni di impianto degli edifici esistenti nell'intorno; c) dovrà essere conservata la continuità degli allineamenti esistenti lungo strada, pertanto non potranno essere alterati i rapporti tra le altezze dei diversi edifici, salvo che nei casi in cui all'interno del medesimo edificio si registrino disomogeneità di altezze aberranti rispetto al tipo edilizio di appartenenza; d) tutti gli elementi decorativi esistenti (fasce, cornici, spalle, cappelli, davanzali, zoccolature, bugnature, etc.), talvolta presenti negli edifici esistenti, devono essere conservati o riproposti in sede di ristrutturazione o nuova costruzione; e) le superfici di facciata dovranno essere prevalentemente intonacate, con colori chiari della gamma dei gialli, dei rosa, degli ocri, pur ammettendo altre soluzioni cromatiche per taluni elementi architettonici (fasce, cornici, marcapiani, lesene, etc.) che presentano differenti cromatismi originari; f) i serramenti, tendenzialmente, dovranno essere in legno o ferro, colore naturale, oppure verniciati in tinte scure; g) le verande o similari dovranno avere ampie specchiature in vetro, con telai quanto più possibile esili, verniciati in tinte scure; i vetri dovranno essere a bassa riflettanza; h) le recinzioni allineate lungo strada dovranno essere tendenzialmente conservate sotto il profilo tipologico, in particolare nel caso in cui si tratti di muri ciechi o semiciechi di recinzione; i) i corpi edilizi accessori ammessi in forza del precedente art. 224 dovranno essere localizzati in posizione defilata rispetto allo spazio pubblico e dovranno avere finiture comunque correlabili a quelle dell'edificio principale di cui sono pertinenza. |
|---|-------------------------------|---|

| Art. 226 Morfologia degli spazi aperti | | |
|---|--|---|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene alla morfologia degli spazi aperti persegue i seguenti obiettivi: |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|-------------------------------|--|
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | <ul style="list-style-type: none"> - 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, <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) minimizzare l'occupazione di suolo scoperto per effetto dell'applicazione dei diritti edificatori, in particolare per quanto attiene alle porzioni di suolo pertinenziale visibili dallo spazio pubblico; b) non determinare la soppressione di aree a giardino o con presenza di esemplari arborei di particolare rilevanza; c) nei casi di fronte edificato a cortina conservare i sistemi di accesso dallo spazio pubblico allo spazio privato scoperto aventi forma di androni o portici; d) non determinare variazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 0,50, a meno delle escavazioni necessarie per la realizzazione di corpi edilizi interrati; e) qualificare gli spazi interni aperti come luoghi di significativo valore architettonico, rendendo coerenti le pavimentazioni esterne con l'architettura degli edifici. |
|---|-------------------------------|--|

| Art. 227 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito | | |
|--|-----------------------------|--|
| 1 | <i>Rapporti con il PTPR</i> | Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito, ai sensi dell'art. 26 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e in applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" tutte le aree comprese nell' <i>ambito di paesaggio P2</i> sono comprese nella <i>classe di sensibilità 3</i> , posta una scala di valutazione da 1 a 5. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO III.

Ambito di paesaggio P3: della città strutturata

| Art. 228 Definizione | | |
|-----------------------------|--------------------|---|
| 1 | <i>Definizione</i> | <p>Parte del territorio edificata con continuità, risultante principalmente da processi di pianificazione attuativa eseguiti in passato, riconducibili alla fase di rapida espansione del territorio urbanizzato, caratterizzata da elevata densità edilizia, da impianto morfologico consolidato fortemente strutturato e da omogeneità tipologica molto elevata, prossima alla serialità.</p> <p>Nell' <i>Ambito di paesaggio P3</i> persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi caratterizzati da elevata ripetitività, disposti secondo un impianto planimetrico avente talvolta rigore geometrico.</p> <p>Nell' <i>Ambito di paesaggio P3</i> sono identificabili seguenti fattori tipici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - presenza diffusa di rigorosi impianti geometrici, - presenza di comparti geometricamente definiti caratterizzati da tipi edilizi in linea, - presenza di comparti geometricamente definiti caratterizzati da tipi edilizi a schiera, - presenza di comparti geometricamente definiti caratterizzati da tipi edilizi isolati (villini), - presenza di comparti aventi caratteri architettonici seriali, - sostanziale autonomia dell'impianto degli edifici rispetto allo spazio pubblico, fatti salvi taluni allineamenti tra serie di edifici isolati, - sussistenza di rapporti diretti tra edifici in linea e spazi pubblici (slarghi, parcheggi, aree a verde), - rara presenza di significativi valori architettonici, - elevata densità edilizia. |

| Art. 229 Fondamenti invariati | | |
|--------------------------------------|---------------------|--|
| 1 | <i>Riferimento</i> | <p>L'azione esercitata dal PdR 2009 - Variante 2012 negli <i>Ambiti di Paesaggio P3</i> si sviluppa a partire dai seguenti <i>fondamenti invariati</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ambito di paesaggio considerato presenta un impianto urbano fortemente stabile, tipico del periodo storico di sviluppo degli insediamenti che caratterizzano l'ambito, - il significato urbano dell'Ambito di Paesaggio dipende in particolare dalla serialità dei tipi edilizi e dai conseguenti rapporti morfologici, la cui sostanziale stabilità deve essere preservata dal PdR 2009 - Variante 2012. |
| 2 | <i>Collegamenti</i> | <p>Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2009 - Variante 2012, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invariati.</p> |

| Art. 230 Elementi sensibili | | |
|------------------------------------|-------------------|--|
| 1 | <i>Generalità</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene agli <i>ambiti</i> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

di *Paesaggio P3*, norma i seguenti elementi sensibili:

- assetto tipologico;
- morfologia degli spazi aperti.

Art. 231 soppresso – variante 2012¹⁸²

Art. 232 Assetto tipologico

| | | |
|---|--|--|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, relativamente all'assetto tipologico persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare l'assetto tipologico così come risulta consolidato; - impedire l'alterazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti; - sostituire i tipi edilizi di origine non residenziale che risultano privi di attività insediate. |
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) gli interventi edilizi ammessi non dovranno in ogni caso determinare l'alterazione dei tipi edilizi originari aventi destinazione d'uso residenziale; b) gli interventi edilizi relativi a tipi edilizi con caratteristiche devianti rispetto a quelli tipicamente ricorrenti nell'ambito di paesaggio potranno determinare la trasformazione del tipo originario, a condizione che il tipo edilizio risultante dall'intervento sia riconducibile a quelli che caratterizzano l'ambito di paesaggio; c) le potenzialità edificatorie stabilite dal PdR 2009 - Variante 2012 ed impiegate per l'ampliamento di corpi edilizi esistenti non dovranno dar luogo ad entità riconoscibili come parti autonome rispetto agli edifici esistenti, pertanto tali ampliamenti dovranno omologarsi con il corpo edilizio esistente al fine di determinare una percezione unitaria del tipo edilizio; d) le coperture degli edifici dovranno essere confermate nel rispetto delle caratteristiche geometriche esistenti; e) la realizzazione di edifici accessori fuori terra è di norma vietata salvo che nei casi in cui l'edificazione interrata risulti di fatto impossibile: in questi casi gli edifici accessori dovranno risultare in aderenza con l'edificio principale e non visibili dallo spazio pubblico. |

Art. 233 Morfologia degli spazi aperti

| | | |
|---|--|--|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene alla morfologia degli spazi aperti persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare l'assetto planivolumetrico esistente; - qualificare gli spazi aperti privati; |
|---|--|--|

¹⁸² Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|-------------------------------|--|
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | <p>- non determinare riduzioni di superfici a verde a meno di quanto strettamente necessario per l'utilizzazione dei diritti edificatori,</p> <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <p>a) minimizzare l'occupazione di suolo scoperto per effetto dell'applicazione dei diritti edificatori, in particolare per quanto attiene alle porzioni di suolo pertinenziale visibili dallo spazio pubblico;</p> <p>b) non determinare la soppressione di aree a verde pertinenziale;</p> <p>c) qualora vi sia effettiva disponibilità di aree scoperte pertinentziali, nel caso di ampliamento degli edifici esistenti il progetto dovrà prevedere il miglioramento della dotazione arborea delle aree pertinentziali, con il fine principale di mitigare le visuali degli spazi accessori e di servizio;</p> <p>d) non determinare variazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 0,50, a meno delle escavazioni necessarie per la realizzazione di corpi edilizi interrati.</p> |
|---|-------------------------------|--|

| Art. 234 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito | | |
|--|-----------------------------|---|
| 1 | <i>Rapporti con il PTPR</i> | <p>Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito, ai sensi dell'art. 26 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e in applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" tutte le aree comprese nell'<i>ambito di paesaggio P3</i> sono comprese nella <i>classe di sensibilità 3</i>, posta una scala di valutazione da 1 a 5.</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO IV.

