



COMUNE DI

CASCIAGO

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PGT 2013

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PdR 2013 PIANO DELLE REGOLE

APPROVAZIONE

PdR 2 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 CASCIAGO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

**Beniamino Maroni**  
*Sindaco*

**Fabrizio Anesa**  
*Vicesindaco*

**Dario Zanetti**  
*Assessore all'Urbanistica*

**Silvia Riccardi**  
*Responsabile del Servizio*

### Estensori del Piano:

**Roberto Pozzi**  
*Architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*Ingegnere*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*Architetto*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

## NOTE

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

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, nel parere di compatibilità con il PTC del Parco Regionale del Campo dei Fiori, nella Valutazione di Incidenza sui siti di Rete Natura 2000 della Provincia di Varese e nel parere espresso dal Parco Regionale del Campo dei Fiori per la Valutazione di incidenza.

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 Casciago.

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## **Parte I** **DISPOSIZIONI GENERALI**

### Titolo I **FONDAMENTI, PRINCIPI, CONCETTI**

---

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

### Titolo II **DISPOSIZIONI GENERALI**

---

- Art. 6 Riferimenti legislativi
- Art. 7 Ambito di applicazione
- Art. 8 Facoltà di deroga
- Art. 9 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "PdR 2013"
- Art. 10 Entrata in vigore del PdR 2013
- Art. 11 Strumenti urbanistici decaduti
- Art. 12 Permessi, Concessioni, Convenzioni in corso di validità
- Art. 13 Attuazione del PdR 2013
- Art. 14 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente
- Art. 15 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità
- Art. 16 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
- Art. 17 Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Art. 18 Rapporti con il PTC del Parco Regionale del Campo dei Fiori
- Art. 19 Rapporti con il Piano Territoriale Regionale

### Titolo III **DEFINIZIONI, INDICI, PARAMETRI**

---

#### Capo I

##### Definizioni

---

- Art. 20 Superficie territoriale: St
- Art. 21 Superficie fondiaria: Sf
- Art. 22 Superficie lorda di pavimento urbanistica: S<sub>lp</sub>
- Art. 23 Edificio esistente
- Art. 24 Edificio accessorio
- Art. 25 Vani chiusi e aperti
- Art. 26 Locali fuori terra, seminterrati e interrati
- Art. 27 Sede stradale: S<sub>s</sub>
- Art. 28 Ciglio stradale: C<sub>s</sub>

#### Capo II

##### Indici e parametri

---

- Art. 29 Diritto edificatorio: DE
- Art. 30 Indice di edificabilità fondiaria massima:  $I_{f_{max}}$
- Art. 31 Indice di edificabilità fondiaria effettivo:  $I_{f_{eff}}$

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

- Art. 32 Superficie coperta: Sc  
Art. 33 Altezza massima degli edifici:  $H_{max}$   
Art. 34 Superficie filtrante: Sfil  
Art. 35 Distanza minima dai confini: Dc  
Art. 36 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr  
Art. 37 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds  
Art. 38 Distanza minima tra gli edifici: De  
Art. 39 Dotazione parcheggi privati

#### Titolo IV

### **CRITERI DI PREMIALITA' E PEREQUAZIONE**

---

#### Capo I

##### Fondamenti

---

- Art. 40 Fondamenti generali  
Art. 41 Fattori di premialità  
Art. 42 Criterio di premialità ambientale. Obiettivi  
Art. 43 Criterio di premialità funzionale. Obiettivi  
Art. 44 Modalità generali di applicazione

#### Capo II

##### Criterio di premialità ambientale

---

- Art. 45 *Fa1*: Premialità per il contenimento dei consumi energetici  
Art. 46 *Fa2*: Premialità per la tutela del ciclo delle acque  
Art. 47 Applicazione ed effetti

#### Capo III

##### Criterio di premialità funzionale

---

- Art. 48 *Ff1*: Premialità per la polifunzionalità urbana  
Art. 49 *Ff2*: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative  
Art. 50 *Ff3*: Premialità per il miglioramento della dotazione di  
parcheggi pertinenziali  
Art. 51 Applicazione ed effetti

#### Capo IV

##### Criteri di perequazione e compensazione

---

- Art. 52 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi  
Art. 53 Oneri di compensazione ambientale

## **Parte II**

### **QUADRO URBANISTICO**

#### Titolo I

### **DISCIPLINA GENERALE**

---

#### Capo I

##### Organizzazione territoriale

---

- Art. 54 Disciplina generale  
Art. 55 Organizzazione territoriale

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

- Art. 56 Ambiti territoriali
- Art. 57 Aree monofunzionali
- Art. 58 Aree speciali
- Art. 59 Infrastrutture di base

## Capo II

### Destinazioni d'uso

- Art. 60 Definizione delle destinazioni d'uso
- Art. 61 Codifica delle destinazioni d'uso
- Art. 62 Gamme funzionali
- Art. 63 Gamma funzionale GF1
- Art. 64 Gamma funzionale GF2
- Art. 65 Gamma funzionale GF3
- Art. 66 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso
- Art. 67 Disciplina urbanistica del commercio

## Capo III

### Funzionalità urbana

- Art. 68 Stati di urbanizzazione
- Art. 69 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1
- Art. 70 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2

## Capo IV

### Fasce di rispetto

- Art. 71 Fasce di rispetto
- Art. 72 Fasce di rispetto stradale
- Art. 73 Fascia di rispetto ferroviaria
- Art. 74 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti
- Art. 75 Fascia di rispetto cimiteriale
- Art. 76 Fascia di rispetto dei pozzi e delle sorgenti ad uso idropotabile
- Art. 77 Fascia di rispetto fluviale

## Capo V

### Altre disposizioni generali

- Art. 78 Aree disciplinate dal Documento di Piano
- Art. 79 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi
- Art. 80 Aree comprese nel territorio del Parco Regionale Campo dei Fiori

## Titolo II

### **DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

#### Capo I

##### Ambito territoriale T1: nuclei di antica formazione

- Art. 81 Definizione
- Art. 82 Obiettivi di governo
- Art. 83 Indici e parametri

#### Capo II

##### Ambito territoriale T2: sistema insediativo diffuso

- Art. 84 Definizione
- Art. 85 Obiettivi di governo

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

Art. 86 Indici e parametri

Capo III

Ambito territoriale T3: sistema edificato denso

Art. 87 Definizione

Art. 88 Obiettivi di governo

Art. 89 Indici e parametri

Capo IV

Ambito territoriale T4: sistema insediativo per l'economia locale

Art. 90 Definizione

Art. 91 Obiettivi di governo

Art. 92 Indici e parametri

Art. 93 Destinazione d'uso

Art. 94 Interventi ammessi

Art. 95 Tutela ambientale

Capo V

Ambito territoriale T5: sistema delle ville

Art. 96 Definizione

Art. 97 Obiettivi di governo

Art. 98 Indici e parametri

Art. 99 Interventi ammessi

Art. 100 Edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi

Capo VI

Ambito territoriale T6: ambiente naturale insediato

Art. 101 Definizione

Art. 102 Obiettivi di governo

Art. 103 Indici e parametri

Art. 104 Interventi ammessi

Art. 105 Edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi

Capo VII

Ambito territoriale T7: territorio naturale

Art. 106 Definizione

Art. 107 Obiettivi di governo

Art. 108 Aree agricole

Art. 109 Aree boscate

Art. 110 Indici e parametri

Art. 111 Interventi ammessi

Art. 112 Edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi

Titolo III

**AREE MONOFUNZIONALI**

Art. 113 AMF1: aree per impianti tecnologici

Art. 114 AMF2: cimiteri e aree di rispetto cimiteriale

Titolo IV

**AREE SPECIALI**

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

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. 115 Aree speciali AS 1  
Art. 116 Area speciale AS 2  
Art. 117 Area speciale AS 3  
**Art. 117 bis Area speciale AS 4<sup>1</sup>**

Titolo V

**INFRASTRUTTURE**

---

- Art. 118 Strade di rilevanza territoriale  
Art. 119 Strade urbane  
Art. 120 Nuovi tronchi stradali e adeguamento dei tracciati esistenti  
Art. 121 Ferrovie e impianti ferroviari

**Parte III**  
**QUADRO DEL PAESAGGIO**

Titolo I

**DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PAESAGGIO**

---

- Art. 122 Classi di sensibilità paesistica del sito  
Art. 123 Componenti del paesaggio oggetto di normazione

Capo I

Unità di Paesaggio UP1: nuclei di antica formazione

---

- Art. 124 Definizione  
Art. 125 Obiettivi di tutela e di sviluppo  
Art. 126 Elementi sensibili  
Art. 127 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo II

Unità di Paesaggio UP2: sistema delle ville

---

- Art. 128 Definizione  
Art. 129 Obiettivi di tutela  
Art. 130 Elementi sensibili  
Art. 131 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo IV

Unità di Paesaggio UP3: territori naturali

---

- Art. 132 Definizione  
Art. 133 Obiettivi di tutela  
Art. 134 Elementi sensibili  
Art. 135 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo V

Unità di Paesaggio UP4: percorsi di pregio paesaggistico/vedutistico

---

- Art. 136 Definizione  
Art. 137 Obiettivi di tutela

---

<sup>1</sup> Articolo introdotto per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 33 (prot. 5660)

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



- Art. 138 Elementi sensibili  
Art. 139 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo VI

Elementi rilevanti

---

- Art. 140 Definizione  
Art. 141 Obiettivi di tutela  
Art. 142 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo VII

Rete ecologica

---

- Art. 143 Definizione  
Art. 144 Componenti della rete ecologica  
Art. 145 Core areas di primo livello  
Art. 146 Core areas di secondo livello  
Art. 147 Fasce tampone di primo livello  
Art. 148 Corridoi e varchi  
Art. 149 Altre disposizioni

Titolo II

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

- Art. 150 Rinvio

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2013

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

# PARTE I

## DISPOSIZIONI GENERALI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Titolo I

# **FONDAMENTI, PRINCIPI, CONCETTI**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<b>Art. 1 Struttura documentale del piano</b>		
1	<i>Elenco dei documenti</i>	<p>Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti documenti:</p> <p>PdR 1      Relazione                      PdR 2      Disciplina generale                      PdR 3      Disciplina specifica.                                  Nuclei di antica formazione                      PdR 4      Tipologie edilizie prevalenti                      PdR 5      Vincoli e limitazioni                      PdR 6a     Quadro urbanistico generale                      PdR 6b     Quadro urbanistico. Casciago nord                      PdR 6c     Quadro urbanistico. Casciago centro                      PdR 6d     Quadro urbanistico. Casciago sud-ovest                      PdR 7      Quadro del paesaggio                      PdR 8      Rete ecologica comunale                      PdR 9      Classificazione degli edifici storici e di pregio</p> <p>Allegato A    Repertori applicativi</p>

<b>Art. 2 Principi generali della normazione</b>		
1	<i>Caratteri generali della norma</i>	<p>L'azione normativa si esercita mediante un dettato costituito da prescrizioni, obiettivi e requisiti.</p> <p>Le norme espresse in termini di prescrizione assumono assoluta cogenza e sono applicate nel pieno significato specificamente espresso.</p> <p>Le norme espresse in forma di obiettivo e requisito si applicano al fine di raggiungere gli scopi enunciati dalla norma stessa, in dipendenza della capacità di incidere propria di ciascuno specifico progetto.</p>

<b>Art. 3 Principi applicativi</b>		
1	<i>Cogenza</i>	Ciascuna norma esplicitamente espressa nel presente Piano delle Regole è da intendersi a tutti gli effetti cogente, coerentemente con quanto stabilito nel precedente art. 2.
2	<i>Specificazioni</i>	Le eventuali prescrizioni su specifici progetti e/o interventi emanate dal Responsabile del Servizio competente, costituiscono specificazione applicativa delle norme del Piano delle Regole e sono finalizzate all'ottenimento della migliore qualità degli interventi di trasformazione del territorio. Esse assumono piena cogenza nei confronti dello specifico progetto e sono vincolanti per la realizzazione dell'intervento.
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 è garantita dal rispetto dei contenuti, ovverosia dalla definizione di azioni progettuali ed esecutive che, pur tenendo conto dei diversi condizionamenti indotti dal sito e dalle finalità funzionali del progetto, consentano di ottemperare, nel modo migliore

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

possibile, ai requisiti e agli obiettivi stabiliti dalla norma.

<b>Art. 4 Misure e valutazioni</b>		
1	<i>Generalità</i>	Qualsiasi misura in termini di distanza o in termini di superficie, deve essere riferita ad un rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di intervento appoggiato a punti riconoscibili rappresentati dall'aerofotogrammetria. Le misure di superficie e di distanza funzionali alle valutazioni edilizie ed urbanistiche, sono sempre riferite al piano orizzontale.

<b>Art. 5 Interpretazione generale delle norme e delle cartografie</b>		
1	<i>Competenze</i>	Spetta al <b>Consiglio Comunale</b> <sup>2</sup> assumere, ove ne dovesse sorgere la necessità, decisioni e redigere pareri circa l'interpretazione autentica di norme e cartografie del PdR 2013 anche in riferimento ad eventuali norme sopravvenute e/o all'interpretazione giurisprudenziale.
2	<i>Specifiche</i>	Le interpretazioni della Disciplina Generale e delle cartografie del PdR 2013 costituiscono precedente di riferimento non più mutabile salvo che nel frattempo siano intervenute norme e/o eventuali decisioni della giurisprudenza che richiedano l'aggiornamento-adequamento. E' cura del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale provvedere alla puntuale annotazione delle decisioni prese circa l'interpretazione del piano, allo scopo di meglio valutare eventuali futuri casi assimilabili.
3	<i>Criteri</i>	Fermo il fatto che in caso di eventuale contrasto tra il testo scritto e la/le cartografia/e prevale il primo rispetto alla seconda, l'interpretazione delle cartografie dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili sul territorio, in quanto la rappresentazione grafica del piano è stata effettuata (in prevalenza) conformemente a tali elementi. Si intendono, di norma, "limiti fisici" i seguenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Strade;</li> <li>- Sentieri;</li> <li>- muri in genere;</li> <li>- recinzioni;</li> <li>- siepi;</li> <li>- filari;</li> <li>- balze;</li> <li>- cigli e piedi di scarpate;</li> <li>- fossi;</li> <li>- alvei di corsi d'acqua;</li> <li>- limiti boscati;</li> <li>- delimitazioni culturali a carattere permanente;</li> </ul> e assimilabili.

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

<sup>2</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 22 (prot. 5429)

4	<i>Limiti amministrativi del Comune</i>	Tutte le rappresentazioni grafiche dei documenti cartografici del PdR 2013 si intendono riferite ai limiti amministrativi del Comune così come risultanti dalle mappe catastali: qualora ciò non fosse riscontrato, ogni simbologia grafica rappresentata sulle cartografie del PdR 2013 si intende identicamente estesa fino al limite amministrativo del Comune effettivo.
5	<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 2013. 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.
6	<i>Limiti</i>	Le interpretazioni della Disciplina Generale del PdR 2013 possono essere effettuate con l'applicazione dei principi generali di cui ai precedenti commi.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Titolo II

# **DISPOSIZIONI GENERALI**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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



<b>Art. 6 Riferimenti legislativi</b>		
1	<i>Riferimenti<sup>3</sup></i>	<p>Il Piano delle Regole è redatto in conformità con i disposti dell'art. 10 della "Legge per il Governo del Territorio" (L.R. 12/2005). L'azione del Piano delle Regole è coniugata con quella del Piano dei Servizi per mezzo del principio di perequazione/compensazione urbanistica di cui all'art. 11 della "Legge per il Governo del Territorio", generalizzato sull'intero territorio comunale.</p> <p>Costituiscono riferimento applicativo:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le leggi che saranno approvate dallo Stato Italiano per la medesima disciplina;</li><li>- tutte le Leggi dello Stato, i Decreti, le Leggi della Regione Lombardia nonché le deliberazioni della Giunta e del Consiglio regionale della Lombardia ed ogni altro strumento normativo vigente, in particolare in materia di urbanistica, edilizia ed ambiente.</li></ul>
2	<i>Abbreviazioni</i>	<p>Il Piano delle Regole, al fine della sua immediata identificazione, è denominato "PdR 2013". 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" (L.R. 12/2005) in ogni documento del Piano di Governo del Territorio; le due dizioni si intendono perfettamente equivalenti.</p>

<b>Art. 7 Ambito di applicazione</b>		
1	<i>Estensione degli effetti del piano</i>	<p>Il Piano delle Regole opera</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sul tessuto edificato consolidato;</li><li>- sul territorio in stato di naturalità nel quale sono escluse le trasformazioni urbanistiche.</li></ul>

<b>Art. 8 Facoltà di deroga</b>		
1	<i>Limiti</i>	<p>La facoltà di deroga alle disposizioni della Disciplina Generale del PdR 2013, delle tavole grafiche e di ogni altro documento facente parte integrante del PdR 2013 è limitata alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

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

<sup>3</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

<b>Art. 9 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "PdR 2013"</b>		
1	<i>Salvaguardia</i>	Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di Permesso di costruire (o Denuncia di Inizio Attività/Segnalazioni Certificate di Inizio Attività), che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.
2	<i>Riferimenti normativi</i>	L'applicazione del c.d. "regime di salvaguardia" è regolato dal comma 12 dell'art. 13 e dal comma 4 dell'art. 36 della LGT.

<b>Art. 10 Entrata in vigore del PdR 2013</b>		
1	<i>Entrata in vigore</i>	L'avvenuta approvazione del PdR 2013 è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia. Il PdR 2013 entra in vigore il giorno della pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta approvazione del PGT da parte del Consiglio Comunale di approvazione sul B.U.R.L..
2	<i>Deposito</i>	Il PdR 2013 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.

<b>Art. 11 Strumenti urbanistici decaduti</b>		
1	<i>Decadenza Degli strumenti urbanistici previgenti</i>	A seguito dell'entrata in vigore del PdR 2013, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, sono integralmente decaduti.
2	<i>Assoluta potestà del PdR 2013</i>	A seguito dell'entrata in vigore del PdR 2013, anche gli edifici esistenti antecedentemente alla data di pubblicazione sul BURL dell'avviso di avvenuta approvazione del presente piano, ai fini delle verifiche edilizie ed urbanistiche, sono assoggettati esclusivamente alle presenti norme; quanto affermato vale in particolare per il calcolo delle capacità edificatorie a diverso titolo attribuite.
3	<i>Rapporto con il Regolamento Edilizio</i>	In caso di contrasto tra le disposizioni del PdR 2013 e le norme del Regolamento Edilizio approvato precedentemente alla data di entrata in vigore del PdR 2013, si applicano i criteri e le disposizioni di cui alla presente "Disciplina generale".
4	<i>Principi di giurisprudenza</i>	Relativamente agli argomenti non disciplinati dal PdR 2013, si applicano le prescrizioni contenute nelle Leggi dello Stato, nei Decreti, nelle Leggi Regionali, nei regolamenti e in ogni altro atto normativo, secondo i consolidati principi ed orientamenti giurisprudenziali.

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2013

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

<b>Art. 12 Permessi, Concessioni, Convenzioni in corso di validità</b>		
1	<i>Validità dei Permessi pregressi</i>	A norma dell'art. 15 del DPR 380/2001, sono fatti salvi i Permessi di Costruire (o atti equipollenti), i cui lavori sono iniziati anteriormente alla data di adozione del PdR 2013, entro i termini di validità dei provvedimenti stessi. La proroga dei suddetti provvedimenti è subordinata al rispetto della normativa vigente all'epoca del rilascio del provvedimento.
2	<i>Piani attuativi vigenti</i>	Per i Piani Attuativi vigenti (ovvero quelli per i quali è sottoscritta la relativa convenzione prima dell'adozione del presente PGT), fino alla scadenza dei termini stabiliti dalla convenzione, e fermo restando il pieno adempimento degli obblighi previsti, si applicano le disposizioni urbanistiche del Piano Attuativo o, se non esistenti, le norme del Piano Regolatore Generale vigente all'epoca dell'approvazione del Piano Attuativo. Per le ragioni di cui al precedente capoverso, per i Piani Attuativi vigenti, fino alla data di scadenza stabilita dalla convenzione, non si applicano le disposizioni del Piano di Governo del Territorio.
3	<i>Validità delle convenzioni urbanistiche</i>	Successivamente alla data di adozione del PGT 2013 è ammessa l'adozione ed approvazione di piani attuativi conformemente alle disposizioni contenute nel PGT nonché nel rispetto delle misure di salvaguardia di cui al precedente art. 9.

<b>Art. 13 Attuazione del PdR 2013</b>		
1	<i>Strumenti di attuazione</i>	Il PdR 2013 si attua mediante i seguenti strumenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piani attuativi in genere, comunque denominati dalle leggi vigenti, ai sensi dell'art. 12 della LGT;</li> <li>- Programmi Integrati di Intervento ai sensi degli artt. da 87 a 93 della LGT;</li> <li>- Permessi di Costruire ai sensi del D.Lgs 380/2001 e della LGT;</li> <li>- Denuncia di Inizio Attività/Segnalazioni Certificate di Inizio Attività ai sensi dell'art. 49, Legge n. 122/2010.</li> </ul>
2	<i>Convenzioni e atti unilaterali d'obbligo</i>	Nel caso di applicazione dei criteri premiali di cui ai successivi artt. da 40 a 51, qualora espressamente specificato in detti articoli, il rilascio di Permessi di Costruire (o la validità delle Denunce di Inizio Attività/Segnalazioni Certificate 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- cessione di aree per servizi;</li> <li>- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;</li> <li>- realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria;</li> <li>- accessi dallo spazio pubblico;</li> <li>- altri aspetti concernenti l'interesse generale.</li> </ul> E' nella facoltà del Comune la predisposizione di un "atto

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<b>Art. 14 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente</b>		
1	<i>Ambiti edificati storici</i>	La perimetrazione dell'ambito territoriale T1, coincidente con la zona omogenea A così come definita dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n° 1444, riportata sul documento del PdR 2013 denominato "PdR 6 (a-d), Quadro urbanistico" ha valore di delimitazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.