Ambito di paesaggio P4: della città ordinaria

| Art. 235 Definizione | | |
|-----------------------------|--------------------|---|
| 1 | <i>Definizione</i> | <p>Ambiti di espansione costituitisi in gran parte successivamente al 1970, caratterizzati dalla sequenza di tipi edilizi isolati collocati in lotti di dimensione variabile, con presenza minoritaria di altri tipi edilizi (palazzine, case a schiera, edifici a blocco).</p> <p>Gli <i>ambiti di paesaggio P4</i> presentano una o più tra le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- media omogeneità tipologica;- presenza di spazi a verde pertinenziali talvolta di qualità significativa;- assenza di rapporti strutturati tra edifici e fronti strada, con sporadici allineamenti tra edifici isolati collocati a distanza dalle strade pressochè costante. |

| Art. 236 Fondamenti invarianti | | |
|---------------------------------------|---------------------|--|
| 1 | <i>Riferimento</i> | <p>L'azione esercitata dal PdR 2009 - Variante 2012 negli <i>Ambiti di Paesaggio P4</i> si sviluppa a partire dai seguenti <i>fondamenti invarianti</i>:</p> <ul style="list-style-type: none">- l'ambito di paesaggio considerato reca in sé un significato urbano fondato sulla variabilità dell'impianto tipologico, che, per effetto della modesta disponibilità di aree libere, può essere considerato sostanzialmente stazionario. |
| 2 | <i>Collegamenti</i> | <p>Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2009 - Variante 2012, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti.</p> |

| Art. 237 Elementi sensibili | | |
|------------------------------------|-------------------|---|
| 1 | <i>Generalità</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene agli <i>ambiti di Paesaggio P4</i>, norma i seguenti elementi sensibili:</p> <ul style="list-style-type: none">- morfologia dell'edificato;- morfologia degli spazi aperti. |

Art. 238 soppresso – variante 2012¹⁸³

| Art. 239 Morfologia dell'edificato | | |
|---|--|---|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, relativamente all'assetto morfologico dell'edificato, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none">- conservare tendenzialmente i rapporti morfologici esistenti tra diversi edifici;- conservare e tutelare le mutue posizioni (allineamenti, costanza degli spazi di interposizione) che caratterizzano il rapporto con lo spazio pubblico;- tutelare i caratteri edilizi ed architettonici ricorrenti. |

¹⁸³ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

| | | |
|---|-------------------------------|---|
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <p>a) laddove l'edificato si caratterizza per la presenza costante e diffusa di tipi edilizi isolati, le nuove costruzioni dovranno essere caratterizzate da un sedime derivante da un impianto geometricamente semplice, i cui lati abbiano dimensione tra loro paragonabile;</p> <p>b) gli edifici di nuova realizzazione dovranno conservare i caratteri di omogeneità dell'immediato intorno qualora riconoscibili, ovverosia dovranno essere collocati in modo tale da generare distanze dalle strade e tra gli edifici simili a quelle che caratterizzano il tessuto edificato esistente, fermi restando i parametri minimi stabiliti dal Quadro Urbanistico di cui alla Parte III della Disciplina Generale;</p> <p>c) le superfici di facciata dovranno essere di norma prevalentemente intonacate, anche con presenza di superfici vetrate di significativa entità;</p> <p>d) i corpi edilizi accessori dovranno essere localizzati in posizione defilata rispetto allo spazio pubblico e dovranno avere finiture comunque correlabili con quelle dell'edificio principale di cui sono pertinenza.</p> |
|---|-------------------------------|---|

| | | |
|---|--|---|
| Art. 240 Morfologia degli spazi aperti | | |
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene alla morfologia degli spazi aperti persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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> | <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <p>a) prevedere sistemi di accesso dallo spazio pubblico tali da minimizzare la formazione di rampe o percorsi pavimentati;</p> <p>b) non determinare variazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 0,50, a meno delle escavazioni necessarie per la realizzazione di corpi edilizi interrati e per l'accesso agli stessi;</p> <p>c) le recinzioni dovranno essere trasparenti (tendenzialmente in ferro verniciato a disegno semplice), prive di elementi determinanti barriera visuale (comprese le siepi ed altri elementi verdi).</p> |

| | | |
|--|-----------------------------|--|
| Art. 241 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito | | |
| 1 | <i>Rapporti con il PTPR</i> | <p>Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito, ai sensi dell'art. 26 delle Norme di attuazione del Piano</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Territoriale Paesistico Regionale e in applicazione delle “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti” tutte le aree comprese nell’ambito di paesaggio P4 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

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO V.**Ambito di paesaggio P5: della città verde**

| Art. 242 Definizione | | |
|-----------------------------|--------------------|---|
| 1 | <i>Definizione</i> | <p>Ambiti del paesaggio urbano caratterizzati dalla presenza significativa di aree verdi agricole, residuali o pertinenziali, con sporadica presenza di costruzioni (ville) con elevata dotazione di aree verdi pertinenziali. Sono altresì presenti negli <i>Ambiti di Paesaggio P5</i> talune significative aree non edificate destinate a servizi di interesse pubblico o generale.</p> <p>Gli <i>ambiti di paesaggio P5</i> presentano una o più tra le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - elevata omogeneità tipologica; - presenza di spazi a verde pertinenziali di qualità ed entità significativa; - assenza di rapporti diretti tra edifici e strade, tra edifici e spazi pubblici, - impianto degli edifici organico rispetto ai caratteri dello spazio aperto. |

| Art. 243 Fondamenti invariati | | |
|--------------------------------------|---------------------|--|
| 1 | <i>Riferimento</i> | <p>L'azione esercitata dal PdR 2009 - Variante 2012 negli <i>Ambiti di Paesaggio P5</i> si sviluppa a partire dai seguenti <i>fondamenti invariati</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ambito di paesaggio considerato reca una forte valenza ambientale che il PdR 2009 - Variante 2012 deve preservare, limitando il consumo di suoli e preservando la continuità delle aree verdi esistenti. |
| 2 | <i>Collegamenti</i> | <p>Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2009 - Variante 2012, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invariati.</p> |

| Art. 244 Elementi sensibili | | |
|------------------------------------|-------------------|---|
| 1 | <i>Generalità</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene agli <i>ambiti di Paesaggio P5</i>, norma i seguenti elementi sensibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assetto tipologico; - morfologia degli spazi aperti. |

Art. 245 soppresso – variante 2012¹⁸⁴

| Art. 246 Assetto tipologico | | |
|------------------------------------|--|---|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, relativamente all'assetto tipologico persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare l'assetto tipologico così come risulta consolidato; - impedire l'alterazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti; |

¹⁸⁴ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PDR PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

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> | <p>- consentire esclusivamente la realizzazione di nuovi tipi edilizi isolati (ville, villini).</p> <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <p>a) gli interventi edilizi ammessi non dovranno in ogni caso determinare l'alterazione dei tipi edilizi originari, salvo che nei casi in cui le modifiche fossero dirette alla riduzione degli elementi di distorsione presenti;</p> <p>b) gli interventi di nuova costruzione dovranno determinare esclusivamente la formazione di tipi edilizi isolati (ville e villini);</p> <p>c) gli edifici accessori, di norma, dovranno essere accorpati all'edificio principale; qualora isolati gli edifici accessori non potranno essere in numero maggiore di uno ogni edificio principale;</p> <p>d) le coperture degli edifici dovranno essere di norma in laterizio o materiali assimilabili; sono vietate le coperture in lamiera, fibrocemento e assimilabili.</p> |
|---|-------------------------------|---|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Art. 247 Morfologia degli spazi aperti

| | | |
|---|--|--|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene alla morfologia degli spazi aperti persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare la continuità degli spazi verdi; - qualificare gli spazi aperti privati; - non determinare riduzioni di superfici a verde a meno di quanto strettamente necessario per l'utilizzazione dei diritti edificatori. |
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <p>a) utilizzare i diritti edificatori attribuiti dal PdR 2009 - Variante 2012 preferibilmente per l'ampliamento o la trasformazione degli edifici esistenti,</p> <p>b) in caso di nuova edificazione, i nuovi corpi edilizi dovranno avere la minima superficie coperta possibile, compatibilmente con i diritti edificatori e con le altezze massime stabilite dal PdR 2009 - Variante 2012,</p> <p>c) in caso di nuova edificazione, la dislocazione dei corpi edilizi dovrà essere tale da minimizzarne la dispersione sulle aree a verde,</p> <p>d) le nuove costruzioni non potranno determinare la soppressione di esemplari arborei d'alto fusto, così come definiti dalla normativa vigente, salvo che nei casi sia dimostrata l'impossibilità di utilizzazione dei diritti edificatori attribuiti dal PdR 2009 - Variante 2012,</p> <p>e) prevedere sistemi di accesso dallo spazio pubblico tali da minimizzare la formazione di rampe o percorsi</p> |

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>pavimentati;</p> <p>f) non determinare variazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 1,00, a meno delle escavazioni necessarie per la realizzazione di corpi edilizi interrati e per l'accesso agli stessi;</p> <p>g) le recinzioni dovranno essere trasparenti (tendenzialmente in ferro verniciato a disegno semplice), prive di elementi determinanti barriera visuale (comprese le siepi ed altri elementi verdi);</p> <p>h) le recinzioni in corrispondenza di aree verdi continue (aree verdi di diversa proprietà ma confinanti) dovranno essere completamente prive di muretto e dovranno avere conformazione tale da consentire il passaggio di piccoli animali;</p> <p>i) la localizzazione di aree pavimentate, ancorchè nel rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito di paesaggio, dovrà essere tale da non determinare l'interruzione della continuità delle superfici a verde; a tal fine si stabilisce il principio progettuale secondo il quale le nuove aree pavimentate dovranno essere localizzate in via preferenziale in adiacenza di aree pavimentate già esistenti, anche in altre proprietà.</p> |
|--|--|--|

| Art. 248 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito | | |
|--|-----------------------------|--|
| 1 | <i>Rapporti con il PTPR</i> | Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito, ai sensi dell'art. 26 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e in applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" tutte le aree comprese nell' <i>ambito di paesaggio P5</i> sono comprese nella <i>classe di sensibilità 4</i> , posta una scala di valutazione da 1 a 5. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PDR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO VI.

Ambito di paesaggio P6: dell'industria

| Art. 249 Definizione | | |
|-----------------------------|--------------------|---|
| 1 | <i>Definizione</i> | <p>Aree con densità edilizia elevata, caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente destinati ad attività produttive sia industriali che artigianali, di impianti tecnologici, con eccezionale presenza di edifici destinati ad altra funzione (guardianie, residenze per custodi o titolari, e simili). In alcune particolari situazioni si rileva una scarsa qualità edilizia ed ambientale.</p> <p>Gli <i>ambiti di paesaggio P6</i> presentano una o più tra le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - elevata omogeneità tipologica; - assenza di impianti morfologici ordinati, in particolare per effetto della giustapposizione di edifici accessori e impianti tecnologici; - masse costruite di quantità ingente, prive di mitigazioni visuali; - assenza di spazi a verde pertinenti significativi; - serialità degli elementi edilizi e architettonici, spesso di modesta qualità. |

| Art. 250 Fondamenti invariati | | |
|--------------------------------------|---------------------|--|
| 1 | <i>Riferimento</i> | <p>L'azione esercitata dal PdR 2009 - Variante 2012 negli <i>Ambiti di Paesaggio P6</i> si sviluppa a partire dai seguenti <i>fondamenti invariati</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sussistono problematiche inerenti i rapporti visuali tra l'ambito di paesaggio e l'intorno che il PdR 2009 - Variante 2012 deve innalzare, - la nuova edificazione ammessa dovrà perseguire il fine di ridurre le negatività ambientali indotte dagli insediamenti esistenti. |
| 2 | <i>Collegamenti</i> | <p>Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2009 - Variante 2012, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invariati.</p> |

| Art. 251 Elementi sensibili | | |
|------------------------------------|-------------------|--|
| 1 | <i>Generalità</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene agli <i>ambiti di Paesaggio P6</i>, norma i seguenti elementi sensibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - morfologia degli spazi aperti; - mitigazione ambientale e delle visuali; - tutela speciale del suolo e del sottosuolo. |

Art. 252 soppresso – variante 2012¹⁸⁵

¹⁸⁵ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

| Art. 253 Morfologia degli spazi aperti | | |
|---|--|--|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, relativamente alla morfologia degli spazi aperti persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> - elevare la qualità degli spazi aperti; - migliorare i rapporti di margine tra il paesaggio industriale e le zone prive di insediamenti; - attenuare le negatività visuali. |
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: <ol style="list-style-type: none"> a) gli spazi aperti devono essere organizzati con superfici destinate a verde, a parcheggio o a deposito all'aperto; negli spazi all'aperto possono essere effettuati stoccaggi temporanei di materiali, purché ciò non determini interazioni negative con l'intorno (quali ad esempio percolamenti, emissioni di gas e rumori eccedenti le normative in materia); b) le aree destinate a verde, quindi computabili ai fini della superficie filtrante, dovranno essere dotate di vegetazione arborea per almeno il 50% della loro superficie. c) le aree scoperte in prossimità di impianti di depurazione e di impianti tecnologici in genere dovranno essere sistemate a verde, con impianto di esemplari arborei e arbustivi finalizzati alla mitigazione della percezione di tali impianti. d) le zone di margine, confinanti con ambiti di paesaggio naturale, dovranno essere sistemate a verde, impiegando esemplari arborei e arbustivi in associazione vegetale tipica della zona, disposti secondo schemi di impianto congruenti con i caratteri del paesaggio naturale. Entro tali zone di margine non è ammesso l'impianto di esemplari arborei disposti in filari e comunque con geometrie rigide. <p>Gli interventi edilizi rientranti nelle seguenti categorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - demolizione e ricostruzione, - nuova costruzione, - ampliamento con slp superiore al 20% dell'esistente, - ristrutturazione edilizia di una quota di slp superiore al 50% dell'esistente, <p>sono soggetti al sostanziale rispetto dei requisiti sopra elencati con il fine generale di indurre significativi miglioramenti dei caratteri del paesaggio e dell'ambiente locale.</p> |

| Art. 254 Mitigazione ambientale e delle visuali | | |
|--|--|--|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene alla mitigazione ambientale e delle visuali, persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> - superare la tipica rigidità del rapporto che intercorre tra l'edificato industriale e il territorio non edificato; - migliorare le relazioni di prossimità tra gli ambiti |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|-------------------------------|---|
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | <p>produttivi e il restante territorio urbanizzato.</p> <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <p>a) lungo i fronti rivolti verso il territorio naturale le grandi masse degli edifici per la produzione dovranno essere mitigate mediante formazioni arboree. La mitigazione visuale degli edifici produttivi potrà essere conseguita mediante il ricorso a soluzioni in linea con le seguenti, compatibilmente con il tipo di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - determinare l'interruzione della continuità della percezione delle masse mediante formazioni arboree disposte a macchia in modo tale da interrompere la lettura delle linee principali della geometria dell'edificio; - copertura vegetale di uno o più spigoli; - disposizione di gruppi di esemplari di altezza tale da coprire parzialmente le linee sommitali dell'edificio; - localizzazione di macchie arbustive per la copertura di talune parti del piede dell'edificio; - effettuare lievi movimenti terra tali da alterare la linea al piede degli edifici; - impiegare elementi architettonici tali da diversificare talune porzioni delle facciate, anche mediante variazione di altezza. <p>b) lungo i fronti orientati verso il territorio urbanizzato dovranno essere disposti filari di essenze arboree con il fine di attenuare le masse percepibili, organizzati, ad esempio su doppie file con diversificazione delle essenze (filare alto in prossimità della costruzione, filare basso anteposto e con passo sfalsato rispetto al filare retrostante).</p> <p>Gli interventi edilizi rientranti nelle seguenti categorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - demolizione e ricostruzione, - nuova costruzione, - ampliamento con slp superiore al 20% dell'esistente, - ristrutturazione edilizia di una quota di slp superiore al 50% dell'esistente, <p>sono soggetti al sostanziale rispetto dei requisiti sopra elencati con il fine generale di indurre significativi miglioramenti dei caratteri del paesaggio e dell'ambiente locale.</p> |
|---|-------------------------------|---|

| Art. 255 Tutela speciale del suolo e del sottosuolo | | |
|--|--|---|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene alla tutela del suolo e del sottosuolo, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tutela il suolo e il sottosuolo da ogni possibile inquinamento. |
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto e fermo restando i disposti di legge vigenti:

- a) l'insediamento di nuove unità produttive in aree già edificate o parzialmente edificate, è subordinato all'esecuzione di opportuni saggi del terreno finalizzati alla verifica dello stato di salubrità: qualora fossero riscontrati fenomeni di inquinamento del suolo e del sottosuolo eccedenti le soglie stabilite per legge, il rilascio dei permessi di costruire, nonché di ogni altro nullaosta o autorizzazione, è subordinato all'esecuzione delle necessarie bonifiche; il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare che i suddetti saggi siano effettuati nei punti che egli avrà provveduto ad indicare.
- b) le aree di deposito all'aperto con potenziale pericolo di percolamento dovranno essere rese impermeabili con opportune pavimentazioni e sistemi di raccolta e smaltimento delle acque. I cordoli di delimitazione delle aree pavimentate dovranno garantire la tenuta ai liquidi generati da eventuali sversamenti.

Art. 256 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

| | | |
|---|-----------------------------|--|
| 1 | <i>Rapporti con il PTPR</i> | Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito, ai sensi dell'art. 26 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e in applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" tutte le aree comprese nell' <i>ambito di paesaggio P6</i> sono comprese nella <i>classe di sensibilità 1</i> , posta una scala di valutazione da 1 a 5. |
|---|-----------------------------|--|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PDR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO VII.

Ambito di paesaggio P7: del territorio naturale

| Art. 257 Definizione | | |
|-----------------------------|--------------------|--|
| 1 | <i>Definizione</i> | Aree sostanzialmente prive di urbanizzazioni e non urbanizzabili, in condizioni di elevata naturalità e di importanza ecologica, fondamentali sia alla scala del paesaggio territoriale che per la definizione delle caratteristiche del paesaggio locale, con presenza di edifici sparsi, in parte non connaturati all'attività agricola. |

| Art. 258 Fondamenti invarianti | | |
|---------------------------------------|---------------------|--|
| 1 | <i>Riferimento</i> | L'azione esercitata dal PdR 2009 - Variante 2012 negli <i>Ambiti di Paesaggio P7</i> si sviluppa a partire dai seguenti <i>fondamenti invarianti</i> : <ul style="list-style-type: none"> - l'ambito di paesaggio si caratterizza per una elevata naturalità che il PdR 2009 - Variante 2012 deve tutelare, - il paesaggio naturale è fortemente caratterizzato dall'alternanza tra boschi e radure, da percorsi, fossi, limiti colturali, che il PdR 2009 - Variante 2012 deve preservare, - l'ambito di paesaggio risulta localmente compromesso dalla presenza di attività e costruzioni improprie, la cui negatività dovrà essere attenuabile mediante l'azione del PdR 2009 - Variante 2012. |
| 2 | <i>Collegamenti</i> | Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2009 - Variante 2012, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti. |

| Art. 259 Elementi sensibili | | |
|------------------------------------|-------------------|---|
| 1 | <i>Generalità</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene agli <i>ambiti di Paesaggio P7</i> , norma i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"> - morfologia del paesaggio rurale; - elementi del paesaggio naturale storico; - tutela biologica; - nuove costruzioni; - edifici esistenti. |

Art. 260 soppresso – variante 2012¹⁸⁶

| Art. 261 Morfologia del paesaggio rurale | | |
|---|--|--|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, relativamente alla morfologia del paesaggio rurale persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> - mantenere ed impiantare preferibilmente colture tipiche della zona, secondo criteri colturali tali da non determinare alterazioni dell'idrografia superficiale e la |