<b>Art. 15 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità</b>		
1	<i>Obbligo di individuazione delle aree di pertinenza</i>	Ove si proceda mediante Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività/Segnalazione Certificata 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>Caratteri delle aree asservite</i>	Il vincolo di asservimento viene costituito mediante atto pubblico a valere per sé ed i successori o aventi diritto/causa, concernente l'utilizzazione dell'area oggetto dell'intervento, da sottoscrivere prima del rilascio del certificato di agibilità e da trasciversi nel Pubblico Registro Immobiliare a cura e spese del proprietario o degli aventi titolo. L'atto deve indicare la Superficie Lorda di Pavimento utilizzata, l'indice di edificabilità applicato, la quantificazione della superficie di terreno asservita, l'identificazione grafica di detta superficie su mappa catastale, e clausola con cui si stabilisce che la validità è subordinata al deposito presso il Comune. La validità dell'atto è subordinata al deposito dello stesso presso il Comune, con visto di avvenuta trascrizione nel Pubblico Registro. Il Comune provvede a tenere un proprio Registro liberamente consultabile dal pubblico.
3	<i>Aree asservite agli edifici esistenti. Verifica degli indici urbanistici</i>	La verifica degli indici urbanistici previsti dal PdR 2013 per lotti parzialmente edificati all'epoca di entrata in vigore del PGT deve essere effettuata tenendo conto dell'area asservita all'epoca dell'edificazione. Le aree la cui capacità edificatoria è stata trasferita a suo tempo a favore di lotti contigui devono essere escluse dal computo della capacità edificatoria determinata dall'applicazione degli indici e dei parametri previsti dal PdR 2013.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

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	Area asservita. Specifica	<p>L'Ufficio tecnico verifica, prima del rilascio del Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività/Segnalazione Certificata di Inizio Attività), la presenza di eventuali atti di asservimento e decurta la superficie fondiaria della porzione legata dall'atto di vincolo al trasferimento dei diritti edificatori.</p> <p>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.</p> <p><b>Per volume esistente si intende il prodotto della Slp per l'altezza virtuale dell'interpiano di m 3,00, indipendentemente dalla sua altezza effettiva.</b></p> <p><b>Alla medesima epoca del rilascio del titolo abilitativo si deve fare riferimento per la situazione catastale dei mappali.<sup>4</sup></b></p> <p>Per le costruzioni realizzate precedentemente all'adozione del Regolamento edilizio con annesso Programma di Fabbricazione (di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 41 del 16 ottobre 1974) dovranno essere considerati i seguenti indici di edificabilità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,2 mc/mq se gli edifici sono residenziali;</li> <li>- 1,0 mq/mq se gli edifici sono in zona produttiva.</li> </ul>
---	------------------------------	--

<b>Art. 16 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti</b>		
1	Generalità	Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è soggetto ai disposti degli artt. da 63 a 65 della LGT e successive modifiche e integrazioni, <sup>5</sup> nonché a tutti i disposti della presente "Disciplina generale" per quanto applicabili.
2	Specifiche: art. 64 comma 1 LGT	La modifica delle coperture ai fini del recupero dei sottotetti (formazione di abbaini, lucernari, modifica di quote e pendenze delle falde, etc.) è soggetta, fermi restando i disposti del comma 1 dell'art. 64 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20, anche ad ogni norma applicabile della presente "Disciplina generale".
3	Specifiche: art. 64 comma 2 LGT	Per effetto dei disposti del precedente comma 2, il recupero dei sottotetti è soggetto ai disposti del PdR 2013 in materia di tutela del paesaggio stabiliti per ciascun <i>Ambito Territoriale</i> . Nell'ambito territoriale T1 i recuperi del sottotetto che determinano il sopralzo dell'edificio esistente, ferma restando l'applicazione dei disposti del documento "PdR 2 Disciplina generale", devono determinare il pieno rispetto dei ritmi delle partizioni di facciata, nonché degli allineamenti esistenti dei diversi elementi edilizi quali, tra gli altri, finestre, porte, balconi, pensiline, assicurando una coerente scelta di materiali e colori rispetto ai caratteri dell'edificio esistente.

<sup>4</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

<sup>5</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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



4	<i>Specifiche: art. 64 comma 3 LGT</i>	I parcheggi pertinenziali dovranno di norma essere reperiti secondo le modalità e le quantità minime stabilite dal PdR 2013. E' ammessa la monetizzazione degli stessi secondo le modalità stabilite dalla LGT.
5	<i>Specifiche: art. 64 comma 3 LGT</i>	Ai fini dell'espressione del 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, la Commissione per il Paesaggio, unitamente a criteri di valutazione liberamente assunti dai membri nel rispetto delle norme vigenti, applica i disposti in materia di tutela del paesaggio stabiliti per l' <i>Ambito Territoriale</i> e l' <i>Unità di Paesaggio</i> di appartenenza. L'espressione del parere è comunque subordinato all'osservanza dei contenuti di cui al comma 9 della citata legge (redazione della relazione paesistica, formulazione del giudizio di impatto paesistico)
6	<i>Specifiche: art. 65 comma 1 quater LGT</i>	I disposti di cui agli artt. da 63 a 65 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20 si applicano su tutto il territorio comunale nel rispetto di ogni disposizione applicabile stabilita per ciascun <i>Ambito Territoriale</i> .

<b>Art. 17 Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale</b>		
1	<i>Generalità</i>	Relativamente alle competenze attribuite dalla LGT alla Provincia mediante il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il PdR 2013 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTCP medesimo.
2	<i>Effetti</i>	L'applicazione dei disposti del PdR 2013 costituisce pieno assolvimento delle disposizioni normative del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

<b>Art. 18 Rapporti con il PTC del Parco Regionale del Campo dei Fiori</b>		
1	<i>Generalità</i>	Relativamente alle competenze attribuite dalla LGT al Parco Regionale del Campo dei Fiori mediante il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), il PdR 2013 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTC medesimo. <b>Le norme del PTC del Parco saranno recepite di diritto negli strumenti urbanistici sostituendo eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.<sup>6</sup></b>
2	<i>Effetti</i>	<b>L'applicazione dei disposti del PdR 2013 costituisce pieno assolvimento delle disposizioni normative del PTC del Parco anche con riferimento agli indirizzi per la pianificazione urbanistica delle aree esterne al Parco,</b>

<sup>6</sup> Comma integrato per effetto del parere del Parco Campo dei Fiori (prot. 6110)

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto  
 Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere  
 Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

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><b>verificando a tal fine le previsioni in tal senso dell'art. 6 del PTC.</b><sup>7</sup></p> <p>Si rinvia a quanto disposto all'art. 80, comma 2 e 3, della presente disciplina.</p> <p>La delimitazione del Parco Regionale del Campo dei Fiori rappresentata sui documenti cartografici del PdR 2013 ha carattere indicativo e non vincolante.</p> <p>Per la delimitazione amministrativa ufficiale del Parco Regionale del Campo dei Fiori si rinvia alla Legge Regionale 9 aprile 1994 n° 13, così come modificata dalla Legge Regionale 4 dicembre 2009 n° 26.</p>
---	------------------	---

<b>Art. 19 Rapporti con il Piano Territoriale Regionale</b>		
1	<i>Assunzione dei contenuti</i>	Relativamente alle competenze attribuite dalla LGT alla Regione mediante il Piano Territoriale Regionale (PTR), il PdR 2013 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTR medesimo.
2	<i>Effetti</i>	L'applicazione dei disposti del PdR 2013 costituisce pieno assolvimento delle disposizioni normative del Piano Territoriale Regionale.

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

<sup>7</sup> Comma integrato per effetto del parere del Parco Campo dei Fiori (prot. 6110)



## Titolo III

# **DEFINIZIONI, INDICI, PARAMETRI**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Capo I. Definizioni

Art. 20 Superficie territoriale: St		
1	<i>Definizione</i>	Superficie delle porzioni di suolo comprese negli ambiti territoriali, portatrici di un diritto edificatorio, indipendentemente dalla condizione di uso e urbanizzazione.
2	<i>Modalità di calcolo</i>	La superficie territoriale è determinata mediante rilievo topografico. La superficie territoriale si determina sempre rispetto alla proiezione su un piano orizzontale.

Art. 21 Superficie fondiaria: Sf		
1	<i>Definizione</i>	Superficie delle porzioni di suolo effettivamente utilizzabili ai fini dell'edificazione ammessa dal PdR 2013, portatrici di un diritto edificatorio espresso dall'indice di edificabilità fondiaria massima, dipendenti dalla condizione d'uso e urbanizzazione. Non sono parte della superficie fondiaria: <ul style="list-style-type: none"><li>- le aree destinate ad opere di urbanizzazione in genere;</li><li>- le aree per servizi;</li><li>- le aree prive di indice di edificabilità territoriale (aree agricole, aree boscate, aree non soggette a trasformazione urbanistica).</li></ul>
2	<i>Specifiche</i>	Le superfici edificabili delle Aree di trasformazione, se previste dal Documento di Piano, sono disciplinate nel "DdP 2, <i>Direttive</i> " al quale si rinvia.
3	<i>Modalità di calcolo</i>	La superficie fondiaria è determinata mediante rilievo topografico. La superficie fondiaria si determina sempre rispetto alla proiezione su un piano orizzontale.

Art. 22 Superficie lorda di pavimento urbanistica: Slp		
1	<i>Definizione</i>	Superfici di vani chiusi nelle quali sono esercitabili le destinazioni d'uso esistenti o ammesse dal PdR 2013, aventi i requisiti di agibilità stabiliti dal Regolamento Locale d'Igiene.
2	<i>Modalità di calcolo</i>	Sono da considerarsi Superfici Lorde di Pavimento le superfici di ciascun piano o livello al lordo delle murature perimetrali, e al netto di: <ul style="list-style-type: none"><li>- scale;</li><li>- ascensori e montacarichi;</li><li>- volumi tecnologici.</li></ul> Le superfici degli elementi citati nell'elenco sono deducibili dalla Slp solo se 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.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

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>Specifiche</i> <sup>8</sup>	<p>Rientrano nel computo delle superfici lorde di pavimento anche quelle relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- locali seminterrati con altezza massima superiore a metri <b>2,50;</b></li><li>- locali interrati con altezza massima superiore a metri <b>2,50;</b></li><li>- sottotetti con altezza media ponderale superiore a metri 2,20, misurata secondo i criteri dell'art. 63 comma 6 della LGT. <b>Nei sottotetti non computati ai fini della SIp, la superficie delle aperture non dovrà essere superiore ad 1/20 della superficie del locale.</b></li></ul>
---	--------------------------------	---

<b>Art. 23 Edificio esistente</b>		
1	<i>Definizione</i> <sup>9</sup>	<p>Ai soli fini dell'applicazione del PdR 2013 si intende esistente un edificio che si trova in almeno una delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- costruzione fisicamente esistente realizzato in forza di idoneo permesso di costruire (o atto equipollente), titolo abilitativo in sanatoria;</li><li>- costruzione per la quale è stato emanato regolare provvedimento abilitativo per i soli casi di cui all'art. 12.</li></ul>
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 assentito dallo stato dei luoghi.</p> <p>Per conseguenza non sarà possibile applicare i parametri urbanistici ed ogni norma sugli edifici esistenti a situazioni diverse da quanto stabilito dal precedente capoverso; in particolare tali norme non potranno applicarsi nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- edifici o parti di edifici un tempo esistenti e successivamente demoliti o crollati;</li><li>- edifici o parte di edifici regolarmente autorizzati e non realizzati e per i quali il titolo abilitativo è decaduto;</li><li>- edifici costruiti in violazione delle norme urbanistico-edilizie e mai sanati mediante rilascio di idoneo titolo abilitativo in sanatoria.</li></ul> <p>Relativamente agli edifici in condizione di fatiscenza si precisa che l'edificio è considerato esistente nel caso in cui permanga una porzione delle murature perimetrali almeno sufficiente perché si configuri la condizione di "vano chiuso" ai sensi del successivo art. 25, 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>

<sup>8</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n. 18 (prot. 5417) e n. 29 (prot. 5452)

<sup>9</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

		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.
--	--	---

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

<b>Art. 24 Edificio accessorio</b>		
1	<i>Definizione<sup>10</sup></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"> <li>- quota di estradosso della copertura piana non superiore a m 2,50;</li> <li>- quota di imposta di coperture a falde non superiore a m 2,00;</li> <li>- quota di colmo di coperture a falde non superiore a m 3,00.</li> </ul> <p>Qualora l'edificio accessorio costituisca corpo a sé stante con dimensioni superiori a quelle suindicate, il fabbricato dovrà sottostare all'osservanza di tutti gli indici urbanistici-edilizi propri delle costruzioni principali.</p>
2	<i>Specifiche<sup>11</sup></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>E' ammessa l'edificazione di edifici accessori <b>anche</b> in assenza dell'edificio principale nella medesima proprietà fondiaria, anche se costituita da più mappali catastali confinanti, a condizione che sia destinato ad ospitare le attrezzature per il mantenimento e la gestione delle superfici a verde.</p>
3	<i>Rinvio</i>	<p>Per le caratteristiche dimensionali e costruttive degli edifici accessori in ambito territoriale T5, T6 e T7 si rinvia a quanto disposto agli artt. 100, 105 e 112.</p>

<b>Art. 25 Vani chiusi e aperti</b>		
1	<i>Definizione</i>	Vano il cui perimetro risulta dotato di separazione fisica rispetto all'esterno (parete o serramento) per un'estensione maggiore o uguale al <b>50%</b> <sup>12</sup> del perimetro del vano stesso.
2	<i>Modalità di calcolo</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.
3	<i>Specifiche</i>	Si considerano vani aperti i casi che non rientrano nella definizione di cui al comma 1 del presente articolo.

<sup>10</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

<sup>11</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

<sup>12</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

PIANO DELLE REGOLE 2013

PDR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

<b>Art. 26 Locali fuori terra, seminterrati e interrati</b>		
1	<i>Locali fuori terra</i>	Locali con superficie delle pareti laterali esterne fuori terra maggiore o uguale al 50% della superficie complessiva laterale, a sistemazione avvenuta.
2	<i>Locali seminterrati</i>	Locali con superficie delle pareti laterali esterne fuori terra minore del 50% della superficie complessiva laterale, a sistemazione avvenuta.
3	<i>Locali interrati</i>	Locali con superficie delle pareti laterali completamente interrate, a sistemazione avvenuta.

<b>Art. 27 Sede stradale: Ss</b>		
1	<i>Definizione</i>	Superficie occupata da strade di proprietà pubblica o privata di uso pubblico o privata, destinata al transito dei veicoli in genere e dei pedoni, comprese le fasce laterali lungo strada per la sosta in linea dei veicoli, i marciapiedi, i fossi laterali, le banchine, le piazzole di manovra, le opere d'arte, qualora esistenti, e qualsiasi altro manufatto pertinente. La larghezza della sede stradale viene c.d. <i>calibro stradale</i> .
2	<i>Specifiche</i>	Sono escluse dalla sede stradale le superfici a parcheggio 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.

<b>Art. 28 Ciglio stradale: Cs</b>		
1	<i>Ciglio delle strade esistenti</i>	<p>Linea che delimita la sede stradale così come definita dal precedente art. 27.</p> <p>In assenza di specifiche prescrizioni del PdR 2013 circa la modifica delle sedi stradali esistenti, il ciglio stradale è rappresentato dall'elemento più esterno tra i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- filo esterno dei fossi laterali;</li> <li>- limiti esterni dei marciapiedi o delle banchine (anche se di proprietà privata);</li> <li>- filo verso strada degli edifici;</li> <li>- filo verso strada delle recinzioni esistenti;</li> <li>- limiti fisici della pavimentazione destinata alla circolazione e alla sosta dei veicoli in linea lungo strada, qualora esistente;</li> <li>- massimo ingombro delle opere d'arte.</li> </ul> <p>In caso di assenza dei riferimenti di cui sopra la larghezza della sede viaria è stabilita d'ufficio in base alla dimensione media stimata della sede stradale; in ogni caso il calibro minimo non potrà essere inferiore a m 4,00, misurato simmetricamente rispetto all'asse presumibile della strada.</p>
2	<i>Ciglio delle strade previste dal PdR</i>	Per le nuove strade o per gli allargamenti stradali specificamente previsti dal PdR 2013, il ciglio stradale è

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

2013	<p>stabilito in corrispondenza della linea di demarcazione del calibro stradale, così come riportata sulle cartografie del PdR 2013. A tal fine si precisa che la concreta materializzazione in sito della linea rappresentata graficamente dovrà tener conto di una incertezza grafica massima ammissibile pari a <math>\pm 0,25</math> mm alla scala di 1:2.000, corrispondente a <math>\pm m 0,50</math> in grandezza reale. Tale alea dovrà essere applicata al fine di materializzare in sito il tracciato temperando, in particolare, le seguenti esigenze:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ottimizzazione del tracciato stradale;</li><li>- minimizzazione dell'interazione tra la strada e i suoli di proprietà privata già compresi all'interno di recinzioni.</li></ul>
------	---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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**

<b>Art. 29 Diritto edificatorio: DE</b>		
1	<i>Definizione</i>	Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie territoriale St.
2	<i>Specifiche</i>	Il <i>Diritto edificatorio</i> è stabilito per ciascun Ambito Territoriale dal PdR 2013 in accordo con il Documento di Piano; tale indice è solitamente espresso da un numero decimale (mq/mq).

<b>Art. 30 Indice di edificabilità fondiaria massima: <math>I_{f_{max}}</math></b>		
1	<i>Definizione</i>	Potenzialità edificatoria massima in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria Sf.
2	<i>Specifiche</i>	L' <i>indice di edificabilità fondiaria massima</i> è stabilito per ciascun Ambito Territoriale dal PdR 2013 in accordo con il Documento di Piano; tale indice è espresso da un numero decimale (mq/mq).
3	<i>Limiti</i>	L'applicazione dell' <i>indice di edificabilità fondiaria massima</i> ( $I_{f_{max}}$ ) è ammessa esclusivamente in caso di applicazione dei criteri di premialità di cui agli artt. 40-51.

<b>Art. 31 Indice di edificabilità fondiaria effettivo: <math>I_{f_{eff}}</math></b>		
1	<i>Definizione</i>	Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria Sf per effetto dell'applicazione dei criteri di premialità di cui agli artt. 40-51.
2	<i>Specifiche</i>	L' <i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> è determinato dal Diritto edificatorio di cui al precedente art. 29 attribuito dal PdR 2013, applicati i criteri di premialità di cui al successivo Titolo IV:  $I_{f_{eff}} = DE + \text{fattore di premialità}$ Poiché l'applicazione dei criteri di premialità è facoltativa, nei casi in cui non si determina l'applicazione di nessuno dei criteri indicati nel successivo Titolo IV, l' <i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> risulta pari al Diritto edificatorio.  $I_{f_{eff}} = DE$
3	<i>Limiti</i>	In nessun caso l' <i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> potrà risultare superiore all' <i>indice di edificabilità fondiaria massima</i> .

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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



Art. 32 Superficie coperta: Sc		
1	Definizione	<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"> <li>- sporti di gronda;</li> <li>- balconi;</li> <li>- pensiline;</li> <li>- scale esterne.</li> </ul> <p>entro il limite massimo di m 1,20.</p> <p>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	Specifiche	<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).</p> <p>Le deduzioni di cui al comma precedente<sup>13</sup> non possono essere applicate per tettoie completamente isolate.</p>
3	Determinazione	<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 territoriale.</p>

Art. 33 Altezza massima degli edifici: Hmax		
1	Definizione	<p>Massima distanza verticale misurabile tra la sommità dell'edificio con la maggior quota altimetrica e il piede dell'edificio con la minor quota altimetrica.</p>
2	Specifiche <sup>14</sup>	<p>Per "sommità dell'edificio" si intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'estradosso del piano finito per le coperture piane;</li> <li>- il colmo per coperture inclinate.</li> </ul> <p>Per "piede dell'edificio" si intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la linea di intersezione tra la superficie dell'involucro dell'edificio (facciate o massimo ingombro dei vani aperti) e il suolo nella sua configurazione conseguente all'intervento di progetto.</li> </ul> <p>Nel caso di locali interrati o seminterrati, il piede dell'edificio coincide con la quota di ingresso al box, <b>qualora lo sbancamento necessario</b> sia superiore ad ½ della larghezza del fronte all'interno del quale è inserito.</p>

<sup>13</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

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>	<p>L'altezza massima degli edifici, espressa in metri, è stabilita dal PdR 2013 per ciascun ambito territoriale.</p> <p>Nel caso di costruzioni su terreni a quote diverse e unicamente lungo i fronti con diversa quota di imposta, l'altezza dei fabbricati risultante verso valle potrà essere elevata solo in presenza di un costante arretramento che dovrà risultare pari al doppio della maggiore altezza prevista.</p>
4	<i>Movimenti di terra</i>	<p>I progetti di trasformazione, conformemente alla natura del progetto, non dovranno determinare variazioni delle quote e dei profili naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 1,00. Il piano di scavo della nuova costruzione non dovrà essere posto a più di un metro dal piano di calpestio della limitrofe costruzione.</p>

<b>Art. 34 Superficie filtrante: Sfil</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Superficie che consente la naturale infiltrazione delle acque meteoriche nel terreno.</p>
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"> <li>- suoli privi di pavimentazione e di costruzioni interrato;</li> <li>- 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;</li> <li>- 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.</li> </ul> <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>	<p>La superficie filtrante minima si determina mediante il prodotto della superficie fondiaria Sf per il rapporto di superficie filtrante Rfil, espresso in percentuale per ciascun ambito territoriale.</p>

<sup>14</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n. 18 (prot. 5417) e n 29 (prot. 5452)

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

<b>Art. 35 Distanza minima dai confini: Dc</b>		
1	<i>Definizione</i>	Distanza non inferiore a m 5,00, misurata perpendicolarmente ai confini della proprietà a partire dal perimetro al piede degli edifici (fatte salve le disposizioni del C.C.). 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 2013.
4	<i>Eccezioni</i>	Limitatamente agli edifici accessori (fatte salve le disposizioni del C.C.), si stabiliscono le seguenti condizioni in deroga alla distanza minima di cui al precedente comma 1: <ul style="list-style-type: none"><li>- la distanza minima inderogabile tra l'edificio accessorio e il confine è stabilita in m 3,00;</li><li>- la distanza minima inderogabile tra gli edifici accessori e l'edificio principale è stabilita in m 3,00;</li><li>- 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.</li></ul> Nel caso di costruzioni interraste, l'edificazione è ammessa fino ai limiti della proprietà cui afferisce; sulla base di specifiche convenzioni potranno inoltre essere realizzati edifici privati completamente interrati nel sottosuolo pubblico o di proprietà di altro soggetto.
5	<i>Minori distanze</i>	Fermo restando il pieno rispetto della distanza minima tra gli edifici di cui al successivo art. 38, sono ammesse distanze diverse da quanto disciplinato dai precedenti casi qualora tali distanze risultino disciplinate da specifici atti tra i soggetti proprietari confinanti, registrati e trascritti.
6	<i>Maggiori distanze</i>	La distanza minima di cui al precedente comma 1 è innalzata a m 10,00 qualora ricorrano i seguenti casi: <ul style="list-style-type: none"><li>- nuova costruzione destinata a residenza su area pertinenziale confinante con area su cui insiste un'attività del settore secondario (industria e artigianato);</li><li>- nuova costruzione destinata ad attività del settore secondario (industria e artigianato) su area pertinenziale confinante con area su cui insistono uno o più edifici residenziali.</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

L'innalzamento di cui sopra non si applica per costruzioni comprese nel medesimo Ambito Territoriale.<sup>15</sup>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

<b>Art. 36 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</b>		
1	<i>Definizione</i>	Distanza misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a partire dal filo esterno della recinzione. La distanza minima è stabilita dalle norme di cui alla successiva della Parte II, Titolo V "Infrastrutture", per ciascun tipo di strada classificato dal PdR 2013.
2	<i>Specifiche</i>	Il parametro delle distanze delle recinzioni dal ciglio stradale, si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico. I cancelli carrabili dovranno essere arretrati dal ciglio stradale di almeno m 4,50 con raccordo a 45° con la recinzione, <b>salvo i casi di deroga previsti dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione.</b> <sup>16</sup> Sono ammesse altre sagome di arretramento tra il cancello e la recinzione su strada purché garantiscano almeno equivalenti prestazioni e nei casi di manifesta impossibilità di realizzazione di arretramenti come stabilito nel precedente capoverso.
3	<i>Esigenze di sicurezza</i>	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.