¹⁸⁶ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

| | | |
|---|-------------------------------|--|
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | <p>scomparsa delle specie erbacee, arbustive e arboree tipiche della zona;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) non prevedere l'impianto di coltivazioni arboree a rapido accrescimento e di vivai 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. <p>E' vietata la formazione di nuove strade o la modifica sostanziale dei tracciati esistenti; è per contro consentita l'apertura di sentieri pedonali, ciclabili tali da favorire la fruizione del territorio naturale, nonché di accessi finalizzati alla conduzione del fondo. La manutenzione dei tracciati esistenti dovrà essere eseguita mediante l'impiego di pietrisco e terreno naturale stabilizzato; è fatto obbligo di conservare i fossi laterali dei tracciati esistenti. E' vietata l'esecuzione di pavimentazioni impermeabili su tracciati stradali che, alla data di adozione del PdR 2009 - Variante 2012 risultano privi di pavimentazione, a meno di comprovate necessità di funzionalità e sicurezza pubblica.</p> |
|---|-------------------------------|--|

| Art. 262 Elementi del paesaggio naturale storico | | |
|---|--|--|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, relativamente alla ricostruzione del paesaggio storico, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - reintrodurre le essenze arboree che caratterizzavano storicamente il territorio boscato; - consentire la conduzione produttiva dei boschi onde assicurarne la corretta manutenzione; - aumentare la superficie territoriale coperta a bosco a condizione che ciò non determini detrimento delle aree agricole così come individuate sul documento "PdR 21.2 Quadro Urbanistico generale"¹⁸⁷. |

¹⁸⁷ Modifica di carattere generale

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

| | | |
|---|-------------------------------|--|
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ol style="list-style-type: none"> non determinare la riduzione delle superfici coperte a bosco, reintrodurre le essenze arboree storicamente più rilevanti in luogo di quelle attualmente esistenti di basso pregio, sia per effetto dell'applicazione dei disposti di cui al precedente art. 67 (compensazione ambientale), sia al fine della coltivazione a titolo imprenditoriale, impiantare nuove colture a bosco costituite da essenze storicamente rilevanti su suoli per i quali è documentata la preesistenza del bosco, per effetto dei disposti di cui all'art. 67 (compensazione ambientale), conservare i limiti colturali e gli altri elementi segnici del territorio agrario (fossi, termini catastali, gelsi, etc.) che risultano riconoscibili sulle cartografie storiche disponibili, riprodotte sulle cartografie di analisi del Documento di Piano. |
|---|-------------------------------|--|

Art. 263 Tutela biologica

| | | |
|---|----------------|--|
| 1 | <i>Divieti</i> | <p>Sono vietate le pratiche agricole che necessitano di modifiche permanenti dell'umidità e delle caratteristiche chimico-fisiche del terreno in genere.</p> <p>E' sempre vietata la costruzione di nuove recinzioni, al fine di consentire il libero transito agli animali. Al fine di delimitare la proprietà nel rispetto dei disposti del Codice Civile è consentita la posa di pali in legno con altezza non superiore a m 1,20 con fili in ferro (non spinati) tesi con passo non inferiore a cm 30.</p> |
|---|----------------|--|

Art. 264 Nuove costruzioni

| | | |
|---|--|--|
| 1 | <i>Condizioni di base per l'edificazione</i> | <p>Fermo restando quanto dettato dal precedente art. 260 in merito ai diritti edificatori fondiari, la realizzazione di nuove costruzioni nell'<i>ambito di paesaggio P7</i> è ammessa esclusivamente nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edifici finalizzati all'esercizio delle attività agricole, silvicole, forestali, zootecniche, nel rispetto dei disposti degli artt. 59 e 60 della LGT, - opere connaturate a interventi di recupero ambientale e di tutela idraulica del territorio, in applicazione dei disposti del Capo IV del successivo Titolo II. <p>E' in ogni caso vietata l'edificazione di nuove costruzioni nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - laddove vi sono edifici esistenti dismessi dall'attività agricola riusabili per il soddisfacimento delle esigenze determinate dalla conduzione dell'attività, - nelle aree boscate, così come definite dalla L.r. 27/04; - in corrispondenza delle aree soggette alle disposizioni |
|---|--|--|

Maurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

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

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

| | | |
|---|------------------|--|
| 2 | <i>Requisiti</i> | <p>locali DL6 di cui al Capo VI del successivo Titolo II (Elemento rilevante Er2: Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Valle del Lanza).</p> <p>La costruzione di nuovi edifici residenziali connessi all'attività agricola è subordinata al tendenziale conseguimento dei seguenti requisiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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; <p>Non è ammessa la realizzazione di vani accessori alla residenza e ricoveri autoveicoli in corpi isolati rispetto all'edificio principale; è ammessa la realizzazione di tali corpi, di un solo piano e con copertura a falde, in aderenza ai corpi edilizi principali destinati alla residenza.</p> <p>La costruzione di nuovi edifici strumentali per l'attività agricola e zootecnica, deve garantire il conseguimento dei seguenti requisiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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% <p>La realizzazione di impianti tecnologici esterni agli edifici, quali silos, vasche, sistemi di trasporto meccanizzati, etc., è ammessa purché si provveda alla realizzazione di idonee schermature a verde dei manufatti.</p> |
|---|------------------|--|

| Art. 265 Edifici esistenti | | |
|-----------------------------------|----------------------------|---|
| 1 | <i>Requisiti e divieti</i> | Relativamente agli edifici esistenti destinati all'attività agricola e zootecnica, devono essere tendenzialmente rispettate le indicazioni di cui al precedente art. 264 nei casi in cui si eseguissero opere di ristrutturazione e di manutenzione |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

straordinaria.

Per quanto attiene agli edifici esistenti con destinazione non agricola, normalmente appartenenti a tipologie difformi da quelle proprie del paesaggio agrario (ville e villini, edifici produttivi), gli interventi di trasformazione ammessi dal PdR 2009 - Variante 2012 dovranno essere eseguiti nel rispetto dei seguenti obiettivi:

- a) non determinare incrementi della diversità tipologica rispetto alla struttura del paesaggio agrario,
- b) impiegare, ove ciò non contrasti con i caratteri degli edifici esistenti, materiali e manufatti integrabili con il paesaggio agrario (in particolare legno, pietra a vista, intonaci colorati con tinte dal giallo all'ocra).

Qualora si procedesse ad opere di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, si applicano i disposti in materia di tipologia edilizia di cui al precedente art. 264.

| Art. 266 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito | | |
|--|-----------------------------|--|
| 1 | <i>Rapporti con il PTPR</i> | Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito, ai sensi dell'art. 26 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e in applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" tutte le aree comprese nell' <i>ambito di paesaggio P7</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

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO VIII.

Ambito di paesaggio P8: corridoi fluviali

| Art. 267 Definizione | | |
|-----------------------------|--------------------|---|
| 1 | <i>Definizione</i> | Aree di fondovalle e di versante dei corridoi vallivi del Fiume Olona, del Torrente Lanza, del Torrente Quadronna e dei relativi affluenti. Trattasi di aree in condizioni di prevalente naturalità, in parte interessate da fenomeni di degrado ambientale. |
| 2 | <i>Specifica</i> | Le disposizioni di cui al presente Capo si applicano in accordo con le disposizioni stabilite per l' <i>Ambito di Paesaggio P7</i> . |

| Art. 268 Fondamenti invarianti | | |
|---------------------------------------|---------------------|---|
| 1 | <i>Riferimento</i> | L'azione esercitata dal PdR 2009 - Variante 2012 negli <i>Ambiti di Paesaggio P8</i> si sviluppa a partire dai seguenti <i>fondamenti invarianti</i> : <ul style="list-style-type: none">- l'ambito di paesaggio si caratterizza per una elevata naturalità frammista a insediamenti umani parzialmente utilizzati che il PdR 2009 - Variante 2012 deve tutelare e valorizzare,- la valorizzazione del paesaggio dipende dal miglioramento delle condizioni ambientali e di difesa idraulica,- le opere di difesa idraulica devono costituire al contempo la struttura di base per la fruibilità e per il godimento delle aree comprese nell'<i>Ambito di Paesaggio P8</i>. |
| 2 | <i>Collegamenti</i> | Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2009 - Variante 2012, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti. |

| Art. 269 Elementi sensibili | | |
|------------------------------------|-------------------|---|
| 1 | <i>Generalità</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene agli <i>ambiti di Paesaggio P8</i> , norma i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none">- difesa idraulica,- caratteri vegetazionali- fruibilità delle aree di fondovalle. Le disposizioni inerenti gli elementi sensibili di cui al precedente capoverso si applicano in accordo con le disposizioni normative in materia di fasce fluviali. |

Art. 270 soppresso – variante 2012¹⁸⁸

| Art. 271 Difesa idraulica | | |
|----------------------------------|--|---|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, relativamente alla difesa idraulica, persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none">- garantire la massima naturalità possibile dei corridoi |

¹⁸⁸ Modifica in accordo con obiettivi di carattere generale definiti dagli orientamenti di variante

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|-------------------------------|--|
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | <p>fluviali.</p> <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) non determinare stati di artificializzazione degli alvei, b) riportare a condizioni di naturalità le parti d'alveo che risultano compromesse da interventi di regimazione con caratteri di artificialità, c) conservare e migliorare la rete di fossi drenanti connaturata alla conduzione agricola dei suoli. <p>I requisiti sopra elencati dovranno essere raggiunti compatibilmente con le esigenze di massima funzionalità degli interventi di regimazione e compatibilmente con la disciplina delle fasce fluviali.</p> |
|---|-------------------------------|--|

| Art. 272 Caratteri vegetazionali | | |
|---|--|---|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, relativamente ai caratteri vegetazionali, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantire piena compatibilità tra l'assetto vegetazionale del fondovalle e le esigenze di funzionalità e sicurezza idraulica. |
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) non impiantare colture arboree non compatibili con le esigenze di deflusso delle portate, b) non alterare i sistemi di deflusso delle acque che interessano i suoli interessati da attività agricole. <p>I requisiti sopra elencati dovranno essere raggiunti compatibilmente con le esigenze di massima funzionalità degli interventi di regimazione e compatibilmente con la disciplina delle fasce fluviali.</p> |

| Art. 273 Fruibilità delle aree di fondovalle | | |
|---|--|--|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, relativamente alla fruibilità delle aree di fondovalle, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantire piena fruibilità delle aree di fondovalle, - conservare e migliorare il sistema dei percorsi esistenti. |
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) coniugare fruibilità dell'ambito fluviale e sicurezza idraulica mediante la formazione di percorsi lungo gli argini di progetto previsti in attuazione dei disposti del Piano di Assetto Idrogeologico, |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

b) conservare i percorsi esistenti (strade consorziali, sentieri interpoderali e simili) rispettandone i caratteri di naturalità, limitando l'impiego di pavimentazioni bituminose, cementizie o simili ai soli casi nei quali risultassero indispensabili ai fini della circolazione di mezzi destinati alla manutenzione o diretti alle attività insediate nell'ambito in esame.

I requisiti sopra elencati dovranno essere raggiunti compatibilmente con le esigenze di massima funzionalità degli interventi di regimazione e compatibilmente con la disciplina delle fasce fluviali.

Art. 274 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

| | | |
|---|-----------------------------|--|
| 1 | <i>Rapporti con il PTPR</i> | Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito, ai sensi dell'art. 26 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e in applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" tutte le aree comprese nell' <i>ambito di paesaggio P8</i> sono comprese nella <i>classe di sensibilità 5</i> , posta una scala di valutazione da 1 a 5. |
|---|-----------------------------|--|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Titolo II

DISPOSIZIONI LOCALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO I**DL1: Fasce di margine**

| Art. 275 Definizione | | |
|-----------------------------|---------------------------------|---|
| 1 | <i>Definizione</i> | Le fasce di margine corrispondono alle aree di mediazione tra i caratteri tipici del paesaggio urbano e quelli del paesaggio naturale, laddove il tessuto edificato si confronta con i vasti spazi aperti in stato di naturalità. |
| 2 | <i>Applicazione della norma</i> | Le norme di cui al presente capo, nelle zone specificamente individuate sul documento di piano denominato "PdR 22a.2 Quadro del Paesaggio" ¹⁸⁹ , si applicano unitamente alle disposizioni relative all' <i>Ambito di Paesaggio</i> e ad ogni altra disposizione del PdR 2009 - Variante 2012. |

| Art. 276 Fondamenti invarianti | | |
|---------------------------------------|---------------------|--|
| 1 | <i>Riferimento</i> | L'azione esercitata dal PdR 2009 - Variante 2012 per le <i>Fasce di margine</i> si sviluppa a partire dai seguenti <i>fondamenti invarianti</i> : - le fasce di margine, fondamentali per la percezione del paesaggio, sono spesso il risultato della casuale giustapposizione di edifici rispetto al territorio naturale; il PdR 2009 - Variante 2012 orienta la propria azione per far sì che il margine sia considerato quale fondamentale elemento alla base della progettazione. |
| 2 | <i>Collegamenti</i> | Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2009 - Variante 2012, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti. |

| Art. 277 Elementi sensibili | | |
|------------------------------------|-------------------|---|
| 1 | <i>Generalità</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene alle <i>Fasce di margine</i> , norma i seguenti elementi sensibili: - morfologia del margine edificato; - rapporto con il verde naturale. |

| Art. 278 Morfologia del margine edificato | | |
|--|--|---|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene alla morfologia del margine edificato persegue i seguenti obiettivi: - definire il margine edificato in modo tale da rendere evidente la conclusione del paesaggio urbano rispetto al territorio in stato di naturalità, - elevare la qualità tipologica e architettonica delle costruzioni di margine. |
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del |

¹⁸⁹ Modifica di carattere generaleMaurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

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

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

| Art. 279 Rapporto con il verde naturale | | |
|--|--|---|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene al rapporto con il verde naturale, persegue i seguenti obiettivi: - definire le sistemazioni a verde delle aree pertinenziali coerentemente con la struttura del sistema verde naturale esistente nelle aree prossimali. |
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) prevedere sistemazioni delle aree a verde con prevalente copertura arborea solamente nel caso in cui le aree in stato di naturalità localizzate oltre il margine visivamente correlabile con l'area di intervento risultino in prevalente condizione di suolo boscato; b) prevedere sistemazioni delle aree a verde con puntuale e significativa presenza di esemplari arborei isolati solamente nel caso in cui le aree in stato di naturalità localizzate oltre il margine visivamente correlabile con l'area di intervento risultino in prevalente condizione di suolo agricolo non boscato. |

| Art. 280 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 dalle disposizioni di cui al presente Capo sono soggette alla classe di sensibilità stabilita per l'Ambito di Paesaggio di appartenenza. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO II

DL2: Interstizi verdi

| Art. 281 Definizione | | |
|-----------------------------|---------------------------------|--|
| 1 | <i>Definizione</i> | Gli <i>Interstizi verdi</i> corrispondono alle aree di connessione tra il territorio in stato di naturalità e il territorio urbano, nei quali si determina, o è possibile determinare, una sequenza di porzioni di suolo a verde tale da garantire la continuità dei valori ecologici e la penetrazione di essi nel tessuto edificato. |
| 2 | <i>Applicazione della norma</i> | Le norme di cui al presente capo, nelle zone specificamente individuate sul documento di piano denominato "PdR 22a.2 Quadro del Paesaggio" ¹⁹⁰ , si applicano unitamente alle disposizioni relative all' <i>Ambito di Paesaggio</i> e ad ogni altra disposizione del PdR 2009 - Variante 2012. |

| Art. 282 Fondamenti invarianti | | |
|---------------------------------------|---------------------|---|
| 1 | <i>Riferimento</i> | L'azione esercitata dal PdR 2009 - Variante 2012 per gli <i>Interstizi verdi</i> si sviluppa a partire dai seguenti <i>fondamenti invarianti</i> : - il PdR 2009 - Variante 2012 riconosce che gli interstizi verdi rappresentano una delle connessioni più importanti tra diverse parti del territorio, attraverso i tessuti edificati; - il PdR 2009 - Variante 2012 conferma i corridoi esistenti e favorisce la formazione di nuove connessioni verdi mediante un sistema normativo che orienta l'uso dei suoli verso elevati standard ecologici. |
| 2 | <i>Collegamenti</i> | Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2009 - Variante 2012, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti. |

| Art. 283 Elementi sensibili | | |
|------------------------------------|-------------------|---|
| 1 | <i>Generalità</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene agli <i>Interstizi verdi</i> , norma i seguenti elementi sensibili: - elementi naturali; - verde privato pertinenziale. |

| Art. 284 Elementi naturali | | |
|-----------------------------------|--|--|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, 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 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del |

¹⁹⁰ Modifica di carattere generale

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

| | |
|--|--|
| | <p>progetto:</p> <ol style="list-style-type: none"> conservare gli esemplari arborei esistenti; conservare la copertura arbustiva esistente; non prevedere recinzioni o altri elementi analoghi che determinano l'interruzione totale della continuità del verde; 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. <p>In linea generale le pratiche di conduzione dei fondi 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.</p> |
|--|--|

| Art. 285 Verde privato pertinenziale | | |
|---|--|--|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene al verde privato pertinenziale, persegue i seguenti obiettivi: - consentire il godimento privato del verde pertinenziale, elevandone tuttavia il valore ai fini del miglioramento delle connessioni verdi urbane. |
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) le sistemazioni a verde pertinenziali, indipendentemente dal loro uso privato esclusivo, dovranno essere continue rispetto ad altre analoghe esistenti nei lotti contermini; b) le sistemazioni a verde dovranno tendere alla diversificazione delle specie arboree ed arbustive, onde elevare la biodiversità; c) non realizzare recinzioni con muro sporgente da terra, o comunque configurate in modo tale da impedire il transito di piccoli animali; d) realizzare aree pavimentate esclusivamente in adiacenza ad altre aree già pavimentate (interne o esterne al lotto di proprietà); e) prevedere percorsi, pavimentazioni esterne e qualunque altro elemento realizzabile nelle aree pertinenziali esterne in modo tale da evitare la parcellizzazione delle superfici a verde. |

| Art. 286 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 dalle disposizioni di cui al presente Capo sono |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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 2009 – variante 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO III