<b>Art. 37 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</b>		
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 alla successiva della Parte II, Titolo V "Infrastrutture", per ciascun tipo di strada classificato dal PdR 2013. Qualora fossero presenti sporti ( <b>tettoie, pensiline, balconi, balatoi, gronde e similari</b> ) <sup>17</sup> 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.

<sup>15</sup> Comma integrato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

<sup>16</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

<sup>17</sup> Comma integrato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

<b>Art. 38 Distanza minima tra gli edifici: De</b>		
1	<i>Definizione<sup>18</sup></i>	Distanza non inferiore a m 10,00, misurata radialmente rispetto a ciascun punto del perimetro al piede degli edifici (fatte salve le disposizioni del C.C. <b>e quanto precedentemente disposto per gli edifici accessori</b> ). Qualora fossero presenti sporti ( <b>tettoie, pensiline, balconi, balatoi, gronde e similari</b> ) eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.
2	<i>Specifiche</i>	La distanza minima tra gli edifici dovrà essere rispettata anche nei seguenti casi: - distanza tra corpi edilizi emergenti dal suolo pur collegati funzionalmente da un unico corpo edilizio interrato; - distanza tra corpi edilizi emergenti dal suolo pur collegati da elementi architettonici (pensiline e tettoie in particolare) di entità tale da non svolgere alcun ruolo funzionale.
3	<i>Maggiori distanze</i>	La distanza minima di cui al precedente comma 1 è innalzata a m 20,00 qualora ricorrano i seguenti casi: - nuova costruzione destinata a residenza su area pertinenziale confinante con area su cui insiste un'attività del settore secondario (industria e artigianato); - nuova costruzione destinata ad attività del settore secondario (industria e artigianato) su area pertinenziale confinante con area su cui insistono uno o più edifici residenziali. <b>L'innalzamento di cui sopra non si applica per costruzioni comprese nel medesimo Ambito Territoriale.<sup>19</sup></b>

<b>Art. 39 Dotazione parcheggi privati</b>		
1	<i>Definizione</i>	Superficie destinata al parcheggio di uso privato di veicoli, realizzata in ambiti scoperti facenti parte della superficie fondiaria o in ambiti coperti sia all'interno degli edifici principali, sia in edifici accessori, sia in corpi completamente interrati, compresi anche gli spazi di manovra, con esclusione delle strade interne non indispensabili per la manovra, delle rampe o corsie di accesso e delle murature.
2	<i>N. posti minimi<sup>20</sup></i>	Il progetto dovrà prevedere una dotazione minima di parcheggi privati (pertinenziali) pari a: - 2 posti auto ogni unità immobiliare residenziale; - 1 posto auto ogni 50 mq di SIp con destinazione d'uso non residenziale.  Ai fini delle verifiche urbanistiche si stabiliscono le seguenti

<sup>18</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

<sup>19</sup> Comma integrato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

<sup>20</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2013

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
[www.saproject.it](http://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>Eccezione</i>	<p>dimensioni minime per posto auto:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>parcheggi a pettine</i>: larghezza m 2,75, lunghezza m 5,50;</li><li>- <i>parcheggi in linea</i>: larghezza m 2,75, lunghezza m 6,50.</li></ul> <p>Le disposizioni di cui al precedente comma non si applicano nell'ambito territoriale T1 qualora le condizioni fisiche delle aree e degli immobili siano tali da impedire la realizzazione di parcheggi pertinenziali.</p> <p>In caso di mancato reperimento di parcheggi privati nella misura stabilita dal precedente comma 2, si provvede alla monetizzazione delle corrispondenti aree nei termini di legge. E' facoltà della Giunta Comunale, con proprio atto deliberativo, la determinazione dei valori unitari di monetizzazione da applicarsi nei casi di cui al presente comma.</p>
4	<i>Verifiche</i>	<p>La verifica di dotazione di posti auto e l'eventuale individuazione di quote complementari di parcheggio deve essere effettuata in sede di richiesta di titolo abilitativo, ovvero nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- nuova costruzione;</li><li>- <b>ristrutturazione</b>,<sup>21</sup></li><li>- cambi di destinazione d'uso con o senza opere;</li><li>- apertura di nuovi esercizi commerciali con esclusione del caso di subentro;</li><li>- incremento in misura superiore al 50% delle superfici di vendita di esercizi commerciali esistenti;</li><li>- interventi sull'esistente che comportano l'aumento delle unità immobiliari.</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

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

<sup>21</sup> Comma integrato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

## Titolo IV

# **CRITERI DI PREMIALITA' E PEREQUAZIONE**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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



**Capo I**  
**Fondamenti**

<b>Art. 40 Fondamenti generali</b>		
1	<i>Definizione</i>	L'applicazione dei <i>criteri di premialità</i> di cui ai successivi articoli, così come previsto dall'art. 11, comma 5 della LGT, consente di determinare l' <i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> $I_{eff}$ mediante il fattore incrementale dell'indice di edificabilità territoriale (fattore di premialità) attribuito dal PdR 2013, definito espressamente per ciascun criterio in termini percentuali.
2	<i>Specifica</i>	L'applicazione dei <i>criteri di premialità</i> è nella facoltà del soggetto proponente.

<b>Art. 41 Fattori di premialità</b>		
1	<i>Fattori di premialità</i>	<p>Il PdR 2013 stabilisce i seguenti <i>criteri di premialità</i>:</p> <p><i>Criterio di premialità ambientale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Fa1</i>: Premialità per il contenimento dei consumi energetici</li> <li>- <i>Fa2</i>: Premialità per la tutela del ciclo delle acque</li> </ul> <p><i>Criterio di premialità funzionale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Ff1</i>: Premialità per la polifunzionalità urbana</li> <li>- <i>Ff2</i>: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative</li> <li>- <i>Ff3</i>: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali</li> </ul>

<b>Art. 42 Criterio di premialità ambientale. Obiettivi</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	<p>Il <i>Criterio di premialità ambientale</i> consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di tutela ambientale.</p> <p>In particolare il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ridurre i consumi energetici favorendo in particolare l'utilizzazione di fonti di energia rinnovabili e minimizzando le emissioni in atmosfera;</li> <li>- ridurre i consumi idrici indotti dalle attività insediate sul territorio, mediante idonee pratiche di recupero e di reimpiego delle acque meteoriche e reflue.</li> </ul>
2	<i>Strumenti</i>	<p>Il PdR 2013 al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il <i>Criterio di premialità ambientale</i>, la cui applicazione consta dei seguenti <i>fattori di premialità</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Fa1</i>: Premialità per il contenimento dei consumi energetici</li> <li>- <i>Fa2</i>: Premialità per la tutela del ciclo delle acque</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

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

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

La definizione del *fattore di premialità* e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo II.

<b>Art. 43 Criterio di premialità funzionale. Obiettivi</b>		
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> <p>In particolare il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- di migliorare l'offerta di opportunità di fruizione territoriale per i cittadini, incrementando la dotazione di destinazioni d'uso complementari alla residenza (commercio, pubblici esercizi, artigianato, servizi) nell'intento di conferire maggiore vitalità ai diversi ambiti territoriali;</li> <li>- di migliorare le condizioni urbanizzative delle aree urbane, in particolare per quanto attiene alle periferie carenti di opere di urbanizzazione primaria;</li> <li>- di migliorare la dotazione di spazi di sosta per autoveicoli di carattere pertinenziale, così da attenuare la domanda di sosta su aree pubbliche.</li> </ul>
2	<i>Strumenti</i>	<p>Il PdR 2013 al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il <i>Criterio di premialità funzionale</i>, la cui applicazione consta dei seguenti <i>fattori di premialità</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Ff1</i>: Premialità per la polifunzionalità urbana</li> <li>- <i>Ff2</i>: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative</li> <li>- <i>Ff3</i>: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali</li> </ul> <p>La definizione dei <i>fattori di premialità</i> e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo III.</p>

<b>Art. 44 Modalità generali di applicazione</b>		
1	<i>Strumento</i>	<p>L'applicazione dei fattori di premialità di cui al precedente art. 40 determina il rilascio di un Permesso di Costruire.</p> <p>La proposta di progetto è soggetta a preventiva espressione di parere di compatibilità con la disciplina del paesaggio di cui alla Parte III della Disciplina generale del PdR 2013, espresso dalla Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 81 della LGT.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

**Capo II**  
**Criterio di premialità ambientale**

<b>Art. 45 Fa1: Premialità per il contenimento dei consumi energetici</b>		
1	<i>Considerazioni di base</i>	Il PdR 2013 riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale politica di riduzione dell'inquinamento ambientale.
2	<i>Principi e azioni</i>	Il PdR 2013, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni: a) azioni di contenimento dei consumi energetici degli edifici; b) riduzione delle emissioni di inquinanti in atmosfera; c) impiego di fonti di energia rinnovabile; d) altre azioni comunque finalizzate alla riduzione dell'inquinamento ambientale e alla riduzione dei consumi energetici.
3	<i>Specifiche</i>	I soggetti che, a far data dall'1.1.2012, hanno realizzato interventi per il miglioramento dell'efficienza energetica ai sensi del D. Lgs. 192/2005, DGR n. 8/5018 del 26/06/2007 e DGR n. 8/5773 del 31/10/2007 s.m.i. previa presentazione all'Amministrazione di idonea documentazione attestante la regolare esecuzione dei lavori secondo quanto previsto dalla normativa, potranno comunque usufruire delle premialità Fa1 di cui al presente articolo nel momento in cui sarà efficace il presente PGT.

<b>Art. 46 Fa2: Premialità per la tutela del ciclo delle acque</b>		
1	<i>Considerazioni di base</i>	Il PdR 2013 riconosce il fondamentale interesse generale nell'uso accorto e nella gestione delle risorse idriche, sia in termini di effettiva tutela dell'ambiente che di equilibrata politica economica nella gestione di reti e impianti.
2	<i>Principi e azioni</i>	Il PdR 2013, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni: a) realizzazione di impianti di distribuzione dell'acqua di tipo duale 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 pozzi di prelievo di acque di prima falda per l'impiego nei processi industriali, comprensivi di sistemi di depurazione e di re immissione in falda; c) realizzazione di impianti idrici duali propri dell'edificio, ovverosia tali da consentire il recupero e il riciclo delle acque per l'irrigazione e per gli usi ammessi dalle norme vigenti; d) realizzazione di un sistema che favorisca il recupero delle acque meteoriche utile per l'irrigazione delle superfici permeabili;

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

		e) realizzazione di una rete di drenaggio che consenta il corretto smaltimento delle acque meteoriche senza arrecare danni ai lotti limitrofi e posti ad una quota altimetricamente inferiore.
--	--	--

<b>Art. 47 Applicazione ed effetti</b>		
1	<i>Applicazione<sup>22</sup></i>	L'applicazione dei fattori Fa1 e Fa2 afferenti al <i>Criterio di premialità ambientale</i> è nella piena discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire, che potrà essere esercitata mediante espressa dichiarazione negli atti del titolo abilitativo.
2	<i>Effetti</i>	<p>L'applicazione del <i>Criterio di premialità ambientale</i> determina il seguente indice di edificabilità fondiaria effettivo:</p> <p>a) <math>I_{eff} = DE + 15\%</math>                      nel caso in cui siano raggiunti i requisiti espressi per almeno uno dei fattori di cui ai precedenti artt. 45 e 46, in applicazione del comma 5 dell'art. 11 della LGT.</p> <p>Resta comunque fisso e non superabile il limite massimo delle quantità edificabili determinato dall'applicazione dell' <math>I_{max}</math> stabilito dal Piano delle Regole per gli ambiti territoriali T2 e T4.</p>
3	<i>Verifiche</i>	<p>L'ottenimento dei benefici premiali è subordinato alla presentazione e relativa approvazione da parte dell'UTC di un progetto tecnico attestante le caratteristiche qualitative, quantitative e prestazionali delle opere previste.</p> <p>Tanto in fase istruttoria quanto in fase di ultimazione dei lavori, il RUP, sentito il parere dell'Amministrazione Comunale, potrà avvalersi di un consulente tecnico specializzato per le verifiche delle caratteristiche di cui sopra.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

<sup>22</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

**Capo III**  
**Criterio di premialità funzionale**

<b>Art. 48 Ff1: Premialità per la polifunzionalità urbana</b>		
1	<i>Principio generale</i>	Il PdR 2013 orienta le proprie azioni affinché le condizioni urbanizzative e di funzionalità urbana, e dunque le opportunità offerte ai cittadini, possano migliorare. Il PdR 2013 esercita la propria azione per i fini di cui al precedente capoverso mediante la diversificazione delle destinazioni funzionali del territorio e mediante il superamento dei deficit funzionali del sistema delle urbanizzazioni.
2	<i>Principi e azioni</i>	Il PdR 2013, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni: a) assortimento delle destinazioni d'uso di ciascun intervento edilizio nel rispetto dei <i>mix ottimali</i> definiti per ciascuna <i>gamma funzionale</i> secondo i disposti dei successivi artt. 63 e 64.

<b>Art. 49 Ff2: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative</b>		
1	<i>Principio generale</i>	Il PdR 2013 esercita la propria azione per favorire l'urbanizzazione delle parti del territorio destinate all'insediamento di persone e attività in applicazione del seguente principio generale: - i contributi che i diversi soggetti attuatori delle previsioni del PdR 2013 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 2013 contribuire in equa misura al completamento delle urbanizzazioni insufficienti. In ragione dei principi di cui sopra, il PdR 2013 esercita la propria azione urbanizzativa mediante un sistema di premialità finalizzato ad: - attenuare gli effetti economici indotti sull'attuatore dalla realizzazione delle necessarie urbanizzazioni, diversificato in ragione dell'intensità degli effetti prodotti e quindi degli strumenti attuativi e autorizzativi applicati; - favorire il miglioramento sotto il profilo funzionale e/o qualitativo delle opere di urbanizzazione primaria, con la conseguente riduzione dei costi di gestione.
2	<i>Principi e azioni</i>	Il PdR 2013, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni:

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PDR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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



	a) interventi di miglioramento, sostituzione, adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria da parte del soggetto titolare del titolo abilitativo nelle parti di territorio laddove queste risultano esistenti ma deficitarie sotto il profilo funzionale o qualitativo, nel rispetto delle condizioni stabilite per lo stato di urbanizzazione <i>Su1</i> di cui al successivo art. 69.
--	---

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

**Art. 50 Ff3: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali**

1	<i>Principio generale</i>	Il PdR 2013 orienta le proprie azioni affinché le condizioni di funzionalità, fluidità e sicurezza nella circolazione stradale e ciclopedonale possano migliorare. Il PdR 2013 esercita la propria azione per i fini di cui al precedente capoverso mediante l'incentivazione della realizzazione di parcheggi pertinenziali in misura eccedente i minimi di legge, con l'obiettivo di immettere sul mercato posti auto a prezzi convenzionati in grado di soddisfare la domanda derivante da deficit pregressi (immobili privi o sotto dotati di parcheggi pertinenziali).
2	<i>Principi e azioni</i>	Il PdR 2013, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni: a) realizzazione di un numero di posti auto almeno doppio rispetto al fabbisogno minimo determinato in applicazione del PdR 2013, da asservire a unità immobiliari prive di posto auto. Tale intervento dovrà avvenire nel rispetto delle condizioni stabilite per lo stato di urbanizzazione <i>Su2</i> di cui al successivo art. 70.

**Art. 51 Applicazione ed effetti**

1	<i>Applicazione<sup>23</sup></i>	L'applicazione dei fattori Ff1, Ff2, Ff3 afferenti al <i>Criterio di premialità funzionale</i> è nella piena discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire, che potrà essere esercitata mediante espressa dichiarazione negli atti del titolo abilitativo (ad eccezione del caso in cui sono assenti opere di urbanizzazione primaria ed è obbligatoria l'approvazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato).
2	<i>Fattori Ff1, Ff2, Ff3. Effetti</i>	L'applicazione del <i>Criterio di premialità funzionale</i> per i fattori Ff1, Ff2, Ff3 determina i seguenti indici di edificabilità fondiaria effettiva: a) $I_{eff} = DE + 15\%$ nel caso in cui sia garantito il <i>mix ottimale</i> di cui agli artt. 63 e 64,

PDR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

<sup>23</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

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

3 <sup>24</sup>	<i>Fattore Ff1. Specifiche<sup>25</sup></i>	<p>b) <math>I_{eff} = DE + 15\%</math> nel caso sia raggiunto almeno uno dei requisiti espressi per i fattori di cui ai precedenti artt. 49 e 50.</p> <p>Resta comunque fisso e non superabile il limite massimo delle quantità edificabili determinato dall'applicazione dell'<math>I_{fmax}</math> stabilito dal Piano delle Regole per gli ambiti territoriali T2 e T4.</p> <p>I diritti edificatori DE di cui al precedente comma 2 potranno essere efficacemente utilizzati nelle aree di trasformazione indicate dal Documento di Piano a condizione che sussista la seguente condizione:</p> <p>a) ai fini del rilascio del permesso di costruire sia stato registrato e trascritto a favore del Comune specifico atto di vincolo per la durata di anni 25 che determini la non mutabilità della destinazione d'uso che ha determinato l'applicazione del criterio.</p>
4	<i>Fattori Ff2, Ff3. Specifiche</i>	<p>In merito alle azioni di cui al precedente art. 49, 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 al presente Capo.</p> <p>In merito alle azioni di cui al precedente art. 50, è nella facoltà del Comune approvare specifici atti regolamentari finalizzati alla definizione delle caratteristiche tecniche ed economiche dei sistemi di parcheggio che ottemperano alle condizioni di minima invasività e di ottimizzazione di densità di posti auto per volume edificato espresse in linea di principio orientativo dal comma 2 dell'art. 50.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

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

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

<sup>24</sup> numerazione modificata per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

<sup>25</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)



**Capo IV**  
**Criteri di perequazione – Compensazione ambientale**

<b>Art. 52 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi</b>		
1	<i>Principio di trasferimento dei diritti edificatori</i>	Sulle <i>aree per servizi previsti</i> , individuate dal Piano dei Servizi, si applica il Diritto Edificatorio stabilito per l'Ambito Territoriale di appartenenza definito dal PdR 2013. Tale Diritto Edificatorio è trasferibile a favore delle Aree di Trasformazione e nel rispetto di quanto stabilito nelle Direttive del Documento di Piano.
2	<i>Condizioni</i>	Contestualmente al trasferimento del Diritto Edificatorio dovrà avvenire il trasferimento al Comune, a titolo gratuito, della proprietà dell'area cedente, spogliata del Diritto Edificatorio. Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 1 dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- il trasferimento dei diritti edificatori corrispondenti all'<i>area per servizi previsti</i> individuata nel Piano dei Servizi dovrà avvenire mediante atto registrato e trascritto;</li> <li>- indipendentemente dall'entità del diritto edificatorio trasferito, la porzione di suolo gratuitamente ceduta al Comune, dovrà avere un'estensione tale da garantire la funzionalità del servizio previsto o l'attuazione del medesimo servizio per lotti funzionali.</li> </ul>

<b>Art. 53 Oneri di compensazione ambientale</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	Tutti gli interventi riconducibili alle seguenti fattispecie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi soggetti a preventiva approvazione di piani attuativi;</li> <li>- interventi soggetti a preventiva approvazione di Programmi Integrati di Intervento;</li> <li>- nuove costruzioni, comunque autorizzate, aventi Superficie Lorda di Pavimento superiore a mq 300;</li> <li>- nuove costruzioni, comunque autorizzate, interessanti suoli la cui copertura arborea (anche se costituita da esemplari isolati) risulta superiore al 25% della superficie fondiaria;</li> </ul> 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 Documento di Piano.
3	<i>Corresponsione</i>	Gli oneri di compensazione ambientale, computati ai sensi del precedente comma 2, dovranno essere corrisposti al Comune contestualmente alla stipula delle convenzioni dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento o

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

4	<i>Facoltà</i>	<p>contestualmente al rilascio dei Permessi di Costruire in assenza di convenzione, nella misura stabilita dalle tabelle vigenti ai sensi dell'art. 44 della LGT.</p> <p>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> <p>E' data facoltà al Comune, durante il procedimento autorizzativo, 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 diretta 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 di tutela del paesaggio.</p>
---	----------------	---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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

## PARTE II

# QUADRO URBANISTICO

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2013

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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 2013

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

**Capo I**  
**Organizzazione territoriale**

<b>Art. 54 Disciplina generale</b>		
1	<i>Regime normativo</i>	Tutti i punti geografici compresi nel territorio comunale trovano riscontro sui seguenti documenti cartografici: - “PdR 6 (a-d), Quadro urbanistico” - “PdR 7, Quadro del paesaggio”

<b>Art. 55 Organizzazione territoriale</b>		
1	<i>Impianto territoriale</i>	Ai fini dell’applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, il territorio comunale è ripartito in: - Ambiti territoriali - Aree monofunzionali - Aree speciali - Infrastrutture di base

<b>Art. 56 Ambiti territoriali</b>		
1	<i>Definizione</i>	Entità geografiche (porzioni di territorio) aventi caratteri di omogeneità di fatto, valutati rispetto ai seguenti elementi: - caratteri del paesaggio; - densità edilizie esistenti; - stato medio di urbanizzazione. Gli ambiti territoriali, ai fini dell’applicazione del piano, determinano l’attribuzione e la disciplina dei diritti edificatori mediante il <i>Diritto edificatorio DE</i> e l’ <i>indice di edificabilità fondiaria massima <math>I_{fmax}</math></i> .
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> : - Ambito territoriale T1: nuclei di antica formazione - Ambito territoriale T2: sistema insediativo diffuso - Ambito territoriale T3: sistema insediativo denso - Ambito territoriale T4: sistema insediativo per l’economia locale - Ambito territoriale T5: sistema delle ville - Ambito territoriale T6: ambiente naturale insediato - Ambito territoriale T7: territorio naturale
3	<i>Struttura della disciplina</i>	La disciplina relativa a ciascun <i>Ambito territoriale</i> è stabilita dall’insieme degli articoli di cui al successivo Titolo II della presente Parte.

<b>Art. 57 Aree monofunzionali</b>		
1	<i>Definizione</i>	Aree interne agli ambiti territoriali, caratterizzate da spiccata monofunzionalità, o in generale non riconducibili alle condizioni di omogeneità tipiche degli ambiti territoriali di cui al precedente art. 56. Non rientrano in questa categoria i singoli episodi edilizi la cui destinazione d’uso è differente dal

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2013

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

2	<i>Aree monofunzionali</i>	<p>contesto.</p> <p>Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, nel territorio comunale sono presenti le seguenti <i>Aree monofunzionali (AMF)</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- AMF1: aree per impianti tecnologici</li> <li>- AMF2: cimiteri e aree di rispetto cimiteriale</li> </ul>
3	<i>Struttura della disciplina</i>	<p>La disciplina relativa a ciascuna <i>Area monofunzionale</i> è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo III della presente Parte.</p>

<b>Art. 58 Aree Speciali</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Aree interne agli ambiti territoriali, aventi caratteristiche non riconducibili alle condizioni di omogeneità tipiche degli ambiti territoriali di cui al precedente art. 56, governabili mediante specifica disciplina.</p>
2	<i>Struttura della disciplina</i>	<p>La disciplina relativa a ciascuna <i>Area Speciale</i> è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo IV della presente Parte.</p>

<b>Art. 59 Infrastrutture di base</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Aree destinate alle infrastrutture di base per l'attraversamento del territorio.</p>
2	<i>Casistica</i>	<p>Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, nel territorio comunale sono presenti o previste le seguenti <i>infrastrutture di base</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Strade di rilevanza territoriale;</li> <li>- Strade urbane;</li> <li>- Ferrovia e impianti ferroviari;</li> <li>- Percorsi pedonali.</li> </ul>
3	<i>Struttura della disciplina</i>	<p>La disciplina relativa è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo V della presente Parte.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

## Capo II Destinazioni d'uso

Art. 60 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 a Permessi di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività/Segnalazioni Certificate di Inizio Attività) nonché dagli elaborati inerenti i Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.</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, 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 e al dettaglio (come ad esempio gli spacci) dei beni prodotti dalla stessa azienda.</p>
4	<i>Artigianale di servizio</i>	<p>Attività volte alla prevalente prestazione di servizi; dette attività debbono avere almeno una delle seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- essere al servizio diretto dell'utenza residenziale;</li><li>- essere integrate con l'attività di vendita dei beni prodotti o lavorati ed avere dimensioni tali da potersi agevolmente integrare con la prevalente funzione residenziale;</li><li>- non causare emissioni qualsiasi tipo in aria, acqua, suolo tali da recare molestia o nocumento ai residenti nelle immediate vicinanze.</li></ul> <p>Tra le destinazioni possibili, a titolo esemplificativo, si considerano artigianali di servizio le attività di acconciatori, sarto, idraulico, riparatore radio-televisivo, di elettrodomestici, tappezziere, legatore, orafo, calzolaio e assimilabili.</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 Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6, nel quadro di</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>esercizi di vicinato;</i></li><li>- <i>medie strutture di vendita;</i></li><li>- <i>grandi strutture di vendita;</i></li></ul> <p>secondo le forme e le condizioni stabilite dalle norme regionali vigenti in materia e secondo le specifiche di cui al successivo art. 67.</p>
6	<i>Pubblici esercizi</i>	<p>Attività di somministrazione cibi e bevande, nonché per lo spettacolo e l'intrattenimento, di norma riconducibili alle seguenti fattispecie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ristoranti;</li><li>- bar;</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- sale da ballo;</li> <li>- cinema;</li> <li>- club;</li> </ul> e similari.
7	<i>Logistica e deposito di materiali</i>	Attività di stoccaggio e movimentazioni merci in assenza di attività manifatturiera a meno di quanto strettamente necessario per lo stoccaggio, l'imballaggio, la movimentazione.
8	<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 esercitabili in spazi tipicamente destinati alla residenza.
9	<i>Direzionale e terziaria minuta</i>	Attività di prestazione di servizio (neoterziario), come ad esempio studi professionali, scientifici e tecnici, servizi di consulenza informatica, servizi di assistenza sanitaria, studi medici ed odontoiatrici, servizi di supporto alle imprese..., che per effetto della loro incidenza dimensionale, della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità sono esercitabili in spazi tipicamente destinati alla residenza.
10	<i>Ricettiva</i>	Alberghi, "residence", B& B, ecc.: attività che presuppongono e consentono la permanenza di persone per periodi di tempo limitati.
11	<i>Ricoveri di autovetture non pertinenziali</i>	Parcheggi coperti, silos, edifici specifici destinati al rimessaggio di veicoli non pertinenziali alla residenza.
12	<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.
13	<i>Agricola</i>	Attività agricole, silvicole, orticole, florovivaistiche, zootecniche, normate dagli artt. da 59 a 62 della LGT, dalla L.r. 31/08 e da ogni altra fonte normativa vigente in materia.

<b>Art. 61 Codifica delle destinazioni d'uso</b>		
1	<i>Codifica relativa alle gamme funzionali</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso del PdR 2013, le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 60 sono codificate come segue: Re: Residenziale

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

		Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Pe: Pubblici esercizi Lg <sup>26</sup> : Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola
--	--	--

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

Art. 62 Gamme funzionali		
1	<i>Definizione</i>	Il PdR 2013, al fine di governare le destinazioni d'uso ammesse (per nuove costruzioni o mutazioni d'uso in genere), individua specifiche <i>Gamme funzionali</i> , intese quali combinazioni di diverse destinazioni d'uso ritenute ottimali per le diverse parti di territorio.
2	<i>Descrizione</i>	Le <i>Gamme funzionali</i> individuate per il territorio di Casciago sono: - <i>GF 1</i> , ambiti con elevata polifunzionalità - <i>GF 2</i> , ambiti a carattere prevalentemente residenziale - <i>GF 3</i> , ambiti prevalentemente in stato di naturalità
3	<i>Individuazione</i>	Le <i>Gamme funzionali GF1</i> e <i>GF2</i> sono specificamente identificate sui documenti: - "PdR 6a, Quadro urbanistico generale" - "PdR 6b, Quadro urbanistico. Casciago nord" - "PdR 6c, Quadro urbanistico. Casciago centro" - "PdR 6d, Quadro urbanistico. Casciago sud-ovest" mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione). Alle parti del territorio comunale che non risultano comprese entro dette perimetrazioni e che non sono indicate come "aree monofunzionali" o come " <i>ambito territoriale T4</i> , sistema insediativo per l'economia locale" si applica la <i>Gamma Funzionale GF3</i> .
4	<i>Disciplina</i>	Le <i>Gamme funzionali</i> definite ai sensi del presente articolo, sono disciplinate dai successivi artt. 63, 64, 65; in ragione della disciplina delle <i>gamme funzionali</i> , si applicano i fattori di premialità definiti dal precedente art. 48. Le <i>gamme funzionali</i> sono disciplinate dal Piano delle Regole ferma restando la verifica di coerenza con le norme del P.T.C. sia per le aree interne al Parco che per le aree esterne (art. 6 comma 2 lett. f e g).

PDR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

<sup>26</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

<b>Art. 63 Gamma funzionale GF1</b>														
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Ambiti con elevata polifunzionalità (effettiva o potenziale) solitamente caratterizzati da una funzione residenziale prevalente e diffusa, con presenza di esercizi commerciali (per la maggior parte di vicinato), pubblici esercizi, e una rete strutturata di servizi di interesse generale.</p> <p>Il PdR 2013 esercita una azione di conservazione, sostegno, potenziamento del grado di polifunzionalità.</p>												
2	<i>Gamma funzionale di base</i>	<p>In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie:</p> <p>Re: Residenziale                      As: Artigianale di servizio                      Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)                      Pe: Pubblici esercizi                      Dm: Direzionale e terziaria minuta                      Ri: Ricettivo (di tipo minuto: B&amp;B, affittacamere...)                      Sg: Servizi di interesse generale</p> <p>Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.</p>												
3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	<p>E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):</p> <p>Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)                      Cg: Commerciali (grandi strutture di vendita)                      Pr: Produttiva (artigianale e industriale)                      Lg: Logistica e deposito di materiali                      Ds: Direzionale e terziaria specializzata                      Ag: Agricola</p>												
4	<i>Equilibri funzionali</i>	<p>Nella <i>Gamma Funzionale GF1</i> si assume la seguente <i>destinazione d'uso prevalente</i>:</p> <p>Re: Residenziale</p> <p>Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti:</p> <table border="1"> <tr> <td>As: Artigianale di servizio</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pe: Pubblici esercizi</td> <td>(totale) max 50% SIp</td> </tr> <tr> <td>Dm: Direzionale e terziaria minuta</td> <td>max 33% SIp</td> </tr> <tr> <td>Ri: Ricettivo minuto</td> <td>max 100% SIp</td> </tr> <tr> <td>Sg: Servizi di interesse generale</td> <td>max 100% SIp</td> </tr> </table>	As: Artigianale di servizio		Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)		Pe: Pubblici esercizi	(totale) max 50% SIp	Dm: Direzionale e terziaria minuta	max 33% SIp	Ri: Ricettivo minuto	max 100% SIp	Sg: Servizi di interesse generale	max 100% SIp
As: Artigianale di servizio														
Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)														
Pe: Pubblici esercizi	(totale) max 50% SIp													
Dm: Direzionale e terziaria minuta	max 33% SIp													
Ri: Ricettivo minuto	max 100% SIp													
Sg: Servizi di interesse generale	max 100% SIp													
5	<i>Mix ottimale</i>	<p>Note le condizioni delle parti del territorio per le quali si applica la <i>Gamma Funzionale GF1</i>, nel rispetto delle politiche e delle strategie di governo del territorio indicate dal Documento di Piano, si stabilisce la seguente condizione ottimale nell'assortimento delle destinazioni d'uso ammesse:</p>												

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2013

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

		<p>- massimizzazione delle quote di SIp ammesse per almeno una delle destinazioni d'uso <i>As, Cv, Pe, Dm, Ri, Sg</i> di cui al comma 4.</p> <p>L'applicazione del <i>mix ottimale</i> consente di utilizzare i fattori premiali stabiliti dal precedente art. 48.</p>
--	--	--

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

Art. 64 Gamma funzionale GF2						
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Ambiti tipicamente vocati alla residenza con sporadica presenza di esercizi commerciali e di servizi di interesse generale, la cui presenza è tale da non determinare la formazione di un sistema.</p> <p>Il PdR 2013 esercita un'azione di consolidamento della vocazione residenziale prevalente, consentendo la possibilità di ospitare le attività del cosiddetto "neo terziario" (tipicamente quelle direzionali e del terziario minuto, Dm).</p>				
2	<i>Gamma funzionale di base</i>	<p>In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie:</p> <p>Re: Residenziale                      As: Artigianale di servizio                      Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)                      Pe: Pubblici esercizi                      Dm: Direzionale e terziaria minuta                      Ri: Ricettiva (<b>di tipo minuto</b><sup>27</sup>: B&amp;B, affittacamere...)                      Sg: Servizi di interesse generale</p> <p>Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.</p>				
3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	<p>E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):</p> <p>Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)                      Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)                      Pr: Produttiva (artigianale e industriale)                      Lg: Logistica e deposito di materiali                      Ds: Direzionale e terziaria specializzata                      Ag: Agricola</p>				
4	<i>Equilibri funzionali</i>	<p>Nella <i>Gamma funzionale GF2</i> si assume la seguente <i>destinazione d'uso prevalente</i>:</p> <p>Re: Residenziale</p> <p>Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">As: Artigianale di servizio, Cv: Commerciale (esercizi di vicinato), Pe: Pubblici esercizi</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;"><i>(totale) max 25% SIp</i></td> </tr> <tr> <td>Dm: Direzionale e terziaria minuta</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">max 30% SIp</td> </tr> </table>	As: Artigianale di servizio, Cv: Commerciale (esercizi di vicinato), Pe: Pubblici esercizi	<i>(totale) max 25% SIp</i>	Dm: Direzionale e terziaria minuta	max 30% SIp
As: Artigianale di servizio, Cv: Commerciale (esercizi di vicinato), Pe: Pubblici esercizi	<i>(totale) max 25% SIp</i>					
Dm: Direzionale e terziaria minuta	max 30% SIp					

PIANO DELLE REGOLE 2013

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

<sup>27</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

5	<i>Mix ottimali</i>	Ri: Ricettivo minuto <span style="float: right;">max 30% Slp</span>
		Sg: Servizi di interesse generale <span style="float: right;">max 100% Slp</span>
		<p>Note le condizioni delle parti del territorio per le quali si applica la <i>Gamma Funzionale GF2</i>, nel rispetto delle politiche e delle strategie di governo del territorio indicate dal Documento di Piano, si stabilisce le seguente condizione ottimale nell'assortimento delle destinazioni d'uso ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- massimizzazione delle quote di Slp ammesse per almeno una delle destinazioni d'uso <i>As, Cv, Pe, Dm, Ri, Sg</i>, di cui al comma 4.</li> </ul> <p>L'applicazione del <i>mix ottimale</i> consente di utilizzare i fattori premiali stabiliti dal precedente art. 48.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

<b>Art. 65 Gamma funzionale GF3</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Ambito prevalentemente in stato di naturalità, destinato o destinabile all'esercizio delle attività agricole, silvicole, florovivaistiche, zootecniche, anche con presenza di altre attività pertinenti le aree in stato di sostanziale naturalità.</p> <p>Il PdR 2013 esercita un'azione finalizzata alla conservazione della prevalente condizione naturale fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di forme consapevoli e sostenibili di fruizione territoriale e di aree naturali.</p>
2	<i>Gamma funzionale di base</i>	<p>In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie:</p> <p>Ag: Agricola                      Pe: Pubblici esercizi                      Re: Residenziale                      Ri: Ricettiva (limitatamente ad attività tipo B&amp;B)</p> <p>Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.</p>
3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	<p>E' vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)                      As: Artigianale di servizio                      Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)                      Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)                      Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)                      Lg: Logistica e deposito di materiali                      Ds: Direzionale e terziaria specializzata                      Dm: Direzionale e terziaria minuta                      Sg: Servizi di interesse generale</p>
4	<i>Equilibri funzionali</i>	<p>Nella <i>Gamma funzionale GF3</i> si assume la seguente destinazione d'uso prevalente:</p> <p>Ag: Agricola</p>

PDR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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



		<p>Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente (Re, Ri, Pe) potranno essere insediate esclusivamente nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2013 nei quali tali destinazioni risultano già in esercizio, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT,</li> <li>- in applicazione del comma 1 dell'art. 62 della LGT in edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2013 per i quali è necessaria la mutazione di destinazione d'uso con o senza opere, a condizione che risultino decorsi almeno 2 anni dalla dismissione dall'uso agricolo così come attestata dai competenti organi in materia di agricoltura e foreste, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.</li> </ul>
--	--	---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

<b>Art. 66 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso</b>		
1	<i>Adeguamento della dotazione di aree per servizi</i>	<p>In applicazione del comma 2 dell'art. 51 della LGT, fermo restando che il Piano dei Servizi prevede una adeguata dotazione di aree per servizi determinata a livello generale per l'intero comune, dovranno essere reperite ulteriori aree per servizi nel caso in cui si determinano i seguenti mutamenti di destinazione d'uso (con o senza opere):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) da destinazione varia a residenziale (Re) interessante una slp maggiore di mq 900;</li> <li>b) da destinazione varia a produttiva (Pr) interessante una slp maggiore di mq 2.000;</li> <li>c) da destinazione varia a artigianale di servizio (As) interessante una slp maggiore di mq 600;</li> <li>d) da destinazione varia a commerciale di vicinato (Cv) interessante una slp maggiore di mq 600, anche se costituita da più esercizi distinti;</li> <li>e) da destinazione varia a logistica (Ld) interessante una slp maggiore di mq 2.000;</li> <li>f) da destinazione varia a Direzionale specializzata (Ds) interessante una slp maggiore di mq 600;</li> <li>g) da destinazione varia a ricettiva (Ri) interessante una slp maggiore di mq 1.500.</li> </ul>
2	<i>Aree da cedere</i>	<p>Nei casi di cui al comma 1 le aree da cedere dovranno essere commisurate ai parametri minimi stabiliti dal Piano dei Servizi per le iniziative attuabili mediante Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.</p> <p>Il Comune, sulla base di opportune verifiche di effettiva sussistenza dell'interesse pubblico o generale per la cessione delle aree per servizi, tenuto conto delle specificità dei luoghi e degli orientamenti strategici del Piano dei Servizi, potrà valutare in alternativa alla localizzazione in situ, l'assunzione di una tra le seguenti alternative:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) monetizzazione;</li> <li>b) attuazione di altra previsione del Piano dei Servizi.</li> </ul>
3	<i>Modalità di</i>	Nei casi previsti dal precedente comma 1, gli interventi edilizi

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

	<i>cessione</i>	dovranno essere autorizzati mediante: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano Attuativo;</li> <li>- Programma Integrato di Intervento;</li> <li>- Permesso di Costruire convenzionato;</li> </ul> le cui convenzioni determinino la cessione gratuita delle aree per servizi necessarie o le conseguenze stabilite dalle lettere a) e b) del precedente comma 2.
4	<i>Mutamenti di destinazione d'uso senza opere edili</i>	Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, la cessione di aree per servizi è comunque dovuta secondo quanto stabilito dal precedente comma 2, mediante specifico impegno unilaterale registrato e trascritto.

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

**Art. 67 Disciplina urbanistica del commercio**

1	<i>Riferimenti generali</i>	Alla data di adozione del PdR 2013, la disciplina del commercio risulta regolata dai seguenti atti legislativi e normativi principali, ai quali si rimanda: <ul style="list-style-type: none"> <li>- DLgs 31 marzo 1998 n° 114;</li> <li>- Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6 e s.m.i.;</li> <li>- D.C.R. 2 ottobre 2006 n° VIII/215, Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008 e s.m.i.;</li> <li>- D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054, Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008 e s.m.i.;</li> <li>- D.G.R. 21 novembre 2007 n° 8/5913, Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale e s.m.i..</li> </ul>
2	<i>Disposizioni</i>	La disciplina del commercio del PdR 2013 consta della individuazione tra le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna <i>gamma funzionale</i> o <i>area monofunzionale</i> , del commercio, secondo le specifiche di cui al successivo comma.
3	<i>Classificazione</i>	Al fine dell'applicazione delle norme in materia di destinazione d'uso, le attività commerciali sono così classificate: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cv, esercizi di vicinato, con superficie di vendita inferiore a mq 150,00.</li> </ul> La superficie di vendita delle attività di commercio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), è computata secondo le disposizioni regionali vigenti.
4	<i>Specifiche</i>	In tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di grandi e medie strutture di vendita. <b>Le gamme funzionali individuate dal PdR 2013, identificate sulle tavole specifiche, sostituiscono quanto previsto dall'elaborato grafico 'Individuazione del sistema dei pubblici esercizi' allegato ai 'Criteri di</b>

PDR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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



autorizzazione dei pubblici esercizi' precedentemente approvati.<sup>28</sup>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

### Capo III Funzionalità urbana

Art. 68 Stati di urbanizzazione		
1	Definizione e finalità	<p>Il PdR 2013, al fine di governare il processo di miglioramento e completamento delle infrastrutture territoriali, individua specifici <i>Stati di urbanizzazione insufficiente</i>, intesi quali condizioni del quadro delle urbanizzazioni primarie e delle aree per la sosta dei veicoli riscontrabili in diverse parti di territorio nelle quali, di norma, ricorrono le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- stato di insufficienza qualitativa o prestazionale delle opere di urbanizzazione primarie;</li><li>- stato di completa dotazione di opere di urbanizzazione primarie con forte deficit di dotazione di posti auto.</li></ul> <p>Gli <i>stati di urbanizzazione insufficiente</i> definiti ai sensi del presente articolo, sono disciplinati dai successivi artt. 69, 70.</p>

Art. 69 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1		
1	Definizione	<p>Le aree per le quali il PdR 2013 riconosce lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1</i>, sono caratterizzate, di norma, dalle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- aree nelle quali risultano carenti le urbanizzazione primaria, nonostante sussistano le condizioni per il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2013;</li><li>- aree nelle quali le opere di urbanizzazione primaria risultano migliorabili sotto il profilo qualitativo e prestazionale, con il fine di determinare evidenti effetti di miglioramento della qualità della funzionalità territoriale e del paesaggio urbano.</li></ul>
2	Indicazione cartografica	<p>Le aree per le quali è riconosciuto lo <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su1</i> non sono identificate sui documenti "PdR 6 (a-d), Quadro urbanistico".</p> <p>L'opportunità o la necessità di eseguire opere di miglioramento delle condizioni di urbanizzazione, che pertanto determinano l'applicabilità del fattore premiale di cui al precedente art. 49, sono indicate dai competenti organi comunali preliminarmente al deposito della documentazione costituente il Permesso di Costruire (o atto equipollente) su richiesta degli interessati.</p>
3	Strumento autorizzativo	<p>Tutti gli interventi ammessi, <b>ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e</b></p>

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

<sup>28</sup> Comma integrato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

4	<i>Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria</i>	<p><b>risanamento conservativo</b>,<sup>29</sup> per i quali è riconosciuto lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1</i>, sono eseguibili mediante Permesso di Costruire Convenzionato (o mediante atto unilaterale d'obbligo da presentare prima del rilascio di qualsivoglia titolo autorizzativo o presentazione di DIA o SCIA).</p> <p>La cessione di eventuali aree destinate all'urbanizzazione primaria dovrà essere effettuata a titolo gratuito. L'entità necessaria delle aree cedute per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria è stabilita dalla convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, allegata al Permesso di Costruire (o atti equipollenti).</p>
---	--	---

<b>Art. 70 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Le aree per le quali il PdR 2013 riconosce lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</i>, sono caratterizzate, di norma, dalle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- insufficiente dotazione di parcheggi privati pertinenziali per effetto della datazione delle costruzioni esistenti.</li> </ul>
2	<i>Strumento autorizzativo</i>	<p>Tutti gli interventi ammessi, <b>ad eccezione di quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo</b>,<sup>30</sup> per i quali è riconosciuto lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</i>, sono eseguibili mediante Permesso di Costruire Convenzionato (o mediante atto unilaterale d'obbligo da presentare prima del rilascio di qualsivoglia titolo autorizzativo o presentazione di DIA o SCIA).</p>
3	<i>Convenzionamento d'uso del sottosuolo pubblico</i>	<p>Per l'attuazione di interventi rispondenti al fabbisogno di parcheggi che determinano l'applicazione del fattore di premialità di cui al precedente art. 50, è ammessa anche l'utilizzazione del sottosuolo pubblico.</p> <p>La cessione in diritto di superficie del sottosuolo pubblico necessario per la realizzazione delle opere è regolata da convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, allegata al Permesso di Costruire (o atti equipollenti).</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

<sup>29</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

<sup>30</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

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

**Capo IV.**  
**Fasce di rispetto**

<b>Art. 71 Fasce di rispetto</b>		
1	<i>Definizione</i>	Aree di interposizione tra taluni elementi strutturali del territorio quali <ul style="list-style-type: none"> <li>- strade all'esterno del centro abitato;</li> <li>- elettrodotti e gasdotti;</li> <li>- pozzi ad uso idropotabile;</li> <li>- corsi d'acqua;</li> </ul> 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 o regolamentazioni del 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 2013 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 2013 prevedano l'ampliamento degli edifici mediante estensione della cortina edilizia (serie continua di edifici allineati) a cui appartengono.
4	<i>Rappresentazione e coerenza effettiva</i>	Le fasce di rispetto rappresentate sulla tavola – "PdR 5, Vincoli e limitazioni", sono da intendersi indicative. Ai fini dell'applicazione del piano le fasce di rispetto devono essere localizzate sulla base di uno specifico rilievo topografico nel rispetto delle modalità stabilite da ciascuna norma di riferimento.