DL3: Percorsi e visuali

| Art. 287 Definizione | | |
|-----------------------------|---------------------------------|---|
| 1 | <i>Definizione</i> | I <i>percorsi</i> trattati ai fini del PdR 2009 - Variante 2012 corrispondono ai tracciati esistenti nel territorio in stato di naturalità ed ai percorsi di connessione tra ambiti urbani e aree verdi di rilevanza territoriale. Rientrano nella definizione anche i tracciati a carattere artificiale esistenti nel territorio quali i percorsi arginali esistenti e di progetto e la ferrovia della Valmorea. Le <i>visuali</i> trattate per i fini del PdR 2009 - Variante 2012 coincidono con i percorsi di cui ap precedente capoverso: tali visuali sono integrate da alcuni particolari punti panoramici del territorio dal quale risulta possibile comprenderne le peculiarità |
| 2 | <i>Applicazione della norma</i> | Le norme di cui al presente capo, lungo i tracciati specificamente individuati sul documento di piano denominato "PdR 22a.2 Quadro del Paesaggio" ¹⁹¹ , si applicano unitamente alle disposizioni relative all' <i>Ambito di Paesaggio</i> e ad ogni altra disposizione del PdR 2009 - Variante 2012. |

| Art. 288 Fondamenti invariati | | |
|--------------------------------------|---------------------|--|
| 1 | <i>Riferimento</i> | L'azione esercitata dal PdR 2009 - Variante 2012 per i <i>percorsi e le visuali</i> si sviluppa a partire dai seguenti <i>fondamenti invariati</i> : - i percorsi e le visuali esistenti rappresentano la rete di base per la fruizione del territorio, pertanto la conservazione di tale rete garantisce una fondamentale opportunità per i cittadini e garantisce l'accesso al territorio per i fini della cura e della manutenzione. |
| 2 | <i>Collegamenti</i> | Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2009 - Variante 2012, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invariati. |

| Art. 289 Elementi sensibili | | |
|------------------------------------|-------------------|--|
| 1 | <i>Generalità</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene ai <i>Percorsi e visuali</i> , norma i seguenti elementi sensibili: - percorsi; - visuali. |

| Art. 290 Percorsi | | |
|--------------------------|--|---|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene ai percorsi persegue i seguenti obiettivi: - conservare la rete esistente, |

¹⁹¹ Modifica di carattere generale

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

| | | |
|---|---------------------------------------|--|
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | <p>- garantire la permanenza delle coerenze con i canoni del paesaggio storico.</p> <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <p>a) conservare i percorsi esistenti;</p> <p>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;</p> <p>c) conservare i fronti boscati prospicienti i percorsi identificati dal documento di piano "PdR 22a.2 Quadro del Paesaggio"¹⁹²;</p> <p>d) non impiantare colture arboree o vivai fronteggianti i percorsi individuati dal documento "PdR 22a.2 Quadro del Paesaggio"¹⁹³;</p> <p>e) non alterare la capacità drenante della rete di fossi esistente lungo i percorsi che si innervano nel territorio naturale.</p> |
| 3 | <i>Aree precluse all'edificazione</i> | <p>E' fatto divieto di realizzare costruzioni di qualsiasi natura entro una fascia di m 50,00 lungo i percorsi specificamente individuati sul documento di piano "PdR 22a.2 Quadro del Paesaggio"¹⁹⁴. I diritti edificatori indotti dalla disciplina del PdR 2009 - Variante 2012 in applicazione dell'art. 59 della LGT inerenti le aree in tal senso precluse all'edificazione, potranno essere trasferiti a favore di altre parti del territorio comprese nell'Ambito Territoriale T5, ferme restando le limitazioni stabilite dalla disciplina degli ambiti di paesaggio.</p> |

| Art. 291 Visuali | | |
|-------------------------|--|---|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene alle visuali persegue i seguenti obiettivi:</p> <p>- conservare e migliorare le visuali esistenti che strutturano la percezione del paesaggio,</p> <p>- garantire la permanenza delle coerenze con i canoni del paesaggio storico.</p> |
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> |

¹⁹² Modifica di carattere generale¹⁹³ Modifica di carattere generale¹⁹⁴ Modifica di carattere generale

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

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>Aree precluse all'edificazione</i> | <p>a) non alterare le visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 22a.2 Quadro del Paesaggio"¹⁹⁵;</p> <p>b) conservare i fronti boscati che fronteggiano le visuali specificamente individuate sul documento "PdR 22a.2 Quadro del Paesaggio"¹⁹⁶;</p> <p>c) non impiantare colture arboree o vivai all'interno delle visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 22a.2 Quadro del Paesaggio"¹⁹⁷.</p> <p>E' fatto divieto di realizzare costruzioni di qualsiasi natura all'interno delle aree corrispondenti alle visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 22a.2 Quadro del Paesaggio"¹⁹⁸. I diritti edificatori indotti dalla disciplina del PdR 2009 - Variante 2012 in applicazione dell'art. 59 della LGT inerenti le aree in tal senso precluse all'edificazione, potranno essere trasferiti a favore di altre parti del territorio comprese nell'Ambito Territoriale T5, ferme restando le limitazioni stabilite dalla disciplina degli ambiti di paesaggio..</p> <p>E' fatto divieto di realizzare infrastrutture e impianti emergenti dal piano di campagna all'interno delle visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 22a.2 Quadro del Paesaggio"¹⁹⁹.</p> |
|---|---------------------------------------|---|

| Art. 292 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito | | |
|--|-----------------------------|---|
| 1 | <i>Rapporti con il PTPR</i> | <p>Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito, ai sensi dell'art. 26 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e in applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" tutte le aree interessate dalle disposizioni di cui al presente Capo sono soggette alla classe di sensibilità stabilita per l'Ambito di Paesaggio di appartenenza.</p> |

¹⁹⁵ Modifica di carattere generale

¹⁹⁶ Modifica di carattere generale

¹⁹⁷ Modifica di carattere generale

¹⁹⁸ Modifica di carattere generale

¹⁹⁹ Modifica di carattere generale

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO IV

DL4: Parchi e giardini

Art. 293 Definizione

| | | |
|---|---------------------------------|--|
| 1 | <i>Definizione</i> | Impianti a verde aventi significativo valore botanico e architettonico, di norma pertinenziali di edifici afferenti al tipo edilizio definito “villa”. |
| 2 | <i>Applicazione della norma</i> | Le norme di cui al presente capo, per i parchi e giardini specificamente individuati sul documento di piano denominato “PdR 22a.2 Quadro del Paesaggio” ²⁰⁰ , si applicano unitamente alle disposizioni relative all’ <i>Ambito di Paesaggio</i> e ad ogni altra disposizione del PdR 2009 - Variante 2012. |

Art. 294 Fondamenti invarianti

| | | |
|---|---------------------|--|
| 1 | <i>Riferimento</i> | L’azione esercitata dal PdR 2009 - Variante 2012 per i <i>parchi e giardini</i> si sviluppa a partire dai seguenti <i>fondamenti invarianti</i> : <ul style="list-style-type: none">- i parchi e giardini svolgono il fondamentale ruolo di concentrazione dei valori del paesaggio urbano e rappresentano una significativa presenza per la percezione e la comprensione dei caratteri del paesaggio storico locale. |
| 2 | <i>Collegamenti</i> | Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2009 - Variante 2012, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invarianti. |

Art. 295 Elementi sensibili

| | | |
|---|-------------------|--|
| 1 | <i>Generalità</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene ai <i>parchi e giardini</i> , norma i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none">- architettura dei parchi e giardini;- valori botanici. |
|---|-------------------|--|

Art. 296 Architettura dei parchi e giardini

| | | |
|---|--|---|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene all’architettura dei parchi e giardini persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none">- conservare i manufatti esistenti (edicole, gazebo, fontane, piccoli edifici in genere, pavimentazioni, percorsi e similari),- non determinare alterazioni dell’architettura di parchi e giardini. |
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del |

²⁰⁰ Modifica di carattere generale

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

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>Aree precluse all'edificazione</i> | <p>progetto:</p> <p>a) determinare la conservazione di ogni elemento edilizio o architettonico esistente connaturato all'architettura del parco, eliminando ogni elemento di distorsione aggiunto risultante improprio rispetto al linguaggio architettonico del parco o giardino;</p> <p>b) conseguire piena coerenza tra gli elementi aggiunti al parco ammissibili in forza delle disposizioni del PdR 2009 - Variante 2012 e l'architettura del parco.</p> <p>E' fatto divieto di realizzare costruzioni di qualsiasi natura all'interno delle aree a parco o giardino specificamente individuate sul documento di piano "PdR 22a.2 Quadro del Paesaggio"²⁰¹. I diritti edificatori indotti dalla disciplina del PdR 2009 - Variante 2012 in applicazione dell'art. 59 della LGT inerenti le aree in tal senso precluse all'edificazione, potranno essere trasferiti a favore di altre parti del territorio comprese nel medesimo Ambito Territoriale, ferme restando le limitazioni stabilite dalla disciplina degli ambiti di paesaggio.</p> |
|---|---------------------------------------|---|

| Art. 297 Valori botanici | | |
|---------------------------------|--|---|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | <p>Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene alle visuali persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare l'assetto vegetazionale del parco o giardino, - garantire la completa conservazione dei parchi e giardini. |
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <p>a) gli interventi di manutenzione e restauro dei parchi dovranno determinare la conservazione degli esemplari arborei e arbustivi esistenti che risultano pertinenti rispetto all'architettura del parco o giardino, a condizione che non sussistano stati patologici degli esemplari stessi e pericoli per l'incolumità di persone e cose,</p> <p>b) gli interventi di manutenzione e restauro dovranno determinare la sostituzione degli esemplari arborei o arbustivi affetti da stati morbosi non debellabili con esemplari della stessa specie in stato evolutivo maturo.</p> <p>c) gli interventi di manutenzione e restauro dovranno determinare la soppressione degli esemplari arborei o arbustivi non coerenti con l'architettura dei parchi e giardini.</p> |

| Art. 298 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito | | |
|--|-----------------------------|--|
| 1 | <i>Rapporti con il PTPR</i> | <p>Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito, ai sensi dell'art. 26 delle Norme di attuazione del Piano</p> |

²⁰¹ Modifica di carattere generale

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Territoriale Paesistico Regionale e in applicazione delle “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti” tutte le aree interessate dalle disposizioni di cui al presente Capo sono soggette alla classe di sensibilità stabilita per l’Ambito di Paesaggio di appartenenza.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO V