<b>Art. 72 Fasce di rispetto stradale</b>		
1	<i>Riferimenti</i>	Per effetto del D. Lgs. 285/1992 e s.m.i., e del Regolamento di attuazione di cui al DPR 16 dicembre 1992 n° 495 e s.m.i., si intende <i>fascia di rispetto stradale</i> (Rs) una striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.
2	<i>Disposizioni</i>	Per quanto attiene alla determinazione e regolamentazione delle fasce di rispetto, trovano applicazione gli artt. da 26 a 28 del Regolamento di attuazione del Codice della Strada, di cui al DPR 16 dicembre 1992 n° 495 e s.m.i..
3	<i>Specifica</i>	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-

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

		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.
--	--	--

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

<b>Art. 73 Fascia di rispetto ferroviaria</b>		
1	<i>Riferimenti</i>	Ai sensi della Legge 12 novembre 1968 n° 1202 e del Decreto Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n° 753, è istituita la <i>fascia di rispetto lungo le linee ferroviarie</i> (Rf) che interessano il territorio comunale.
2	<i>Disposizioni</i>	Entro m 30,00 dalla più vicina rotaia è vietata l'edificazione, fatte salve le deroghe concesse dall'art. 60 del Decreto Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n° 753. Entro la fascia di rispetto ferroviario è fatto obbligo di mantenere i fabbricati esistenti in condizioni di assoluta sicurezza. La nuova edificazione e gli ampliamenti degli edifici esistenti sono soggetti al nullaosta dell'ente gestore della ferrovia. Le fasce di rispetto ferroviario perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612. Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto ferroviario sono assoggettate alla disciplina stabilita dal PdR 2013 per gli <i>ambiti territoriali</i> , pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.

<b>Art. 74 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti</b>		
1	<i>Elettrodotti</i>	La presenza di elettrodotti determina limitazioni per l'edificazione in prossimità di essi. La tavola – “PdR 5, Vincoli e limitazioni”, identifica i tracciati degli elettrodotti esistenti; per l'effettiva verifica della sussistenza ed entità della fascia di rispetto, si rinvia all'applicazione delle norme vigenti in materia.
2	<i>Gasdotti</i>	E' stabilita una distanza minima di m 10,00 delle costruzioni dall'asse dei gasdotti in media e alta pressione; all'interno di tale fascia di tutela tutti gli interventi modificativi dello stato dei luoghi sono soggetti a parere dell' Ente gestore. Le fasce di rispetto non sono rappresentate sulla tavola – “PdR 5, Vincoli e limitazioni”, Esse si applicano su specifica prescrizione del Responsabile del Servizio competente, al quale spetta di segnalare la presenza di tali impianti.
3	<i>Specifiche</i>	Le fasce di rispetto degli elettrodotti e dei gasdotti perseguono

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

		<p>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.</p> <p>Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto di cui ai commi precedenti sono assoggettate alla disciplina stabilita dal PdR 2013 per gli <i>ambiti territoriali</i>, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.</p>
--	--	--

<b>Art. 75 Fascia di rispetto cimiteriale</b>		
1	<i>Disposizioni</i>	<p>La fascia 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>Per la sua normazione si rinvia all'art. 114 della presente Disciplina generale.</p>

<b>Art. 76 Fascia di rispetto dei pozzi e delle sorgenti ad uso idropotabile</b>		
1	<i>Disposizioni</i>	<p>Per la normazione <i>delle fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile</i> (Rp) si rinvia alla disciplina contenuta nello Studio geologico del territorio comunale.</p>

<b>Art. 77 Fascia di rispetto fluviale</b>		
1	<i>Disposizioni</i>	<p>Per la normazione delle fasce di rispetto fluviali si rinvia alla disciplina contenuta nello Studio geologico-sismico e nello Studio geologico del territorio comunale.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

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. Altre disposizioni generali

<b>Art. 78 Aree disciplinate dal Documento di Piano</b>		
1	<i>Generalità</i>	Il documento "PdR 6 (a,b,c,d), Quadro urbanistico" individua le Aree di Trasformazione soggette alle Direttive specificamente dettate dal Documento di Piano (DdP 2).
2	<i>Specifiche</i>	In assenza dell'approvazione del Programma Integrato di Intervento previsto dal Documento di Piano, nelle <i>Aree disciplinate dal Documento di Piano</i> sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.

<b>Art. 79 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi</b>		
1	<i>Generalità</i>	Il documento "PdR 6 (a,b,c,d), Quadro urbanistico" individua la localizzazione delle aree per servizi, governate in via esclusiva dal Piano dei Servizi o governate in forma integrata dal PdR 2013 e dal Piano dei Servizi. La rappresentazione grafica sul documento "PdR 6 (a-d), Quadro urbanistico" si intende indicativa e non probante: la puntuale identificazione di tali aree è demandata al Piano dei Servizi.
2	<i>Modifiche</i>	Le modifiche delle rappresentazioni grafiche indicative di cui al precedente comma 1 che si rendono necessarie per i seguenti motivi: <ul style="list-style-type: none"><li>- rettifica al fine di adeguare la rappresentazione cartografica alla reale situazione dell'area per servizi a seguito di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi;</li><li>- modifica delle rappresentazioni al fine di conseguire la coerenza del PdR 2013 rispetto a varianti sopravvenute del Piano dei Servizi;</li></ul> non costituiscono variante al PdR 2013.

<b>Art. 80 Aree comprese nel territorio del Parco Regionale Campo dei Fiori</b>		
1	<i>Generalità</i>	Il documento "PdR 6 (a,b,c,d), Quadro urbanistico" individua le aree comprese nel Parco regionale del Campo dei Fiori. La delimitazione ha carattere indicativo e non probante. Per la delimitazione amministrativa ufficiale si rinvia a quanto indicato dall'art. 18, comma 3, della presente disciplina.
2	<i>Effetti</i>	Nelle aree comprese nel Parco Regionale del Campo dei Fiori, si applicano le disposizioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento, alle quali si rimanda. Trova altresì applicazione il Piano di settore per la Fruizione Pubblica e l'Attività Turistico-Ricettiva e i piani di settore di cui alla L.r. 14 novembre 2005 n° 17 e di cui alla L.r. 16 luglio 2007 n° 16, di istituzione del Parco Naturale, <b>unitamente alla L.r. 09 aprile 1994 n° 13 e alla L.r. 04</b>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

3	<i>Specifiche</i>	<p><b>dicembre 2009 n° 26.</b> <sup>31</sup></p> <p>Dette disposizioni, a carattere prevalente, si applicano unitamente alle disposizioni del PdR 2013.</p> <p>I proponenti di qualsiasi opera/progetto che interessi aree comprese nel territorio del Parco Regionale Campo dei Fiori hanno l'obbligo di <b>richiedere parere</b><sup>32</sup> all'ente Parco, il quale valuterà l'opportunità di richiedere lo studio e relativa valutazione di incidenza dell'opera/progetto sul sito Natura 2000 interessato.</p> <p>Sono escluse da tale obbligo le opere che rientrano in quanto previsto dall'art. 6, comma 6, dell'allegato C della D.G.R. 8 agosto 2003 n.7/14106, ovvero "... omissis ..." gli interventi che contengono previsioni di opere interne, manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, che non comportino aumento di volumetria e/o di superficie e/o modifiche di sagoma, ... omissis ... a condizione che il soggetto proponente o il tecnico incaricato dichiarino, ai sensi degli artt. 38 e 47 del D.P.R.445/2000, che gli interventi proposti non abbiano né singolarmente né congiuntamente ad altri interventi, incidenze significative sui SIC.</p> <p>Sono fatte salve specifiche ed eventuali necessità evidenziate dai piani di gestione dei siti di Rete Natura 2000".</p>
---	-------------------	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<sup>31</sup> Comma integrato a seguito del parere del Parco Campo dei Fiori (prot. 6110)

<sup>32</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)



## Titolo II

# **DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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: nuclei di antica formazione**

<b>Art. 81 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovverosia corrispondente alla parte del paese <sup>33</sup> più strutturato e morfologicamente identificabile. Nell'ambito territoriale T1 risultano compresi il nucleo storico di Casciago superiore, Casciago inferiore, Rampegana, Casarico, Morosolo e alcuni edifici di origine storica in diretta relazione con l'area urbana.

<b>Art. 82 Obiettivi di governo</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2013, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T1</i>, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire il riuso della totalità degli edifici esistenti, siano essi di origine residenziale o rurale, storica o recente, anche mediante trasformazioni fisiche specificamente normate;</li> <li>- garantire la possibilità di insediamento di ogni attività propriamente urbana e di ogni altra attività compatibile con i caratteri storici e architettonici.</li> </ul>

<b>Art. 83 Indici e parametri</b>		
1	<i>Indice</i>	<p>Il PdR 2013 stabilisce per l'<i>Ambito Territoriale T1</i> i seguenti parametri:</p> <p style="text-align: center;">DE = SIp esistente</p> <p style="text-align: center;">If<sub>max</sub> = DE = SIp esistente</p>
2	<i>Nota</i>	<p>I seguenti tipi di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- modifiche ammesse in forza della specifica disciplina dell'<i>unità di Paesaggio "Nuclei di antica formazione"</i> di cui al documento "PdR 3, Disciplina specifica. Nuclei di antica formazione";</li> <li>- realizzazione di soppalchi;</li> <li>- realizzazione di piani ammezzati qualora ammissibili nel rispetto della specifica disciplina dell'<i>unità di Paesaggio "tessuti edificati di pregio"</i> di cui al documento "PdR 3, Disciplina specifica. Nuclei di antica formazione";</li> <li>- recupero dei sottotetti;</li> </ul> <p>non costituiscono incremento di Superficie Lorda di Pavimento per i fini della verifica di cui al precedente comma 1.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

<sup>33</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

3	<i>Disposizioni speciali<sup>34</sup></i>	<p>Ai fini di consentire l'adeguamento igienico sanitario degli edifici (esistenti alla data di adozione del PdR 2013 e individuati in classe II e III nella tavola "PdR 9, Classificazione degli edifici storici e di pregio"), nonché per specifiche e dimostrate <b>necessità di adeguamento correlate ad esigenze del nucleo familiare</b>, è consentito un incremento della superficie lorda esistente fino al 10%. Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 15, è comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 15. In ogni caso l'incremento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 50;</li> <li>- è subordinato al pieno rispetto dei parametri di distanza e di altezza;</li> <li>- <b>è consentita una distanza inferiore a quelle stabilite, purché l'ampliamento sia compreso nella proiezione delle linee di inviluppo della sagoma o del profilo dell'edificio preesistente e comunque nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile;</b></li> <li>- <b>è da considerare in deroga al parametro della superficie coperta e filtrante.</b></li> </ul> <p>Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico della sussistenza dei requisiti di cui al primo capoverso.</p>
4	<i>Specifiche</i>	<p>L'intervento di ampliamento di cui al comma 3 è concesso una sola volta "una tantum" <b>e potrà essere promosso anche in fasi successive, fermo restando il limite massimo.</b><sup>35</sup></p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<sup>34</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n. 18 (prot. 5417) e n. 29 (prot. 5452)

<sup>35</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

## Capo II. Ambito territoriale T2: sistema insediativo diffuso

### Art. 84 Definizione

1	<i>Definizione</i>	Parte del tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente, con densità medio bassa, caratterizzate da elevata omogeneità dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici. Nell' <i>Ambito Territoriale T2</i> persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini), con aree di pertinenza di media entità.
---	--------------------	--

### Art. 85 Obiettivi di governo

1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2013, per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T2</i> , persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"><li>- confermare l'assetto morfotipologico esistente;</li><li>- confermare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali;</li><li>- consentire il completamento e la sostituzione edilizia, nel rispetto dei caratteri morfotipologici esistenti.</li></ul>
---	-------------------	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

Art. 86 Indici e parametri		
1	<i>Indici e parametri</i> <sup>36</sup>	<p>Il PdR 2013, per l'<i>ambito territoriale T2</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Diritto edificatorio:</i> DE = 0,20 mq/mq</li> <li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> If<sub>max</sub> = 0,23 mq/mq</li> <li>- <i>Superficie coperta:</i> Sc = <b>30%</b> Sf</li> <li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i> H<sub>max</sub> = 9,50 m per edifici con copertura inclinata (*) 8,00 m per edifici con copertura piana (*)</li> <li>- <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 40% Sf</li> </ul> <p>(*) fatte salve le eventuali limitazioni derivanti dalla applicazione del successivo art. 139.</p> <p>Nel caso di demolizione e ricostruzione di tipi edilizi esistenti, è ammessa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'applicazione degli indici di edificabilità di cui al comma 1 se il lotto non è ancora saturo (Slp esistente &lt; DE x St)</li> <li>- la realizzazione della <b>sola Slp</b> esistente se il lotto è già saturo (Slp esistente &gt; DE x St).</li> </ul>
2	<i>Disposizioni speciali</i> <sup>37</sup>	<p>Ai fini di consentire l'adeguamento igienico sanitario degli edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2013, nonché per specifiche e dimostrate <b>necessità di adeguamento correlate ad esigenze del nucleo familiare</b>, per i lotti la cui edificabilità risulti saturata o inferiore al 15% in base agli indici e parametri stabiliti dal PdR 2013 è consentito un incremento della superficie lorda esistente fino al 15%.</p> <p>Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 15, è comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 15. In ogni caso l'incremento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 100;</li> <li>- è subordinato al pieno rispetto dei parametri di distanza e di altezza;</li> <li>- <b>è consentita una distanza inferiore a quelle stabilite, purché l'ampliamento sia compreso nella proiezione delle linee di inviluppo della sagoma o del profilo dell'edificio preesistente e comunque nel rispetto</b></li> </ul>

<sup>36</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazioni n. 18 (prot. 5417)

<sup>37</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n. 11 (prot. 5330), n. 18 (prot. 5417) e n. 29 (prot. 5452)

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

3	<i>Specifiche</i>	<p>delle distanze previste dal Codice Civile; - è da considerare in deroga al parametro della superficie coperta e filtrante.</p> <p>Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico della sussistenza dei requisiti di cui al primo capoverso.</p> <p>L'intervento di ampliamento di cui al comma 2 è concesso una sola volta "una tantum", non è cumulabile con possibilità edificatorie residue e potrà essere promosso anche in fasi successive, fermo restando il limite massimo.<sup>38</sup></p>
---	-------------------	--

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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

<sup>38</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)



### Capo III.

#### Ambito territoriale T3: sistema insediativo denso

##### Art. 87 Definizione

1	Definizione	Parte del territorio con vocazione principalmente residenziale, caratterizzata da media densità, tipi edilizi variegati e dall'assenza pressoché completa di aree inedificate. Nell' <i>Ambito Territoriale T3</i> persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi variamente assortiti, in prevalenza case a schiera e palazzine, in gran parte dotati di modeste superfici verdi e aree pertinenziali in genere. Molti sono stati realizzati a seguito di pianificazione attuativa.
---	-------------	--

##### Art. 88 Obiettivi di governo

1	Generalità	Il PdR 2013, per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T3</i> , persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- confermare l'assetto morfotipologico esistente;</li> <li>- consentire la sostituzione edilizia, nel rispetto dei caratteri morfotipologici esistenti;</li> <li>- non diminuire la dotazione di aree verdi, pubbliche o private, mediamente presenti nell'ambito territoriale.</li> </ul>
---	------------	---

##### Art. 89 Indici e parametri

1	Indici e parametri <sup>39</sup>	Il PdR 2013, per l' <i>ambito territoriale T3</i> stabilisce i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Diritto edificatorio:</i> DE = SIp esistente</li> <li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> If<sub>max</sub> = DE = SIp esistente</li> <li>- <i>Superficie coperta:</i> Sc = esistente <b>+15%</b></li> <li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i> H<sub>max</sub> = esistente (e comunque non più di 2 piani)</li> <li>- <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = esistente <b>-15%</b></li> </ul>
2	Disposizioni speciali <sup>40</sup>	Ai fini di consentire l'adeguamento igienico sanitario degli edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2013, nonché per specifiche e dimostrate <b>necessità di adeguamento correlate ad esigenze del nucleo familiare</b> , è consentito un incremento della superficie lorda esistente fino al 10%. Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra

<sup>39</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

<sup>40</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n. 11 (prot. 5330), n. 18 (prot. 5417) e n. 29 (prot. 5452)

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

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>Specifiche</i>	<p>determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 15, è comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 15. In ogni caso l'incremento:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 100;</li><li>- è subordinato al pieno rispetto dei parametri di distanza e di altezza;</li><li>- <b>è consentita una distanza inferiore a quelle stabilite, purché l'ampliamento sia compreso nella proiezione delle linee di involuppo della sagoma o del profilo dell'edificio preesistente e comunque nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile;</b></li><li>- <b>è da considerare in deroga al parametro della superficie coperta e filtrante.</b></li></ul> <p>Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico della sussistenza dei requisiti di cui al primo capoverso.</p> <p>L'intervento di ampliamento di cui al comma 2 è concesso una sola volta "una tantum" <b>e potrà essere promosso anche in fasi successive, fermo restando il limite massimo.</b><sup>41</sup></p>
---	-------------------	--

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

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

<sup>41</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

**Capo IV.**  
**Ambito territoriale T4: sistema insediativo per l'economia locale**

<b>Art. 90 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio destinata pressoché totalmente allo svolgimento di attività economiche, principalmente del settore secondario (industria e artigianato) e del terziario non commerciale. La gran parte dell'ambito territoriale presenta significativa disomogeneità, principalmente per effetto di ampliamenti e modifiche succedutesi nel tempo (case-officine, officine di piccolo taglio, industrie di grande dimensione esito di pianificazione attuativa).

<b>Art. 91 Obiettivi di governo</b>		
1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2013, per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T4</i> , persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- consentire l'adeguamento tecnologico degli insediamenti esistenti, al fine di mantenere le imprese e sostenerne la capacità occupazionale;</li> <li>- garantire la presenza di quote residenziali e di servizio finalizzate alla gestione delle attività produttive;</li> <li>- garantire che la sostituzione edilizia avvenga con densità proporzionata alle effettive esigenze produttive;</li> <li>- garantire il miglioramento dello stato dei suoli scoperti, sotto il profilo della permeabilità, della biodiversità e della tutela dall'inquinamento.</li> </ul>

<b>Art. 92 Indici e parametri</b>		
1	<i>Indici e parametri</i>	Il PdR 2013, per gli <i>ambiti territoriale T4</i> stabilisce i seguenti indici e parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Diritto edificatorio:</i> DE = 0,50 mq/mq</li> <li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> If<sub>max</sub> = 0,60 mq/mq</li> <li>- <i>Superficie coperta:</i> Sc = 60<sup>42</sup>% Sf</li> <li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i> H<sub>max</sub> = 10,00 m</li> <li>- <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 10 % Sf</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

<sup>42</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

<b>Art. 93 Destinazione d'uso</b>		
1	<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"> <li>- Pr: Produttiva (artigianale e industriale)</li> <li>- As: Artigianale di servizio</li> <li>- Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)</li> <li>- Pe: Pubblici esercizi</li> <li>- Ld: Logistica e deposito di materiali</li> <li>- Ds: Direzionale e terziario specializzato</li> <li>- Dm: Direzionale e terziario minuto</li> <li>- Ri: Ricettiva</li> <li>- Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti</li> <li>- Sg: Servizi di interesse generale</li> </ul> <p>Gli immobili utilizzati per le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ld: Logistica e deposito di materiali</li> <li>- Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti</li> </ul> <p>sono esclusi dall'applicazione del comma 1 del successivo art. 94.</p> <p>E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):</p> <p>Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)            Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)            Ag: Agricola</p>
2	<i>Destinazioni d'uso subordinate</i>	<p>Ferma restando l'esistenza delle destinazioni d'uso principali di cui al precedente comma 1, sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso subordinate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Re: residenziale entro i limiti di mq 150 di Slp, per la custodia dell'insediamento o per la residenza dell'imprenditore (nel caso di unità produttive con Slp superiore a mq 3.000 è ammessa la formazione di 2 unità abitative per una slp complessiva di mq 300);</li> <li>- funzioni di servizio all'attività produttiva, quali mensa aziendale, uffici sanitari, spazi ricreativi e similari.</li> </ul>

<b>Art. 94 Interventi ammessi</b>		
1	<i>Disposizioni per attività economiche in esercizio</i>	<p>Per i lotti la cui edificabilità risulti saturata o inferiore al 10% in base agli indici e parametri stabiliti dal PdR 2013, è ammesso l'ampliamento straordinario - "una tantum" e non cumulabile con possibilità edificatorie residue - degli edifici esistenti nella misura massima del 10% valutato in termini di Slp al fine di conseguire adeguamenti tecnologici quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riduzione delle negatività ambientali;</li> <li>- adeguamento degli impianti esistenti a sopraggiunte modifiche normative;</li> </ul> <p>e a condizione che siano attuate misure:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- di mitigazione visuale mediante impianto di essenze arboree;</li> <li>- di riduzione delle emissioni (elementi inquinanti dell'aria,</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

2	<i>Disposizioni in caso di riconversione dell'attività economica<sup>43</sup></i>	<p>rumori, vibrazioni, odori). L'incremento di cui al precedente capoverso è subordinato al pieno rispetto dei parametri di distanza e di altezza; qualora l'ampliamento straordinario non fosse eseguibile in elevazione delle altezze esistenti, in via straordinaria è consentita la verifica della superficie coperta rispetto ad un indice Sc pari a quanto stabilito dal precedente art. 92 con il beneficio dell'incremento del 10%. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico della sussistenza dei requisiti di cui al primo capoverso. E' consentita l'allocazione di impianti che non determinano formazione di Slp, pur nel rispetto del C.C.</p> <p>Negli edifici per le attività economiche potranno essere insediate funzioni di servizio all'attività produttiva ferma restando la verifica dei requisiti igienico-sanitari ed ambientali secondo le norme vigenti. Tali interventi potranno essere eseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione entro il limite maggiore tra i seguenti:</p>
3	<i>Disposizioni in caso di dismissione dell'attività economica<sup>44</sup></i>	<p style="text-align: center;">Slp pari all'esistente, <math>Slp = Sf \times If_{max}</math></p> <p>dove <math>If_{max}</math> corrisponde al <b>Diritto edificatorio</b> attribuito all'<i>ambito territoriale</i> di appartenenza. In caso di interventi di cui al presente comma, non è ammessa l'applicazione dei <i>Criteri di Premialità</i> previsti dal PdR 2013. Gli interventi che comportano demolizione e ricostruzione sono assentibili mediante <b>Permesso di Costruire</b> convenzionato.</p> <p>In caso di dismissione delle attività economiche esistenti (per le quali cioè non sussistono le condizioni di cui al successivo comma 5) è ammesso il cambio di destinazione d'uso in:</p> <p style="text-align: center;">Re:            Residenziale</p> <p>e la demolizione e ricostruzione entro il limite definito dalla seguente operazione:</p> <p style="text-align: center;"><math>Slp = Sf \times 0,3 \text{ mq/mq}</math></p> <p>In caso di interventi di cui al presente comma, non è ammessa l'applicazione dei <i>Criteri di Premialità</i> previsti dal PdR 2013. Gli interventi che comportano demolizione e ricostruzione sono assentibili mediante <b>Permesso di Costruire</b> convenzionato.</p>