DL5: Ville, ville urbane

Art. 299 Definizione

| | | |
|---|---------------------------------|---|
| 1 | <i>Definizione</i> | Edifici isolati, caratterizzati da significativi valori architettonici, afferenti al tipo edilizio definito “villa”, aventi qualità emergente rispetto alla media del contesto. |
| 2 | <i>Applicazione della norma</i> | Le norme di cui al presente capo, per le ville e le ville urbane specificamente individuate sul documento di piano denominato “PdR 22a.2 Quadro del Paesaggio” ²⁰² , si applicano unitamente alle disposizioni relative all’ <i>Ambito di Paesaggio</i> e ad ogni altra disposizione del PdR 2009 - Variante 2012. |

Art. 300 Fondamenti invariati

| | | |
|---|---------------------|---|
| 1 | <i>Riferimento</i> | L’azione esercitata dal PdR 2009 - Variante 2012 per le <i>ville, ville urbane</i> , si sviluppa a partire dai seguenti <i>fondamenti invariati</i> : - Le ville e le ville urbane svolgono il fondamentale ruolo di concentrazione dei valori del paesaggio urbano e rappresentano una significativa presenza per la percezione e la comprensione dei caratteri del paesaggio locale. |
| 2 | <i>Collegamenti</i> | Gli elementi sensibili, gli obiettivi e i requisiti, su cui opera il PdR 2009 - Variante 2012, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invariati. |

Art. 301 Elementi sensibili

| | | |
|---|-------------------|---|
| 1 | <i>Generalità</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene alle <i>ville, ville urbane</i> , norma i seguenti elementi sensibili: - tipologia edilizia; - elementi architettonici. |
|---|-------------------|---|

Art. 302 Tipologia edilizia

| | | |
|---|--|--|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene alla tipologia edilizia persegue i seguenti obiettivi: - conservare il tipo edilizio originario. |
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) determinare la conservazione di ogni elemento tipologico esistente che determina la riconoscibilità del tipo edilizio; b) sopprimere eventuali elementi tipologici incongruenti derivanti da trasformazioni edilizie del passato, c) impiegare i diritti edificatori stabiliti dal PdR 2009 - |

²⁰² Modifica di carattere generale

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Variante 2012 in modo tale da non determinare l'alterazione dei caratteri tipologici e del tipo edilizio.

| Art. 303 Elementi architettonici | | |
|---|--|---|
| 1 | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2009 - Variante 2012</i> | Il PdR 2009 - Variante 2012, per quanto attiene agli elementi architettonici persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> - conservare valori architettonici esistenti, - ridurre le alterazioni prodottesi per effetto del degrado e di interventi incongrui eseguiti in passato. |
| 2 | <i>Requisiti del progetto</i> | Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2009 - Variante 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: <ul style="list-style-type: none"> a) determinare la conservazione di ogni elemento architettonico esistente, anche mediante interventi di tipo sostitutivo, al fine di garantire la permanenza dell'organismo architettonico; b) in caso di ristrutturazione edilizia, prevedere interventi di recupero dei manufatti e degli elementi architettonici in genere compromessi da stati di degrado o da interventi trasformativi occorsi in passato; c) l'impiego dei diritti edificatori stabiliti dal PdR 2009 - Variante 2012 non dovranno determinare la perdita di valore e significato degli elementi architettonici esistenti. |

| Art. 304 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 dalle disposizioni di cui al presente Capo sono soggette alla classe di sensibilità stabilita per l'Ambito di Paesaggio di appartenenza. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

CAPO VI

DL6: Elementi rilevanti

| Art. 305 Definizione | | |
|----------------------|--------------------------|---|
| 1 | Definizione | Gli <i>Elementi rilevanti</i> corrispondono a specifiche presenze sul territorio che per ragioni di diversa natura, prevalentemente: <ul style="list-style-type: none">- storiche,- vedutistiche,- ambientali,- di sensibilità locale, emergono rispetto alle condizioni medie del paesaggio alla base della normazione degli <i>Ambiti di Paesaggio</i> di cui al Titolo I della presente Parte IV della Disciplina Generale. |
| 2 | Applicazione della norma | Le norme di cui al presente capo, nelle zone o punti specificamente individuati sul documento di piano denominato "PdR 22a.2 Quadro del Paesaggio" ²⁰³ , si applicano unitamente alle disposizioni relative all' <i>Ambito di Paesaggio</i> e ad ogni altra disposizione del PdR 2009 - Variante 2012. |

| Art. 306 Fondamenti invariati | | |
|-------------------------------|--------------|--|
| 1 | Riferimento | L'azione esercitata dal PdR 2009 - Variante 2012 per gli <i>Elementi rilevanti</i> si sviluppa a partire dai seguenti <i>fondamenti invariati</i> : <ul style="list-style-type: none">- il PdR 2009 - Variante 2012 riconosce il valore cardine di taluni elementi esistenti che per loro natura emergono dalle condizioni medie del paesaggio, assumendo valore fondamentale per l'identità e la memoria dei luoghi;- il PdR 2009 - Variante 2012 esercita azione diretta di tutela degli <i>elementi rilevanti</i>, affinché sia garantita la trasmissione della memoria alle generazioni future. |
| 2 | Collegamenti | Le norme dirette e prescrittive di cui al successivo art. 307, costituiscono la declinazione operativa dei fondamenti invariati. |

| Art. 307 Prescrizioni dirette | | |
|-------------------------------|------------|---|
| 1 | Generalità | Il PdR 2009 - Variante 2012 individua e disciplina i seguenti <i>elementi rilevanti</i> : <ul style="list-style-type: none">- <i>Elementi rilevanti di interesse comunale.</i>- <i>Elementi rilevanti di interesse provinciale.</i> Gli <i>Elementi rilevanti di interesse comunale</i> , identificati dal codice "Erc", corrispondono a specifiche presenze sul territorio che per ragioni di diversa natura, prevalentemente: <ul style="list-style-type: none">- storiche,- vedutistiche,- ambientali,- di sensibilità locale, |