<sup>43</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

<sup>44</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

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>Edifici residenziali non pertinenti ad attività produttiva<sup>45</sup></i>	<p>Per gli edifici residenziali esistenti non pertinenti ad alcuna attività produttiva e comunque compresi nell'<i>Ambito Territoriale T4</i> che risultano tali alla data di adozione del PdR 2013, è consentito un incremento della Slp esistente <b>fino al 10%</b> nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- consentire il loro adeguamento igienico sanitario;</li> <li>- per specifiche e dimostrate <b>necessità di adeguamento correlate ad esigenze del nucleo familiare.</b></li> </ul> <p>Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 15, è comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 15. In ogni caso l'incremento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 100;</li> <li>- è subordinato al pieno rispetto dei parametri di distanza e di altezza;</li> <li>- <b>è consentita una distanza inferiore a quelle stabilite, purché l'ampliamento sia compreso nella proiezione delle linee di inviluppo della sagoma o del profilo dell'edificio preesistente e comunque nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile;</b></li> <li>- <b>è da considerare in deroga al parametro della superficie coperta e filtrante.</b></li> </ul> <p>Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico della sussistenza dei requisiti di cui al primo capoverso.</p> <p>L'intervento di ampliamento del presente comma è concesso una sola volta "una tantum" <b>e potrà essere promosso anche in fasi successive, fermo restando il limite massimo.</b></p>
5	<i>Specifiche</i>	<p>Si intende esistente un'attività esercitata secondo le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- continuativamente;</li> <li>- continuativamente anche con cambio di ragione sociale;</li> <li>- continuativamente anche con cambio di merceologia;</li> <li>- cessata, tuttavia corrispondente all'ultima attività esercitata nell'edificio.</li> </ul> <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>

<b>Art. 95 Tutela ambientale</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2013</i>	<p>Il PdR 2013 persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutela del suolo e del sottosuolo da ogni possibile inquinamento;</li> <li>- limitazione delle emissioni inquinanti in atmosfera.</li> </ul>

<sup>45</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n. 18 (prot. 5417) e n. 29 (prot. 5452)

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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 2013, i progetti di trasformazione devono possedere, conformemente alla natura del progetto, i requisiti stabiliti dai disposti di legge vigenti in materia, <b>con l'utilizzo di materiali e tecnologie opportune. Le superfici permeabili devono essere piantumate con alberi di alto fusto ne con cortine arboree continue, a schermatura degli insediamenti produttivi.</b><sup>46</sup></p> <p>Per la tutela del suolo e del sottosuolo si rimanda in particolare a:</p> <p>a) Regolamento comunale d'igiene, Titolo III, art. 3.2.1.;                  b) D.lgs n. 152/2006 e D.G.R. n. 6/17252 del 01.08.1996;                  c) L.R. n. 1 del 2.02.2007, art. 7.</p>
---	-------------------------------	--

**Capo V.**

**Ambito territoriale T5: sistema delle ville**

<b>Art. 96 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Aree con densità edilizia bassa, caratterizzate dalla presenza di ville ad uso prevalentemente residenziale dotate di aree pertinenziali di dimensione ingente (talvolta queste assumono il rango di parco), con una dotazione vegetazionale di qualità. Nell'<i>Ambito Territoriale T5</i> di numerose ville storiche, portatrici di valori architettonici notevoli, all'interno di contesti paesaggistici di particolare rilevanza.</p>

<b>Art. 97 Obiettivi di governo</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2013, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T5</i>, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare le condizioni d'uso esistenti;</li> <li>- confermare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti;</li> <li>- tutelare i manufatti edilizi esistenti, qualora questi coincidano con gli Elementi rilevanti individuati nella tavola "PdR 7, Quadro del paesaggio" e normati agli artt. 140, 141, 142;</li> <li>- consentire il completamento, nel rispetto dei caratteri morfotopologici esistenti, al fine di conservare le condizioni d'uso esistenti.</li> </ul>

<b>Art. 98 Indici e parametri</b>		
1	<i>Indici e parametri</i> <sup>47</sup>	<p>Il PdR 2013, per gli <i>ambiti territoriale T5</i> stabilisce i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Diritto edificatorio:</i> DE = Slp esistente</li> <li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i></li> </ul>

<sup>46</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 23 (prot. 5430)

<sup>47</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

		<p><math>I_{f_{max}} = DE = Slp</math> esistente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Superficie coperta:</i> <math>Sc =</math> esistente + <b>15%</b></li> <li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i> <math>H_{max} =</math> esistente <b>(e comunque non più di 2 piani)</b></li> <li>- <i>Superficie filtrante:</i> <math>Sfil =</math> esistente - <b>15%</b></li> </ul>
--	--	--

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

<b>Art. 99 Interventi ammessi</b>		
1	<i>Elementi rilevanti</i>	Per le costruzioni individuate come Elementi rilevanti nella tavola "PdR 7, Quadro del paesaggio" valgono le disposizioni di cui agli artt. 140, 141, 142 della presente disciplina.
2	<i>Ampliamenti edifici esistenti<sup>48</sup></i>	<p>Ferma restando la disciplina in materia di paesaggio di cui alla successiva Parte III, ai fini di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- consentire l'adeguamento funzionale e/o igienico sanitario degli edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2013;</li> <li>- ampliare o elevare il numero di unità immobiliari esistenti;</li> <li>- <b>realizzare nuove unità abitative comunque coerenti con l'impostazione tipologica della villa con parco;</b></li> </ul> <p>è consentito l'incremento della superficie lorda esistente destinata a residenza in misura non superiore al <b>15%</b>. Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 15, è comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 15. In ogni caso l'incremento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 150;</li> <li>- è subordinato al pieno rispetto dei parametri di distanza e di altezza;</li> <li>- <b>è consentita una distanza inferiore a quelle stabilite, purché l'ampliamento sia compreso nella proiezione delle linee di inviluppo della sagoma o del profilo dell'edificio preesistente e comunque nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile;</b></li> <li>- <b>è da considerare in deroga al parametro della superficie coperta e filtrante;</b></li> </ul> <p>fatta salva la compatibilità paesaggistica e la tutela dei caratteri morfotipologici dell'insieme (asse di ingresso alla villa, articolazione del corpo di fabbrica...).</p> <p>Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico della sussistenza dei requisiti di cui al primo capoverso.</p>
3	<i>Specifiche</i>	L'intervento di ampliamento di cui al comma 2 è concesso

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

<sup>48</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n. 2 (prot. 5076) e n. 18 (prot. 5417)

una sola volta “una tantum” e potrà essere promosso anche in fasi successive, fermo restando il limite massimo.<sup>49</sup>

<b>Art. 100 Edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi</b>		
1	<i>Disposizioni</i> <sup>50</sup>	<p>Al fine di garantire la cura e il mantenimento dei fondi non assoggettati ad attività imprenditoriali agricole, è consentita la realizzazione di depositi per attrezzi, aventi le seguenti caratteristiche, con valore di prescrizione inderogabile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per fondi <math>\leq 400</math> mq: Slp max = 12,00 mq</li> <li>- per fondi <math>&gt; 400</math> mq: Slp max = (0,016 x superficie fondo) + 6 mq fino ad un limite massimo pari a 150 mq</li> <li>- pareti perimetrali in muratura intonacata o a vista, oppure in legno;</li> <li>- orditura di tetto a due falde in legno e copertura in elementi laterizi o similari;</li> <li>- superficie delle aperture, compresa la porta di accesso, inferiori a mq 4,00;</li> <li>- assenza di impianti tecnologici.</li> </ul>
2	<i>Condizioni</i>	<p>La costruzione di tali edifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- può trovare applicazione solo dove conforme alle norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco e fermo restando le disposizioni in materia di salvaguardia paesistica previste dall'art. 29 del PTC;</li> <li>- è subordinata all'assenza, sullo stesso lotto e sui lotti confinanti della medesima proprietà, di altri accessori, di qualsiasi genere e per qualsiasi funzione.</li> </ul> <p>Per i piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi già esistenti, qualunque autorizzazione per opere di manutenzione è subordinata al conseguimento delle caratteristiche previste per analoghi edifici di nuova costruzione, di cui al comma 1, fatte salve le dimensioni e le aperture esistenti.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

<sup>49</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

<sup>50</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n. 16 (prot. 5402) e n. 18 (prot. 5417)

## Capo VI.

### Ambito territoriale T6: ambiente naturale insediato

Art. 101 Definizione		
1	Definizione	Insediamenti autoriferiti, sviluppatasi in zone di particolare pregio vedutistico, in epoca recente, solitamente privi di una evidente relazione di continuità con l'area urbana principale. Nell' <i>Ambito Territoriale T6</i> la densità edilizia è di bassa entità, derivante da un tessuto edilizio rarefatto caratterizzato dalla significativa ampiezza delle aree pertinenziali degli edifici, di norma riconducibili alla tipologia "villa".

Art. 102 Obiettivi di governo		
1	Generalità	Il PdR 2013, per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T6</i> , persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- confermare l'assetto morfotipologico esistente;</li> <li>- confermare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti pertinenziali;</li> <li>- confermare la qualità e la quantità degli spazi aperti pertinenziali.</li> </ul>

Art. 103 Indici e parametri		
1	Indici e parametri <sup>51</sup>	Il PdR 2013, per l' <i>ambito territoriale T6</i> stabilisce i seguenti indici e parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Diritto edificatorio:</i> DE = SIp esistente</li> <li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> If<sub>max</sub> = DE = SIp esistente</li> <li>- <i>Superficie coperta:</i> Sc = esistente + <b>15%</b></li> <li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i> Hmax = esistente (<b>e comunque non più di 2 piani</b>)</li> <li>- <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = esistente - <b>15%</b></li> </ul>

Art. 104 Interventi ammessi		
1	Ampliamenti edifici esistenti <sup>52</sup>	Ferma restando la disciplina in materia di paesaggio di cui alla successiva Parte III, ai fini di: <ul style="list-style-type: none"> <li>- consentire l'adeguamento funzionale e/o igienico sanitario degli edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2013;</li> <li>- ampliare le unità immobiliari esistenti;</li> </ul>

<sup>51</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

<sup>52</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PDR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it  
[www.saproject.it](http://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"> <li>- permettere il recupero dei rustici esistenti alla data di adozione del PdR 2013;</li> </ul> <p>è consentito l'incremento della superficie lorda esistente destinata a residenza in misura non superiore al 10%.          Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 15, è comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 15. In ogni caso l'incremento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 150;</li> <li>- è subordinato al pieno rispetto dei parametri di distanza e di altezza;</li> <li>- <b>è consentita una distanza inferiore a quelle stabilite, purché l'ampliamento sia compreso nella proiezione delle linee di involucro della sagoma o del profilo dell'edificio preesistente e comunque nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile;</b></li> <li>- <b>è da considerare in deroga al parametro della superficie coperta e filtrante;</b></li> </ul> <p>a condizione chesi rafforzino i caratteri tipologici e morfologici esistenti.          Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico della sussistenza dei requisiti di cui al presente comma.</p>
2	Specifiche <sup>53</sup>	<p>L'intervento di ampliamento di cui al precedente comma è concesso una sola volta "una tantum" <b>e potrà essere promosso anche in fasi successive, fermo restando il limite massimo.</b></p>
3	Specifiche per imprenditori agricoli	<p>Nell'ambito territoriale T6, le figure professionali in possesso dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT potranno comunque usufruire degli indici e parametri di cui al successivo art. 110.          Tutte le costruzioni realizzate al servizio dell'attività agricola, nel momento in cui questa non sarà più in essere, dovranno essere smantellati.</p>

<b>Art. 105 Edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi</b>		
1	Disposizioni <sup>54</sup>	<p>Al fine di garantire la cura e il mantenimento dei fondi non assoggettati ad attività imprenditoriali agricole, è consentita la sola realizzazione di depositi per attrezzi, aventi le seguenti caratteristiche, con valore di prescrizione inderogabile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>per fondi ≤ 400 mq:</i> Slp max = 12,00 mq</li> <li>- <i>per fondi &gt; 400 mq:</i> Slp max = (0,016 x superficie fondo) + 6 mq</li> </ul>

<sup>53</sup> Comma integrato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

<sup>54</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n. 16 (prot. 5402) e n. 18 (prot. 5417)

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
[www.saproject.it](http://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>Condizioni</i>	<p>fino ad un limite massimo pari a 150 mq</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pareti perimetrali in muratura intonacata o a vista, oppure in legno;</li><li>- orditura di tetto a due falde in legno e copertura in elementi laterizi o similari;</li><li>- superficie delle aperture, compresa la porta di accesso, inferiori a mq 4,00;</li><li>- assenza di impianti tecnologici.</li></ul> <p>La costruzione di tali edifici:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- può trovare applicazione solo dove conforme alle norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco e fermo restando le disposizioni in materia di salvaguardia paesistica previste dall'art. 29 del PTC;</li><li>- è subordinata all'assenza, sullo stesso lotto e sui lotti confinanti della medesima proprietà, di altri accessori, di qualsiasi genere e per qualsiasi funzione.</li></ul> <p>Per i piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi già esistenti, qualunque autorizzazione per opere di manutenzione è subordinata al conseguimento delle caratteristiche previste per analoghi edifici di nuova costruzione, di cui al comma 1, fatte salve le dimensioni e le aperture esistenti.</p>
---	-------------------	--

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2013

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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



## Capo VII.

### Ambito territoriale T7: territorio naturale

Art. 106 Definizione		
1	Definizione	Parte del territorio caratterizzata da significativa naturalità, di fondamentale importanza per la conservazione dei valori paesaggistici del territorio. L' <i>Ambito Territoriale T7</i> si caratterizza per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate, nonché per la presenza del reticolo idrico, fondamentale per la connessione del paesaggio di versante con la sponda del Lago di Varese. Sono inoltre presenti elementi di origine antropica quali le cave ed edifici di modesta dimensione spesso correlati all'uso agricolo del territorio.

Art. 107 Obiettivi di governo		
1	Generalità	Il PdR, per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T7</i> , persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"><li>- limitare le nuove edificazioni e la realizzazione di opere di urbanizzazione ai soli scopi agricoli, di presidio del territorio, di utilizzazione per interesse generale;</li><li>- consentire il mantenimento degli edifici esistenti, indipendentemente dalla destinazione d'uso, anche per la fruizione amatoriale del territorio rurale, ferma restando l'esigenza prioritaria della tutela del territorio naturale;</li><li>- disciplinare l'edificabilità per scopi agricoli in genere in applicazione degli artt. da 59 a 62 della LGT, con il fine di non generare negatività sul paesaggio.</li></ul>

Art. 108 Aree agricole		
1	Generalità	Nelle <i>aree agricole</i> , esterne all'area urbana, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi qualora sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.
2	Specificità	Ai sensi dell'art. 62 della LGT, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.

Art. 109 Aree boscate		
1	Generalità	Nelle <i>aree boscate</i> , al fine di tutelare tale risorsa, 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. 110 potranno essere trasferiti a favore di altri suoli compresi nell' <i>Ambito territoriale T7</i> classificati come <i>aree agricole</i> secondo i disposti del precedente art. 108.
2	Specificità	Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR  
PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento<sup>55</sup> conservativo, così come definiti dalle lett. da a) a c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.  
 E' ammessa in via generale la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico o generale, nonché di opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio.

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto  
 Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere  
 Roberto Pozzi  
 architetto

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

### Art. 110 Indici e parametri

1	<i>Indici e parametri</i> <sup>56</sup>	<p>Il PdR 2013, per l'ambito territoriale T7, stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Indice di edificabilità fondiaria massima per l'abitazione dell'imprenditore agricolo:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 0,02 mq/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;</li> <li>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;</li> <li>c) 0,01 mq/mq sugli altri terreni agricoli.</li> </ul> </li> <li>- <b>Superficie coperta:</b>  <math>Sc = 20\% Sf</math></li> <li>- <b>Altezza massima degli edifici:</b>  <math>H_{max} = 9,50</math> m per edifici residenziali con copertura inclinata;  <math>= 8,00</math> m per edifici residenziali con copertura piana</li> <li>- <b>Superficie filtrante:</b>  <math>Sfil = 60\% Sf</math></li> <li>- <b>Distanze:</b>  <math>Dc, Ds, De =</math> quelle previste per gli altri edifici residenziali</li> <li>- <b>Indice di edificabilità per le altre strutture:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 10% Sup. aziendale per le attrezzature e infrastrutture produttive;</li> <li>b) 20% Sup. aziendale per le aziende orto-floro-vivaistiche;</li> <li>c) 40% Sup. aziendale per le serre.</li> </ul> </li> <li>- <b>Altezza massima degli edifici:</b>  <math>Hmax = 9,00</math> m per edifici con altra destinazione</li> <li>- <b>Superficie filtrante:</b>  <math>Sfil = 60\% Sf</math></li> <li>- <b>Distanze:</b>  <math>Dc = 10</math> m per attrezzature e infrastrutture produttive,  <math>50</math> m per allevamenti, concimaie, silos;  <math>Ds = 10</math> m per strade consorziali,</li> </ul>
---	---	---

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

<sup>55</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

<sup>56</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

		<p style="text-align: center;"><b>20 m per le altre strade;</b>  <b>De = 10 m per attrezzature e infrastrutture produttive,</b>  <b>20 m per altre destinazioni.</b>  <b>Nei soli casi di distanza tra serra e serra, o tra serre ed edifici, sono ammesse distanze inferiori a quelle sopraindicate, fermo restando il rispetto delle disposizioni del Codice Civile.”</b></p>
2	<i>Specifiche</i>	Sul territorio comunale sono applicabili i disposti del comma 4bis dell'art. 59 della LGT.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

<b>Art. 111 Interventi ammessi</b>		
1	<i>Trasferimento volumi<sup>57</sup></i>	<p>Per gli edifici indicati con campitura nera nelle tavole “PdR 6a, Quadro urbanistico generale” e “PdR 6b, Quadro urbanistico. Casciago nord” sono ammessi interventi di manutenzione <b>ordinaria, manutenzione</b> straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.</p> <p>È altresì ammessa la demolizione e la commercializzazione della relativa quantità <b>di Slp</b> a favore delle Aree di Trasformazione, secondo quanto disposto dalle Direttive del Documento di Piano.</p> <p>Il trasferimento del cosiddetto “credito edilizio” dovrà avvenire mediante atto registrato e trascritto.</p>
2	<i>Ampliamenti edifici esistenti<sup>58</sup></i>	<p>Ai fini di consentire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adeguamento funzionale e/o igienico sanitario degli edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2013 (ad eccezione di quelli indicati al comma 1 del presente articolo);</li> <li>- ampliare le unità immobiliari esistenti;</li> <li>- il recupero dei rustici esistenti alla data di adozione del PdR 2013;</li> </ul> <p>anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, è consentito un incremento della superficie lorda esistente <b>destinata a residenza in misura non superiore</b> al 10%.</p> <p>Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 15, è comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 15. In ogni caso l'incremento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non dovrà determinare il superamento di una Slp massima stabilita in mq 100;</li> <li>- è subordinato al pieno rispetto dei parametri di distanza e di altezza;</li> <li>- <b>è consentita una distanza inferiore a quelle stabilite, purché l'ampliamento sia compreso nella proiezione delle linee di inviluppo della sagoma o del profilo</b></li> </ul>

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<sup>57</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

<sup>58</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

3	<i>Specifiche</i> <sup>59</sup>	<p>dell'edificio preesistente e comunque nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è da considerare in deroga al parametro della superficie coperta e filtrante;</li> </ul> <p>Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico della sussistenza dei requisiti di cui al presente comma.</p> <p>L'intervento di ampliamento di cui al comma 2 è concesso una sola volta "una tantum" e potrà essere promosso anche in fasi successive, fermo restando il limite massimo.</p>
---	---------------------------------	--

<b>Art. 112 Edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi</b>		
1	<i>Disposizioni</i> <sup>60</sup>	<p>Al fine di garantire la cura e il mantenimento dei fondi non assoggettati ad attività imprenditoriali agricole, è consentita la realizzazione di depositi per attrezzi, (non cumulabili con le altre possibilità concesse agli imprenditori agricoli), aventi le seguenti caratteristiche, con valore di prescrizione inderogabile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per fondi <math>\leq 400</math> mq: Slp max = 12,00 mq</li> <li>- per fondi <math>&gt; 400</math> mq: Slp max = (0,016 x superficie fondo) + 6 mq entro un limite massimo pari a 150 mq</li> <li>- pareti perimetrali in muratura intonacata o a vista, oppure in legno;</li> <li>- orditura di tetto a due falde in legno e copertura in elementi laterizi o similari;</li> <li>- superficie delle aperture, compresa la porta di accesso, inferiori a mq 4,00;</li> <li>- assenza di impianti tecnologici.</li> </ul>
2	<i>Condizioni</i>	<p>La costruzione di tali edifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- può trovare applicazione solo dove conforme alle norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco e fermo restando le disposizioni in materia di salvaguardia paesistica previste dall'art. 29 del PTC;</li> <li>- è subordinata all'assenza, sullo stesso lotto e sui lotti confinanti della medesima proprietà, di altri accessori, di qualsiasi genere e per qualsiasi funzione.</li> </ul> <p>Per i piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi già esistenti, qualunque autorizzazione per opere di manutenzione è subordinata al conseguimento delle caratteristiche previste per analoghi edifici di nuova</p>

<sup>59</sup> Comma integrato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

<sup>60</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n. 16 (prot. 5402) e n. 18 (prot. 5417)

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

costruzione, di cui al comma 1, fatte salve le dimensioni e le aperture esistenti.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Titolo III

### **AREE MONOFUNZIONALI**

<b>Art. 113 AMF1: aree per impianti tecnologici</b>		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>aree per impianti tecnologici</i> le parti del territorio comunale destinate ad impianti in genere, pubblici e di interesse generale, dirette a garantire la funzionalità urbana e territoriale.
2	<i>Disposizioni</i>	Nelle <i>aree per impianti tecnologici</i> è vietata qualsiasi edificazione se non funzionale agli impianti stessi. La realizzazione delle opere previste nelle <i>aree per impianti tecnologici</i> compete ai soggetti interessati alla costruzione e gestione delle opere. La dimensione delle <i>aree per impianti tecnologici</i> è stabilita dal PdR 2013; la Disciplina generale del PGT non richiede alcuna verifica di parametri edilizi e urbanistici, affidando alla progettazione il compito di minimizzare l'impatto; si rimanda inoltre ad ogni disposizione di altra normativa vigente in materia.

<b>Art. 114 AMF2: cimiteri e aree di rispetto cimiteriale</b>		
1	<i>Riferimenti</i>	Si definiscono <i>aree per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale</i> le parti del territorio comunale a tal fine già destinate o per le quali si prevede la destinazione, comprendenti il sedime cimiteriale propriamente detto e le fasce di rispetto circostanti, specificamente individuate dal documento di piano denominato "PdR 6 (a-d), Quadro urbanistico". La zona di rispetto cimiteriale è istituita ai sensi dell'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio Decreto 24 luglio 1934, n. 1265, con le modifiche apportate dall'art. 28 della Legge 1° agosto 2002 n° 166.
2	<i>Disposizioni</i>	Le <i>aree per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale</i> possono essere destinate solamente agli usi ammessi dalla Legge e da ogni fonte normativa regolamentare.
3	<i>Destinazioni d'uso</i>	All'interno delle <i>aree per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale</i> sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: - mantenimento delle funzioni esistenti alla data di adozione del PdR 2013; - commercio di fiori e generi comunque al servizio specifico del cimitero mediante l'installazione di piccoli chioschi aventi precipue caratteristiche di semplice removibilità; - parcheggi pubblici e privati. All'interno delle <i>aree per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale</i> è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it



Gli edifici e i manufatti esistenti all'interno delle aree di rispetto cimiteriale sono assoggettabili esclusivamente ad interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia. Sono altresì ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione.  
La nuova edificazione all'interno delle aree cimiteriali è ammessa nel rispetto delle normative vigenti in materia.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Titolo IV

# AREE SPECIALI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2013

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<b>Art. 115 AS1: per attività produttive intercluse</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2013 individua sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- “PdR 6a, Quadro urbanistico generale”</li> <li>- “PdR 6b, Quadro urbanistico. Casciago nord”</li> <li>- “PdR 6c, Quadro urbanistico. Casciago centro”</li> <li>- “PdR 6d, Quadro urbanistico. Casciago sud-ovest”</li> </ul> <p>con il codice “AS1-n”, le attività produttive esistenti – artigianali, produttive, di deposito o assimilabili – localizzate in ambito improprio, ovvero sia in stretto rapporto con insediamenti prevalentemente a carattere residenziale. Per tali aree, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano unitamente ad ogni altra disposizione stabilita dal PdR 2013.</p>
2	<i>Interventi ammessi<sup>61</sup></i>	<p>Nelle aree AS 1 è ammesso il mantenimento delle destinazioni d’uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2013.</p> <p>Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività e il necessario adeguamento tecnologico e/o igienico sanitario degli edifici è ammesso l’ampliamento della Slp esistente in misura non superiore al 10%. Qualora l’applicazione dell’aliquota incrementale di cui sopra determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 15, è comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 15. In ogni caso l’incremento non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 50.</p> <p>L’incremento di cui al precedente capoverso è subordinato al pieno rispetto dei parametri di distanza e di altezza; qualora l’ampliamento straordinario non fosse eseguibile in elevazione delle altezze esistenti, in via straordinaria è consentita la verifica della superficie coperta rispetto ad un indice Sc pari <b>all’esistente</b> con il beneficio dell’incremento del 10%.</p> <p>L’intervento di ampliamento del presente comma è concesso “una tantum” e non cumulabile con possibilità edificatorie residue. Potrà inoltre essere ammesso a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l’insediamento esistente rispetti ogni norma vigente in materia di ambiente;</li> <li>- siano messi in atto interventi di mitigazione visuale mediante impianto di essenze arboree coerentemente con i disposti stabiliti per l’ambito territoriale di appartenenza;</li> <li>- siano messi in atto provvedimenti di riduzione delle emissioni (elementi inquinanti dell’aria, rumori, vibrazioni, odori).</li> </ul> <p><b>E’ consentita l’allocazione di impianti che non determinano formazione di Slp, pur nel rispetto del C.C.</b></p> <p>Il rilascio dell’autorizzazione è subordinato all’accertamento da parte dell’Ufficio Tecnico della sussistenza dei requisiti indicati nel presente comma.</p>
3	<i>Interventi ammessi in caso di</i>	<p>Qualora si determinasse la cessazione dell’attività esistente,</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

<sup>61</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all’osservazione n. 18 (prot. 5417)

	<i>cessazione dell'attività</i>	<p>negli edifici di cui al presente articolo potrà essere insediata qualsivoglia funzione definita all'interno della gamma funzionale di appartenenza ferma restando la verifica dei requisiti igienico-sanitari ed ambientali secondo le norme vigenti.</p> <p>Nel caso delle aree speciali AS 1-1, AS 1-2, AS 1-3, AS 1-4, gli interventi potranno essere eseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione entro il limite maggiore definito dalla seguente operazione:</p> $Slp = Sf \times 0,23 \text{ mq/mq}$ <p>dove l'indice di edificabilità corrisponde all'<math>If_{max}</math> attribuito all'<i>ambito territoriale</i> T2.</p> <p>Nel caso dell'area speciale AS 1-5, l'edificabilità fondiaria massima è pari alla Slp esistente.</p> <p>In caso di interventi di cui al presente comma, non è ammessa l'applicazione dei <i>Criteri di Premialità</i> previsti dal PdR 2013.</p>
4	<i>Attuazione</i>	<p>Gli interventi edilizi di cui al comma 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dovranno essere autorizzati mediante permesso di costruire convenzionato;</li> <li>- saranno ammessi solo dopo aver verificato le condizioni di salubrità dei suoli ai sensi del Titolo III, art. 3.2.1 del Regolamento Locale d'Igiene; in ragione delle risultanze di detta verifica si applicheranno i disposti del Titolo V del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.</li> </ul> <p>Non è consentita l'attuazione parziale delle previsioni in capo alle aree speciali AS1-n.</p>
5	<i>Obiettivi urbanistici</i>	<p>L'applicazione del presente articolo è subordinata al raggiungimento dei seguenti obiettivi urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano superate le criticità specifiche che, secondo quanto stabilito dal precedente comma 1, ne hanno determinato la classificazione tra le <i>aree speciali</i>;</li> <li>- sia conseguita la piena condizione di utilizzazione di aree ed edifici, dunque minimizzando il grado di abbandono e non uso degli immobili;</li> <li>- siano insediate destinazioni d'uso coerenti con quanto stabilito per la Gamma Funzionale di appartenenza.</li> </ul>
6	<i>Obiettivi paesaggistici</i>	<p>L'applicazione del presente articolo è subordinata al raggiungimento dei seguenti obiettivi paesaggistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano eliminate le disomogeneità tipologiche che caratterizzano l'area rispetto alle condizioni medie del contesto;</li> <li>- si determinino generali miglioramenti della qualità del paesaggio urbano;</li> <li>- sia migliorata la qualità delle aree a verde pertinenziali;</li> <li>- sia migliorata la qualità e la funzionalità dello spazio pubblico.</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

7	<i>Disposizioni speciali</i>	<p>L'eventuale nuova edificazione dell'area speciale AS1-2 di via Pozzi dovrà inoltre prestare particolare attenzione alle relazioni con il paesaggio naturale limitrofo, al rapporto tra spazio costruito e spazio aperto.</p> <p>Nell'area speciale AS 1-3 i nuovi volumi dovranno insistere sulla parte già edificata lasciando ad ovest fasce il più possibile ampie per realizzare interventi di rinaturalizzazione e riqualificazione fluviale.</p> <p>Nel caso delle aree speciali AS 1-2 e AS 1-4, al solo fine di procedere ad una migliore sistemazione dell'area di pertinenza ed organizzazione degli accessi, la trasformazione potrà avere un lotto di riferimento più esteso rispetto a quello indicato nelle tavole</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 6a, Quadro urbanistico generale"</li> <li>- "PdR 6b, Quadro urbanistico. Casciago nord"</li> <li>- "PdR 6c, Quadro urbanistico. Casciago sud-ovest".</li> </ul> <p>Tale porzione di suolo aggiuntiva, indicata nelle medesime tavole con linea tratteggiata rossa, sarà inedificabile.</p>
---	------------------------------	--

<b>Art. 116 AS2: "Schola majeutica"</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2013 individua una porzione di territorio denominata <i>AS2: Schola Majeutica</i> sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 6a, Quadro urbanistico generale"</li> <li>- "PdR 6c, Quadro urbanistico. Casciago sud-ovest".</li> </ul> <p>Per tale area le disposizioni di cui al presente articolo si applicano unitamente ad ogni altra disposizione stabilita dal PdR 2013.</p>
2 <sup>62</sup>	<i>Interventi ammessi</i>	<p>Negli edifici dell'area AS 2 potrà essere insediata qualsivoglia funzione definita all'interno della gamma funzionale di appartenenza (GF 2), anche in deroga alle percentuali definite dall'art. 64, ferma restando la verifica dei requisiti igienico-sanitari ed ambientali secondo le norme vigenti.</p> <p>Gli interventi potranno essere eseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione entro una SIp massima così definita:</p> <p style="text-align: center;">Slp = esistente</p> <p>Non è ammessa l'applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2013.</p> <p>È inoltre fatto salvo quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Campo dei Fiori.</p>
3 <sup>63</sup>	<i>Attuazione</i> <sup>64</sup>	<p>Gli interventi edilizi <b>eccedenti la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo</b>, relativi all'area speciale AS 2 dovranno essere autorizzati mediante permesso di costruire convenzionato.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

<sup>62</sup> Numerazione modificata a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

4	<i>Obiettivi urbanistici</i>	<p>L'applicazione del presente articolo è subordinata al raggiungimento dei seguenti obiettivi urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sia conseguita la piena condizione di utilizzazione di aree ed edifici, dunque minimizzando il grado di abbandono e non uso degli immobili;</li> <li>- siano insediate destinazioni d'uso coerenti con quanto stabilito per la Gamma Funzionale di appartenenza.</li> </ul>
5	<i>Obiettivi paesaggistici</i>	<p>La trasformazione o la realizzazione dell'insediamento dovrà interessare in primo luogo i suoli già oggetto di edificazione. Le eventuali ulteriori superfici necessarie per l'utilizzazione della capacità edificatoria attribuita dovranno essere localizzate contigualmente alle aree prive di copertura arborea.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

<b>Art. 117 AS 3: "Il Ronco"</b>		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2013 individua sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 6a, Quadro urbanistico generale"</li> <li>- "PdR 6c, Quadro urbanistico. Casciago sud-ovest"</li> </ul> <p>con il codice "AS 3", le aree delle aziende agricole e agrituristiche de "Il Ronco".</p>
2	<i>Interventi ammessi ad uso agricolo<sup>65</sup></i>	<p>Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività e il possibile adeguamento tecnologico/funzionale <b>e/o igienico sanitario</b>, anche in deroga a quanto stabilito per l'ambito <b>territoriale</b> di appartenenza, è ammesso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'incremento in misura non superiore al 10% della SIp esistente destinata ad attività agricola fino ad un massimo di 200 mq;</li> <li>- l'incremento in misura non superiore al 10% della superficie coperta esistente destinata ad attività agricola fino ad un massimo di 200 mq;</li> </ul> <p>fermo restando il rispetto di ogni altro parametro stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza non in contrasto con quanto sopra disposto e fatto salvo quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Campo dei Fiori.</p>
3	<i>Interventi ammessi ad uso non agricolo<sup>66</sup></i>	<p>In deroga a quanto stabilito per l'ambito <b>territoriale</b> di appartenenza, è ammessa la realizzazione di una SIp max ad uso non agricolo pari a 400 mq, fermo restando il rispetto di ogni altro parametro stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza non in contrasto con quanto sopra disposto e fatto salvo quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Campo dei Fiori.</p> <p>L'intervento dovrà avvenire in aree contigue a quelle già occupate da manufatti edilizi e dovrà essere tale da determinare il completamento della corte (nella porzione sud</p>

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

<sup>63</sup> Numerazione modificata a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)  
<sup>64</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)  
<sup>65</sup> Comma integrato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)  
<sup>66</sup> Comma integrato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

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



4	<i>Attuazione</i> <sup>67</sup>	<p>dell'isolato).</p> <p>Gli interventi edilizi <b>eccedenti la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo</b>, relativi all'area speciale AS 3 dovranno essere autorizzati mediante permesso di costruire convenzionato.</p> <p>Gli incrementi di cui ai commi 2 e 3 potranno essere concessi a condizione che siano messi in atto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di mitigazione visuale (laddove necessario) coerentemente con gli eventuali disposti stabiliti per l'unità di paesaggio di appartenenza;</li> <li>- opere di qualificazione del paesaggio costruito.</li> </ul>
---	---------------------------------	---

<b>Art. 117 bis AS4: lotto libero in Via Valtinella<sup>68</sup></b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2013 individua un'area libera da edificazione, in Ambito Territoriale T3 - sistema insediativo denso, sui documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 6a, Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 6b, Quadro urbanistico Casciago nord".</li> </ul> <p>Per tale area le disposizioni di cui al presente articolo si applicano unitamente ad ogni altra disposizione stabilita dal PdR 2013.</p>
2	<i>Interventi ammessi</i>	<p>Nell'area AS 4 potrà essere insediata qualsivoglia funzione definita all'interno della gamma funzionale di appartenenza (GF 2), ferma restando la verifica dei requisiti igienico-sanitari ed ambientali secondo le norme vigenti.</p> <p>Gli interventi potranno essere eseguiti entro una SIp massima così definita:</p> $SIp = Sf \times 0,23 \text{ mq/mq}$ <p>Non è ammessa l'applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2013.</p>
3	<i>Attuazione</i>	<p>Gli interventi edilizi relativi all'area speciale AS 4 dovranno essere autorizzati mediante permesso di costruire convenzionato.</p>
4	<i>Obiettivi urbanistici</i>	<p>L'applicazione del presente articolo è subordinata al raggiungimento dei seguenti obiettivi urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano superate le criticità relative all'urbanizzazione dell'area, con particolare riferimento all'accessibilità da Via Valtinella e la fruizione pubblica della stessa.</li> </ul>
5	<i>Obiettivi paesaggistici</i>	<p>Sia particolarmente curata la tipologia dell'insediamento rispetto alle condizioni del contesto, anche in rapporto</p>

<sup>67</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

<sup>68</sup> Articolo introdotto per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 33 (prot. 5660)

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

alla presenza della Strada Statale.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Titolo V

# **INFRASTRUTTURE**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<b>Art. 118 Strade di rilevanza territoriale</b>		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>Strade di rilevanza territoriale</i> , specificamente individuate sul documento "PdR 6 (a-d), Quadro urbanistico", i tronchi stradali appartenenti al sistema della viabilità sovralocale, di collegamento tra comuni o di livello superiore.
2	<i>Rinvio</i>	La distanza dalle Strade di rilevanza territoriale, per le tratte esterne al centro abitato, è disciplinata dagli artt. 26, 27 e 28 del Regolamento di attuazione del Codice della Strada, di cui al DPR 16 dicembre 1992 n° 495 e s.m.i..
3	<i>Distanza delle recinzioni</i>	Per le Strade di rilevanza territoriale, interne al centro abitato, il PdR 2013 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto):  Dr = in allineamento lungo il ciglio strada
3	<i>Distanza degli edifici</i>	Per le Strade di rilevanza territoriale, interne al centro abitato, il PdR 2013 stabilisce la seguente distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (esistente o di progetto):  per le aree comprese nell'ambito territoriale T7 De = min. m 20,00  per le aree comprese negli ambiti territoriali T1, T2, T3, T5 De = min. m 8,00
4	<i>Altre disposizioni</i>	Le aree comprese tra il ciglio stradale e le recinzioni non comprese nella proprietà dell'ente potranno essere utilizzate per i seguenti scopi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza massima inferiore a m 1,00;</li> <li>- sistemazioni a parcheggio.</li> </ul> Le aree interne alle recinzioni, comprese nella fascia definita dalla distanza minima degli edifici dalle strade <i>De</i> , sono di esclusivo godimento privato, fatto salvo il divieto di realizzazione di costruzioni. E' vietato collocare edifici accessori ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella dell'edificio principale di cui sono pertinenza.

<b>Art. 119 Strade urbane</b>		
1	<i>Definizione</i>	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. Sono considerate <i>Strade urbane</i> tutte le infrastrutture destinate alla mobilità, comprese le strade consorziali e le strade di servizio con fruizione pubblica ancorché non di proprietà

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PDR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

2	<i>Distanza delle recinzioni</i>	<p>comunale.</p> <p>Lungo le Strade urbane, nei tratti privi di recinzioni, il PdR 2013 stabilisce l'obbligo di allineamento delle nuove recinzioni lungo il ciglio stradale (esistente o di progetto), in prosecuzione degli allineamenti esistenti a margine, optando per quello (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) situato a maggiore distanza rispetto al ciglio stradale.</p> <p>Qualora la costruenda recinzione risultasse isolata (priva di continuità con altri tratti di recinzione esistenti), il PdR 2013 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto):</p> $Dr = \text{min. m } 2,00$ <p><b>Salvo che l'Amministrazione Comunale non abbia in previsione la realizzazione di sistemazioni a marciapiede, banchine, ecc. per il tratto in questione.<sup>69</sup></b></p>
3	<i>Distanza degli edifici</i>	<p>Lungo le Strade urbane 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, ovverosia nelle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- assenza di edifici esistenti nel mappale confinante (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) così come configurato antecedentemente alla data di adozione del PdR 2013;</li><li>- assenza di edifici esistenti a distanza inferiore a m 50,00;</li></ul> <p>il PdR 2013 stabilisce la seguente distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (esistente o di progetto):</p> $De = \text{min. m } 5,00$
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"><li>- sistemazione a marciapiedi;</li><li>- sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza massima inferiore a m 1,00;</li><li>- parcheggio in linea (con asse principale parallelo all'asse stradale), con pavimentazione simile a quella della sede stradale, se consentito dai preposti organi di Polizia Locale.</li></ul> <p>Le aree interne alle recinzioni, comprese nella fascia definita dalla distanza minima degli edifici dalle strade, sono di</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

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

<sup>69</sup> Comma integrato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

		<p>esclusivo godimento privato, fatto salvo il divieto di realizzazione di costruzioni.                  E' vietato collocare edifici accessori ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella dell'edificio principale di cui sono pertinenza.</p>
--	--	---

**Art. 120 Nuovi tronchi stradali e adeguamento dei tracciati esistenti**

1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdS 2013 individua sul documento "PdS 7, Classificazione delle strade":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il ruolo delle strade rispetto ai flussi di traffico e al contesto attraversato;</li> </ul> <p>nel rispetto delle categorie introdotte dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 6792 del 5/11/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".</p>
2	<i>Effetti</i>	<p>Nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di nuovi tronchi stradali a completamento della rete urbana;</li> <li>- ridefinizione delle sezioni stradali esistenti;</li> </ul> <p>si rinvia a quanto disposto dal Decreto ministeriale citato al comma 1 al fine di individuare le dimensioni della sezione stradale di progetto. In particolare si rimanda alla tabella di cui al capitolo 2 (che mette in relazione i "livelli di rete stradale" con i "tipi di strade previsti dal Codice della Strada") e agli esempi di organizzazione della piattaforma stradale di cui al paragrafo 3.6.</p> <p><b>Di norma, salvo diverse previsioni di progetti viabilistici approvati dall'Amministrazione Comunale, si dovrà fare riferimento alle seguenti sezioni-tipo, al netto di eventuali banchine, delle sedi pedonali e ciclabili e degli spazi di sosta e fermata:</b></p> <p><b>Strada di scorrimento:</b>      caratteristiche      prescritte dall'Ente proprietario;</p> <p><b>Strada di distribuzione:</b>      m 6,50;</p> <p><b>Strada di penetrazione:</b>      m 6,00;</p> <p><b>Strada locale:</b>                      m 5,50.<sup>70</sup></p> <p>I parametri e le condizioni di distanza stabilite dal precedente art. 119 dovranno essere verificate rispetto ai cigli stradali di progetto.</p>

**Art. 121 Ferrovia e impianti ferroviari**

1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2013, con apposita simbologia grafica, individua sul documento "PdR 6 (a-d), Quadro urbanistico" 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 pertinenziale.</p>
2	<i>Disposizioni generali</i>	<p>Tutte le aree comprese nel sedime della ferrovia, sono</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

PDR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

<sup>70</sup> Comma integrato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)



3	<i>Specifica</i>	<p>destinati esclusivamente ai seguenti scopi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di binari ferroviari;</li> <li>- installazione di impianti per la circolazione ferroviaria;</li> <li>- realizzazione di manufatti necessari per la circolazione ferroviaria, con l'esclusione di stazioni, depositi o centri di interscambio merci;</li> <li>- altri scopi pertinenti l'esercizio del servizio di trasporto pubblico.</li> </ul> <p>La realizzazione di impianti e manufatti finalizzati agli scopi di cui al precedente comma 2 è subordinata al rispetto delle norme vigenti in materia.</p>
---	------------------	--

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

# PARTE III

## QUADRO DEL PAESAGGIO

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2013

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Titolo I

# **DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PAESAGGIO**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2013

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<b>Art. 122 Classi di sensibilità paesistica del sito</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Ai fini della valutazione paesistica degli interventi edilizi ammessi, il PdR 2013 stabilisce che tutto il territorio comunale ha <i>classe di sensibilità paesistica 5</i> (molto elevata), come evidenziato nel documento “PdR 7, Quadro del paesaggio”.</p> <p>Tale classe è identificata in ragione delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- caratteri propri degli ambiti territoriali;</li> <li>- sussistenza di vincoli ambientali o monumentali;</li> <li>- sussistenza di livelli di attenzione o tutela per effetto di altri strumenti di governo (PTR della Lombardia, PTC della Provincia di Varese, PTC del Parco Regionale del Campo dei Fiori).</li> </ul>
2	<i>Effetti</i>	<p>Ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e delle operazioni di <b>abbattimento</b><sup>71</sup> degli alberi, tutti i “progetti che incidono sull’aspetto esteriore dei luoghi”, avendo a Casciago un impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza (D.G.R. n. 7/11045 dell’8 novembre 2002), devono essere corredati da una relazione paesistica sul grado di incidenza/capacità di inserimento dell’intervento nel contesto e dovranno, fatta salva diversa indicazione del R.U.P., essere valutati dalla Commissione del Paesaggio.</p>

<b>Art. 123 Componenti del paesaggio oggetto di normazione</b>		
1	<i>Unità di paesaggio</i>	<p>Il PdR 2013 individua le seguenti unità di paesaggio ai fini della definizione di una specifica disciplina di tutela del paesaggio e di orientamento per lo sviluppo delle trasformazioni ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UP1: Nuclei di antica formazione</li> <li>- UP2: Sistema delle ville</li> <li>- UP3: Territori naturali</li> <li>- UP4: Percorsi di pregio paesaggistico/vedutistico</li> </ul> <p>La specifica disciplina è contenuta nei successivi Capi da I a IV.</p>
2	<i>Elementi rilevanti</i>	<p>Il PdR 2013, per tutti gli elementi territoriali di particolare rilevanza non interessati dalla disciplina delle unità di paesaggio, istituisce una normazione diretta finalizzata alla salvaguardia di tali <i>elementi rilevanti</i>.</p> <p>La specifica disciplina è contenuta nel successivo Capo V.</p>
3	<i>Rete ecologica</i>	<p>Le parti del territorio naturale di rilevante significato ecologico, sono assoggettate a disciplina specifica relativa ai temi della <i>rete ecologica</i> e della naturalità in genere.</p> <p>La specifica disciplina è contenuta nel successivo Capo VI.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

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

<sup>71</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all’osservazione n. 18 (prot. 5417)

## Capo I

### Unità di Paesaggio UP1: nuclei di antica formazione

Art. 124 Definizione		
1	Definizione	Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovverosia corrispondente alla parte dell'insediamento urbano più strutturata e morfologicamente identificabile. I <i>nuclei di antica formazione</i> corrispondono alle seguenti parti del sistema edificato: <ul style="list-style-type: none"><li>- nuclei storici principali</li><li>- nuclei storici minori.</li></ul>

Art. 125 Obiettivi di tutela e di sviluppo		
1	Obiettivi	Il PdR 2013 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l' <i>unità di paesaggio UP1</i> : <ul style="list-style-type: none"><li>- garantire la permanenza dei valori storici, monumentali, artistici esistenti nelle aree di edificazione più antica e più rilevanti per quanto attiene ai valori paesaggistici.</li></ul>

Art. 126 Elementi sensibili		
1	Elementi sensibili	L' <i>unità di paesaggio UP1</i> si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"><li>- edifici di pregio aventi valore storico, architettonico, artistico, monumentale;</li><li>- tipi edilizi;</li><li>- elementi tipologici;</li><li>- rapporti morfologici tra edificato e spazi aperti.</li></ul>

Art. 127 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	Tessuti edificati di pregio in genere	La disciplina specifica per ciascun edificio facente parte dei <i>tessuti edificati di pregio</i> è oggetto del documento PdR 3 "Disciplina specifica. Nuclei di antica formazione", secondo le specifiche classi di valore riscontrabili mediante il documento "PdR 9, Classificazione degli edifici storici e di pregio".