²⁰³ Modifica di carattere generale

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

| | | |
|---|--------------------------------|--|
| | | <p>emergono rispetto alle condizioni medie del paesaggio alla base della normazione degli <i>Ambiti territoriali</i>. Gli <i>Elementi rilevanti di interesse provinciale</i>, identificati dal codice “Erp”, corrispondono a specifiche presenze sul territorio identificate e classificate dal Piano Territoriale di Coordinamento (Capo I del Titolo III delle Norme di Attuazione).</p> |
| 2 | <i>Elemento rilevante Ercl</i> | <p><u>Monte Morone</u>. Nelle aree specificamente individuate quali <i>Elemento rilevante Ercl</i>, altrimenti dette “Monte Morone”, il PdR 2009 - Variante 2012 persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - esercitare la massima tutela del patrimonio naturale esistente, - esercitare la massima tutela dei caratteri geomorfologici, - preservare i valori storici e architettonici esistenti. <p>Nelle aree specificamente individuate, oltre ai disposti stabiliti in via generale per gli ambiti di paesaggio di appartenenza, si applicano le seguenti disposizioni specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - è vietata qualsiasi nuova edificazione, a meno degli interventi inerenti edifici esistenti entro i limiti dettati dalle disposizioni relative all’<i>Ambito di Paesaggio</i> di appartenenza, - è fatto obbligo di conservazione di tutti gli elementi esistenti aventi valore storico e architettonico, - è vietata l’esecuzione di opere tali da alterare la naturalità e la permeabilità dei suoli, nonché di pavimentazioni stradali impermeabili. |
| 3 | <i>Elemento rilevante Erp1</i> | <p><u>Chiesa di S. Matteo</u>. Relativamente all’edificio individuato, il PdR 2009 - Variante 2012 persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare l’edificio esistente, - conservare le aree scoperte pertinenziali, - conservare le visuali esistenti. <p>Per l’edificio e per le aree specificamente individuate, oltre ai disposti stabiliti in via generale per gli ambiti di paesaggio di appartenenza, si applicano le seguenti disposizioni specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l’edificio esistente, detto chiesa di S. Matteo, potrà essere assoggettato ai soli interventi di manutenzione e restauro, così come definiti dalle lett. a), b), c) del comma 1 dell’art. 27 della LGT, - è vietata la pavimentazione delle aree scoperte laddove insiste il manto erboso, - è vietata la posa di manufatti in genere, compresi cartelli e segnaletica, nonché l’impianto di essenze arboree in qualsiasi punto delle aree pertinenziali della chiesa, così da non alterare le visuali. |
| 4 | <i>Elemento rilevante Erp2</i> | <p><u>Cappella di S. Rocco</u>. Relativamente all’edificio individuato, il PdR 2009 - Variante 2012 persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare l’edificio esistente, - conservare le aree scoperte pertinenziali, - conservare le visuali esistenti. <p>Per l’edificio e per le aree specificamente individuate, oltre ai</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|---|--------------------------------|--|
| 5 | <i>Elemento rilevante Er3</i> | <p>disposti stabiliti in via generale per gli ambiti di paesaggio di appartenenza, si applicano le seguenti disposizioni specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'edificio esistente potrà essere assoggettato ai soli interventi di manutenzione e restauro, così come definiti dalle lett. a), b), c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT, - è vietata la posa di manufatti in genere, compresi cartelli e segnaletica, nonché l'impianto di essenze arboree in qualsiasi punto delle aree pertinenziali della chiesa, così da non alterare le visuali. <p><u>Località Gere.</u> Relativamente alla località Gere, il PdR 2009 - Variante 2012 persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservazione dei caratteri generali del paesaggio, - conservazione delle testimonianze dell'insediamento preesistente. <p>E' vietata la trasformazione delle aree scoperte. E' altresì vietata la demolizione del muro di recinzione e delle parti dell'edificio che testimoniano la preesistente attività manifatturiera.</p> |
| 6 | <i>Elemento rilevante Er4</i> | <p><u>Mulino La Folla.</u> Relativamente alla località Mulino La Folla, il PdR 2009 - Variante 2012 persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservazione dei caratteri generali del paesaggio, - conservazione delle testimonianze dell'insediamento preesistente. <p>E' vietata la trasformazione delle aree scoperte.</p> <p>L'edificio esistente potrà essere assoggettato ai soli interventi di manutenzione e restauro, così come definiti dalle lett. a), b), c), d) (con esclusione della demolizione con ricostruzione) del comma 1 dell'art. 27 della LGT,</p> |
| 7 | <i>Elemento rilevante Er5</i> | <p><u>Ponte ferroviario.</u> Relativamente all'attuale ponte ferroviario e ai ruderi del ponte preesistente, il PdR 2009 - Variante 2012 persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservazione del ponte ferroviario esistente, - conservazione dei ruderi del ponte ferroviario preesistente. <p>Relativamente all'attuale ponte ferroviario e ai ruderi del ponte preesistente, oltre ai disposti stabiliti in via generale per gli ambiti di paesaggio di appartenenza, si applicano le seguenti disposizioni specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per quanto possibile tenuto conto delle esigenze proprie dell'esercizio del servizio ferroviario, il ponte attualmente esistente non dovrà essere modificato; sono esclusi dall'applicazione del presente disposto tutti gli impianti ferroviari esistenti al di sopra dell'impalcato del ponte. - i ruderi del ponte demolito, corrispondenti alle spalle in blocchi di pietra, dovranno essere conservati quali importante memoria storica del territorio malnatese. |
| 8 | <i>Elemento rilevante Erp6</i> | <p><u>Museo Civico di Scienze Naturali.</u> Relativamente all'edificio e all'area, il PdR 2009 - Variante 2012 persegue i seguenti obiettivi:</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | | |
|------------------|---------------------------------|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - conservare l'edificio esistente, - recuperare la qualità del parco. <p>Per l'edificio e per le aree specificamente individuate, oltre ai disposti stabiliti in via generale per gli ambiti di paesaggio di appartenenza, si applicano le seguenti disposizioni specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'edificio esistente potrà essere assoggettato ai soli interventi di manutenzione e restauro, così come definiti dalle lett. a), b), c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT, - gli interventi di sistemazione del parco dovranno essere finalizzati al recupero delle preesistenti caratteristiche architettoniche e botaniche. - è vietata la posa di manufatti in genere, compresi cartelli e segnaletica, nonché l'impianto di essenze arboree in qualsiasi punto delle aree pertinenziali della chiesa, così da non alterare le visuali. |
| 9 | <i>Elemento rilevante Erp7</i> | <p><u>Tracciato di interesse paesaggistico “della Elvetia”.</u> E' vietata la costruzione di qualsivoglia manufatto potenzialmente in grado di alterare le visuali e, più in generale, il modo di percezione dello spazio aperto, che si determina nella percorrenza stradale. Le attività di manutenzione del verde dovranno essere volte a garantire la conservazione delle visuali verso la valle.</p> |
| 10 | <i>Elemento rilevante Erp8</i> | <p><u>Percorsi ciclabili principali.</u> E' vietata la costruzione di qualsivoglia manufatto potenzialmente in grado di alterare le visuali e, più in generale, il modo di percezione dello spazio aperto, che si determina nella percorrenza dei percorsi ciclopedonali.</p> |
| 11 | <i>Elemento rilevante Erp9</i> | <p><u>Parco del Lanza.</u> Nelle aree specificamente individuate quali <i>Elemento rilevante Erp9</i>, altrimenti dette “Parco del Lanza”, oltre ai disposti stabiliti in via generale per gli ambiti di paesaggio di appartenenza, si applicano le disposizioni specifiche stabilite dagli strumenti di governo e di gestione del <i>Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Valle del Lanza</i>.</p> |
| 11 204 bis | <i>Elemento rilevante Erc10</i> | <p><u>Chiesa S. Matteo.</u> Relativamente all'edificio individuato, il PdR 2009 - Variante 2012 persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare l'edificio esistente, - conservare le aree scoperte pertinenziali, - conservare le visuali esistenti. <p>Per l'edificio e per le aree specificamente individuate, oltre ai disposti stabiliti in via generale per gli ambiti di paesaggio di appartenenza, si applicano le seguenti disposizioni specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'edificio esistente potrà essere assoggettato ai soli interventi di manutenzione e restauro, così come definiti dalle lett. a), b), c) del comma 1 dell'art. 27 |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

²⁰⁴ Comma aggiunto a seguito di specifica tecnica UTC

| | | |
|------------------|-------------------------------------|--|
| 11 ter 205 | <i>Elemento rilevante Erc11</i> | <p>della LGT,</p> <p>- è vietata la posa di manufatti in genere, compresi cartelli e segnaletica, nonché l'impianto di essenze arboree in qualsiasi punto delle aree pertinenziali della chiesa, così da non alterare le visuali.</p> <p><u>PLIS valle della Bevera.</u> Qualora completato l'iter per la il riconoscimento e la definizione del PLIS Valle della Bevera, la tutela sarà ottemperata mediante gli atti normativi e regolamentari del PLIS.</p> |
|------------------|-------------------------------------|--|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

²⁰⁵ Comma aggiunto a seguito della controdeduzione all'osservazione n 10 (prot. 3165):

Capo VII Rete ecologica

| Art. 308 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 22b.0 Rete ecologica comunale", si applicano unitamente alle disposizioni relative all'Ambito Territoriale di appartenenza e ad ogni altra disposizione del PdR 2009 - Variante 2012. |

| Art. 309 Componenti della rete ecologica | | |
|--|------------|---|
| 1 | Generalità | Il PdR 2009 - Variante 2012 individua sul documento "PdR 22b.0 Rete ecologica comunale" le seguenti componenti della <i>rete ecologica</i> coerentemente con i disposti del PTCP della Provincia di Varese: <ul style="list-style-type: none"> - <i>core areas di primo livello</i>, disciplinate dal successivo art. 310; - <i>fasce tampone di primo livello</i>, disciplinate dal successivo art. 311 - <i>corridoi e varchi</i>, disciplinati dal successivo art. 312. |

| Art. 310 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 2012 e della disciplina del PTCP, nelle <i>core areas di primo livello</i> si applicano i seguenti disposti: <ol style="list-style-type: none"> a) è fatto divieto di effettuare qualsiasi trasformazione del territorio tale da determinare riduzioni della biodiversità e comunque potenzialmente in grado di costituire minaccia per le specie animali e vegetali esistenti, b) è fatto divieto di realizzare qualsiasi manufatto che determini interruzioni o parzializzazioni della continuità delle <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 |

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

obbligo di provvedere alla realizzazione di idonei attraversamenti (“ecodotti”) in grado di migliorare le condizioni di continuità delle aree.

| Art. 311 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> | <p>Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2009 - Variante 2012, nelle <i>fasce tampone di primo livello</i> si applicano i seguenti disposti:</p> <ol style="list-style-type: none"> è vietata la soppressione delle specie vegetali autoctone o ambientate esistenti, è vietata l’alterazione della condizione di permeabilità dei suoli, è vietata l’alterazione delle condizioni di deflusso superficiale delle acque, 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. 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. <p>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.</p> |

| Art. 312 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 <i>corridoi e varchi</i> sono fondamentali per la conservazione delle connessioni e dei valori ecologici. |
| 2 | <i>Disciplina</i> | <p>Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2009 - Variante 2012, nei <i>corridoi e varchi</i> si applicano i seguenti disposti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | |
|--|--|
| | <p>ridurne la vulnerabilità.</p> <p>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.</p> <p>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;</p> <p>d) prevedere progetti di rinaturalizzazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;</p> <p>e) dare priorità nell'ambito dei programmi di rimboscimento agli interventi in tali zone.</p> |
|--|--|

Art. 313 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Titolo III

RETICOLO IDRICO E RISCHIO IDRAULICO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 308 Tutela specifica dell'ambito fluviale dell'Olona. Rinvio. | | |
|---|---------------|--|
| 1 | <i>Rinvio</i> | Per la disciplina di cui al presente Capo si rinvia ai documenti costituenti la “Componente geologica” del PdR 2009 - Variante 2012. |

| Art. 309 Disposizioni specifiche in materia di reticolo idrico. Rinvio. | | |
|--|---------------|--|
| 1 | <i>Rinvio</i> | Per la disciplina di cui al presente Capo si rinvia ai documenti costituenti la “Componente geologica” del PdR 2009 - Variante 2012. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Titolo IV

FATTIBILITA' GEOLOGICA

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 310 Rinvio. | | |
|-------------------------|---------------|--|
| 1 | <i>Rinvio</i> | Per la disciplina di cui al presente Capo si rinvia ai documenti costituenti la “Componente geologica” del PdR 2009 - Variante 2012. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE V

DISPOSIZIONI FINALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Art. 311 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. 312 Entrata in vigore del PdR 2009 - Variante 2012 | | |
|--|--------------------------|---|
| 1 | <i>Entrata in vigore</i> | L'avvenuta approvazione del PdR 2009 - Variante 2012 è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia. Il PdR 2009 - Variante 2012 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 2012 viene depositato, insieme ad una copia della Deliberazione di approvazione, nella Segreteria del Comune a libera visione del pubblico per tutto il periodo di validità dello strumento urbanistico. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2009 – variante 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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