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

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**  
**Unità di Paesaggio UP2: Sistema delle ville**

<b>Art. 128 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Aree caratterizzate dalla presenza di ville, con dotazione di aree a verde con sistemazione a parco o giardino, fondamentali per la definizione dei caratteri del paesaggio e dei valori ambientali locali.

<b>Art. 129 Obiettivi di tutela</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	Il PdR 2013 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP2: <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare i caratteri vegetazionali e architettonici dei parchi;</li> <li>- conservare i caratteri morfotipologici delle ville;</li> <li>- per le ville storiche tutelare anche i caratteri architettonici.</li> </ul>

<b>Art. 130 Elementi sensibili</b>		
1	<i>Elementi sensibili</i>	L'unità di paesaggio UP2 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"> <li>- caratteri architettonici (per le ville storiche);</li> <li>- tipologia e morfologia edilizia;</li> <li>- morfologia del suolo;</li> <li>- sistemazione delle aree pertinenziali.</li> </ul>

<b>Art. 131 Azioni di tutela e di sviluppo</b>		
1	<i>Disposizioni</i>	Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP2 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	<i>Caratteri architettonici delle ville storiche</i>	I progetti di trasformazione delle ville storiche (indicate nella tavola "PdR 7, Quadro del Paesaggio" anche come Elementi architettonici rilevanti) dovranno mantenere i caratteri propri del manufatto esistente. Per le parti minori del complesso edilizio, è ammessa l'introduzione di linguaggi architettonici contemporanei, che non devono in ogni caso alterare il sistema spaziale originario e le caratteristiche proprie dalla villa principale.
3	<i>Tipologia e morfologia edilizia</i>	I progetti di trasformazione delle ville contemporanee dovranno ottemperare a quanto segue: <ul style="list-style-type: none"> <li>- è vietata la modifica dei caratteri tipologici e morfologici esistenti, ad eccezione dei casi in cui tali interventi siano finalizzati alla soppressione di elementi incongrui rispetto al progetto originario;</li> <li>- <b>per gli edifici considerati incongrui, a seguito di presentazione di specifica documentazione che ne dimostri l'assenza di elementi di pregio architettonico, è ammessa l'introduzione di</b></li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

<sup>72</sup> Comma integrato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)



4	<i>Morfologia del suolo</i>	<p><b>linguaggio architettonico contemporaneo.</b><sup>72</sup></p> <p>I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le modifiche altimetriche del terreno rese indispensabili per garantire l'accessibilità dovranno risultare minime possibili; a tal fine il progetto dei percorsi e tracciati dovrà recare chiara dimostrazione della minimizzazione di scavi e riporti;</li><li>- la realizzazione di eventuali muri di contenimento dovrà avvenire nell'assoluto rispetto dei caratteri propri dell'area pertinenziale.</li></ul>
5	<i>Sistemazione delle aree pertinenziali</i>	<p>I progetti di trasformazione dovranno rispettare i caratteri propri delle sistemazioni a parco o a giardino esistenti. In particolare si prescrive:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- il mantenimento del sistema degli accessi e delle percorrenze interne;</li><li>- la conservazione integrale degli esemplari arborei;</li><li>- il corretto inserimento paesaggistico di eventuali nuovi edifici accessori in modo da risultare visibili dallo spazio pubblico nella misura minima possibile.</li></ul> <p><b>Le delimitazioni interne al parco sono, di norma, vietate. Solo a fronte di esigenze particolari e documentate saranno ammessi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- pali in legno con altezza non superiore a m 1,50 con fili in ferro (non spinati) tesi con passo non inferiore a cm 20;</li><li>- moduli verdi (siepi), con latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona, di altezza non superiore a m 1,50, a portamento libero, ancorché controllato da tagli di contenimento.<sup>73</sup></li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

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

<sup>73</sup> Comma integrato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

### Capo III Unità di Paesaggio UP3: Territori naturali

Art. 132 Definizione		
1	Definizione	Aree in prevalente condizione di naturalità, che consentono la continuità dei valori ecologici e la penetrazione di essi nel tessuto edificato. I territori naturali si articolano in: corridoi fluviali, ambiti rurali e connessioni verdi.

Art. 133 Obiettivi di tutela		
1	Obiettivi	<p>Il PdR 2013 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP3:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- garantire la sicurezza idraulica;</li><li>- conservare le condizioni di continuità dei suoli in stato di naturalità;</li><li>- conservare la conformazione geomorfologica dei suoli agricoli eccezion fatta per le piccole variazioni necessarie all'ordinaria pratica colturale;</li><li>- conservare la sequenza delle aree verdi urbane, ancorchè private pertinenziali, nel caso in cui ciò consenta la penetrazione dei valori ecologici all'interno del sistema insediativo urbano;</li><li>- limitare al minimo possibile le modificazioni territoriali determinate da nuova edificazione.</li></ul>

Art. 134 Elementi sensibili		
1	Elementi sensibili	<p>L'unità di paesaggio UP3 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- corsi d'acqua;</li><li>- aree agricole;</li><li>- continuità delle aree a verde.</li></ul>

Art. 135 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	Disposizioni	Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP3 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	Corsi d'acqua	<p>I progetti inerenti i corridoi fluviali dovranno ottemperare a quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- tutte le opere o i manufatti necessari per la regimazione delle acque non potranno determinare l'artificializzazione degli alvei, pertanto, di norma, tali opere dovranno essere effettuate secondo i criteri della c.d. ingegneria naturalistica;</li><li>- tutti i manufatti di attraversamento ammessi in forza delle vigenti disposizioni di polizia idraulica dovranno garantire il mantenimento delle necessarie condizioni di efficienza idraulica del corpo idrico.</li></ul> <p>Le presenti disposizioni si applicano integrate dalla disciplina contenuta nello Studio geologico del territorio comunale.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

3	<i>Aree agricole</i> <sup>74</sup>	<p>I progetti inerenti gli ambiti rurali dovranno ottemperare a quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- minimizzare la copertura del suolo, prediligendo pertanto soluzioni di ampliamento edilizio in sopralzo o mediante chiusura di vani aperti;</li><li>- <b>minimizzare</b> sterri o riporti di suoli agricoli;</li><li>- non alterare le condizioni idrauliche e idrogeologiche dei suoli se non finalizzate al miglioramento delle condizioni di deflusso superficiale delle acque e la loro penetrazione in falda.</li></ul> <p><b>La necessità di delimitare la proprietà con recinzioni, deve essere motivata in relazione a specifiche esigenze di colture o allevamenti da proteggere.</b></p> <p><b>La recinzione deve, di norma, essere realizzata:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- posando pali in legno con altezza non superiore a m 1,50 con fili in ferro (non spinati) tesi con passo non inferiore a cm 20;</li><li>- allestendo moduli verdi (siepi), con latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona, di altezza non superiore a m 1,50, a portamento libero, ancorché controllato da tagli di contenimento.</li></ul> <p><b>Solo in alternativa, per il contenimento di animali, saranno ammessi steccati in legno e per la protezione di colture florovivaistiche, paletti con rete metallica a maglie larghe, opportunamente rialzata (minimo cm 20) dalla quota del terreno.</b></p>
4	<i>Continuità delle aree a verde</i>	<p>I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- non determinare l'interruzione della continuità delle aree a verde mediante recinzioni continue con muro sporgente da terra, o comunque configurate in modo tale da impedire il transito di piccoli animali;</li><li>- 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;</li><li>- le sistemazioni a verde, fermo restando l'uso privato esclusivo, dovranno essere continue rispetto ad altre analoghe esistenti nei lotti contermini;</li><li>- di norma, realizzare aree pavimentate in adiacenza ad altre aree già pavimentate (interne o esterne al lotto di proprietà);</li><li>- ridurre al minimo la parcellizzazione delle superfici a verde per effetto della realizzazione di percorsi, pavimentazioni esterne e di elementi similari.</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

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

<sup>74</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

## Capo IV

### Unità di Paesaggio UP4: Percorsi di pregio vedustico/paesaggistico

Art. 136 Definizione		
1	Definizione	<p>I <i>percorsi</i> trattati ai fini delle disposizioni di cui al presente Capo corrispondono ai tracciati esistenti nel territorio in stato di naturalità ed ai percorsi di connessione tra ambiti urbani e aree verdi di rilevanza territoriale.</p> <p>Le <i>visuali</i> trattate ai fini delle disposizioni di cui al presente Capo coincidono con i paesaggi (solitamente naturali) percepiti da chi percorre i percorsi di cui al precedente capoverso.</p> <p>Le <i>vedute</i> trattate ai fini delle disposizioni di cui al presente Capo corrispondono ai principali panorami goduti da spazi e percorsi pubblici verso i “quadri naturali” del Lago di Varese, del Campo dei Fiori e della catena alpina.</p>

Art. 137 Obiettivi di tutela		
1	Obiettivi	<p>Il PdR 2013 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'<i>unità di paesaggio UP4</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- conservare e/o recuperare la rete dei percorsi esistente;</li><li>- conservare e migliorare le visuali esistenti che strutturano la percezione del paesaggio;</li><li>- non determinare interferenze tra costruzioni e vedute del panorama a lago e della catena alpina dallo spazio pubblico.</li></ul>

Art. 138 Elementi sensibili		
1	Elementi sensibili	<p>L'<i>unità di paesaggio UP4</i> si caratterizza per i seguenti elementi sensibili:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- percorsi;</li><li>- visuali;</li><li>- vedute.</li></ul>

Art. 139 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	Disposizioni	<p>Le aree comprese nell'<i>unità di paesaggio UP4</i> sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.</p>
2	Percorsi	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2013, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- conservare e/o recuperare i percorsi esistenti;</li><li>- conservare le strade campestri, consorziali, vicinali e i sentieri 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 e la pubblica sicurezza;</li><li>- conservare i fronti boscati prospicienti i percorsi identificati dal documento di piano “PdR 7, Quadro del</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

3	Visuali <sup>75</sup>	<p>paesaggio”;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- non impiantare colture arboree o vivai fronteggianti i percorsi individuati dal documento “PdR 7, Quadro del paesaggio”;</li><li>- non alterare la capacità drenante della rete di fossi esistente lungo i percorsi che si innervano nel territorio naturale.</li></ul> <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2013, i progetti di trasformazione, conformemente alla loro natura, non devono alterare le visuali specificamente individuate sul documento di piano “PdR 7, Quadro del paesaggio”, <b>ricadenti all'interno dei Territori Naturali, per una fascia continua della profondità di m25, misurata dall'asse stradale.</b></p> <p>E' fatto esplicito divieto di realizzare costruzioni di qualsiasi natura (comprese baracche e prefabbricati, ancorché amovibili) all'interno <b>di tali aree</b>. I diritti edificatori attribuiti per effetto della disciplina del PdR 2013 inerenti le aree in tal senso precluse all'edificazione, possono essere trasferiti a favore di altre parti del territorio comprese nell'<i>Ambito Territoriale T7</i> nelle quali è consentita l'edificazione.</p> <p><b>Le nuove costruzioni o gli ampliamenti degli edifici esistenti, ricadenti in altri ambiti territoriali interessati da fasce visuali, dovranno essere localizzati, salvo dimostrata impossibilità tecnica, in modo tale da alterare nella misura minima possibile le visuali.</b></p> <p><b>Le medesime disposizioni si applicano anche alle aree individuate come 'Aree di riserva' dal documento 'DdP 10, Azioni per il governo del territorio.</b></p>
4	Vedute <sup>76</sup>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2013, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le nuove costruzioni o gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno essere <b>attuati, compatibilmente ai disposti stabiliti dal PdR per ciascun ambito di appartenenza</b>, in modo tale da alterare nella misura minima possibile le vedute del lago e della catena alpina godute dallo spazio pubblico, pertanto, di norma, non potranno essere frapposti corpi edilizi compresi nei con visuali tracciati tra lo spazio pubblico luogo di osservazione e la linea a quota minore del fondale percepito;</li><li>- sono vietate le formazioni arboree (siepi continue, alberature, etc.) tali da interferire con le vedute del lago e della catena alpina da spazio pubblico.</li></ul> <p>Al fine del rilascio di Permessi di Costruire (o Denuncia di</p>

<sup>75</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n. 7 (prot. 5250), n. 10 (prot. 5314), n. 18 (prot. 5417) e n. 29 (prot. 5452)

<sup>76</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n 18 (prot. 5417) e n. 29 (prot. 5452)

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Inizio Attività/Segnalazioni Certificate di Inizio Attività) per nuove costruzioni o ampliamento degli edifici esistenti, è fatto obbligo di dimostrare con opportuna documentazione grafica e fotografica, le eventuali interferenze tra la costruzione proposta e le visuali panoramiche dagli spazi pubblici. L'Ufficio Tecnico Comunale ha facoltà di disciplinare le modalità di rappresentazione grafica e fotografica per i fini di cui al capoverso precedente mediante apposita disposizione tecnica. Tutti gli interventi edilizi per i quali si determina l'applicazione del presente articolo sono subordinati all'espressione di parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*  
**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*  
**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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



**Capo V**  
**Elementi rilevanti**

<b>Art. 140 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Gli <i>Elementi rilevanti</i> corrispondono a specifiche presenze sul territorio che, per ragioni di diversa natura, prevalentemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- storiche;</li> <li>- vedutistiche;</li> <li>- ambientali;</li> <li>- di sensibilità locale;</li> </ul> <p>emergono e sono polari rispetto ai caratteri generali del paesaggio e che, come tali devono essere oggetto di particolare tutela.</p>
2	<i>Specifiche</i>	<p>Il PdR 2013 individua e disciplina gli elementi rilevanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- di interesse comunale;</li> <li>- di interesse provinciale.</li> </ul> <p>Gli <i>Elementi rilevanti di interesse comunale</i> sono identificati dal codice "Erc".</p> <p>Gli <i>Elementi rilevanti di interesse provinciale</i> sono identificati dal codice "Erp", e corrispondono a specifiche presenze sul territorio identificate e classificate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (nella sezione "Approfondimenti tematici").</p>

<b>Art. 141 Obiettivi di tutela</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	<p>Il PdR 2013 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per gli <i>elementi rilevanti</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire la valorizzazione di tutti gli elementi puntuali aventi significato per il paesaggio e per la storia del luogo.</li> </ul>

<b>Art. 142 Azioni di tutela e di sviluppo</b>		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2013 individua e disciplina i seguenti <i>elementi rilevanti</i>:</p> <p><u>Elementi architettonici rilevanti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erp 1: Torre di Rampegana (*)</li> <li>- Erp 2: Villa Stampa (*)</li> <li>- Erp 3: Villa Andreani Castelbarco (*)</li> <li>- Erc 1: Pian della Croce</li> <li>- Erc 2: Villa Il Poggio</li> <li>- Erc 3: Cascina Piani dell'Occo</li> <li>- Erc 4: Villa Pirelli</li> <li>- Erc 5: Villa Valerio</li> <li>- Erc 6: Villa della Torre (*)</li> <li>- Erc 7: Palazzo dell'Orologio (*)</li> <li>- Erc 8: Ex pieve di S. Giovanni (*)</li> <li>- Erc 9: Chiesa di S. Eusebio (*)</li> <li>- Erc 10: Cappella di S. Agata</li> <li>- Erc 11: Cappella dell'Addolorata</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

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>Elementi architettonici rilevanti</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erc 12: Circolo familiare (*)</li> <li>- Erc 13: Lavatoio presso la sorgente “Valle Luna”</li> <li>- Erc 14: Cascina Ponte Artù</li> <li>- Erc 15: Stazione ferroviaria</li> <li>- Erc 16: Villa Bixio</li> <li>- Erc 17: Villa a Rampegana</li> <li>- <b>Erc 20: Villa Dell’Acqua</b></li> <li>- <b>Erc 21: Villa Suore Orsoline 1</b></li> <li>- <b>Erc 22: Villa Suore Orsoline 2<sup>77</sup></b></li> </ul> <p><u>Elementi naturali rilevanti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erp 4: ex cava Rusconi</li> <li>- Erc 18: Grotta di Ponte Artù</li> <li>- Erc 19: Sorgente del Valle Luna.</li> </ul> <p>Gli elementi rilevanti indicati con asterisco sono soggetti a vincolo ex D.lgs 42/2004.</p> <p>Sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a) b) e c) del comma 1 dell’art. 27 della LGT, fermo restando che si determini la piena conservazione del tipo edilizio originario e fatto salvo quanto previsto dal PdR 3, <i>Disciplina specifica. Nuclei di antica formazione.</i></p> <p>Sono ammessi anche gli interventi di cui alla lett. d) del comma 1 dell’art. 27 della LGT per i seguenti elementi rilevanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Erc 1: Pian della Croce</b></li> <li>- <b>Erc 3: Cascina Piani dell’Occo</b></li> <li>- <b>Erc 12: Circolo familiare</b></li> <li>- <b>Erc 14: Cascina Ponte Artù</b></li> <li>- <b>Erc 15: Stazione ferroviaria</b></li> <li>- <b>Erc 16: Villa Bixio<sup>78</sup></b></li> <li>- Erc 8: ex pieve di S. Giovanni (in quest’ultimo caso al solo fine di determinare il cambio di destinazione d’uso)</li> </ul> <p>L’ex pieve di S. Giovanni e la sua area di pertinenza sono considerate “a rischio archeologico”. Tutti i progetti che insistono su tale area e che prevedono scavi e movimentazioni a terra devono essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici per l’espressione del parere di competenza e per le opportune misure di tutela.</p> <p>La comunicazione dovrà contenere l’indirizzo e gli estremi catastali dell’area oggetto di intervento, un estratto mappa, una breve relazione che indichi la natura dell’intervento (ampiezza e profondità dello scavo), i riferimenti del responsabile del cantiere o del progettista.</p> <p>Gli interventi che insistono sulla Cascina Ponte Artù sono sottoposti a pianificazione attuativa e saranno consentiti se</p>
---	--	---

<sup>77</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all’osservazione n. 18 (prot. 5417)

<sup>78</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all’osservazione n. 18 (prot. 5417)

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

3	<i>Elementi naturali rilevanti</i>	<p>esclusivamente volti a garantire una fruizione del luogo qualificata e sostenibile dal punto di vista dell'accessibilità.</p> <p>E' vietata l'alterazione dello stato dei luoghi. In particolare è vietato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eseguire qualsivoglia opera edile, ad eccezione di impianti e infrastrutture pubbliche;</li> <li>- installare manufatti edili di qualsiasi natura;</li> <li>- eseguire movimenti terra tali da alterare la morfologia dei luoghi, a meno di opere indispensabili per garantire la sicurezza idraulica;</li> <li>- installare impianti pubblicitari;</li> <li>- depositare materiali di qualsiasi natura.</li> </ul> <p>In caso di perimento di esemplari arborei tutelati per effetto del presente Capo, è fatto obbligo di provvedere all'impianto di esemplari della medesima essenza, in stato maturo all'epoca d'impianto.</p> <p>In caso si rendessero necessari interventi per mantenere lo stato dei luoghi, questi dovranno essere tesi ad elevare la qualità del paesaggio.</p> <p>Per il seguente elemento rilevante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erp 4: ex cava Rusconi</li> </ul> <p>sono ammessi - previo accordo con l'ente Parco - interventi di riqualificazione, tesi a valorizzare il sito di interesse geologico all'interno di un sistema di percorsi destinati alla fruizione pubblica.</p>
---	------------------------------------	---

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

**Capo VI**  
**Rete ecologica**

<b>Art. 143 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	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 e la permeazione di valori ambientali nel tessuto edificato.
2	<i>Applicazione della norma</i>	Le norme di cui al presente capo, nelle aree specificamente individuate sul documento "PdR 8, Rete ecologica comunale", si applicano unitamente alle disposizioni relative all'Ambito Territoriale di appartenenza e ad ogni altra disposizione del PdR 2013.

<b>Art. 144 Componenti della rete ecologica</b>		
1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2013 individua sul documento "PdR 8, Rete ecologica comunale" le seguenti componenti della <i>rete ecologica</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>core areas di primo livello</i>, disciplinate dal successivo art. 145;</li> <li>- <i>core areas di secondo livello</i>, disciplinate dal successivo art 146;</li> <li>- <i>fasce tampone di primo livello</i>, disciplinate dal successivo art. 147;</li> <li>- <i>corridoi e varchi</i>, disciplinati dal successivo art. 148.</li> </ul>

<b>Art. 145 Core areas di primo livello</b>		
1	<i>Definizione</i>	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	<i>Disciplina generale</i>	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2013, nelle <i>core areas di primo livello</i> si applicano i seguenti disposti: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) ogni trasformazione antropica è limitata a casi eccezionali da concordare con gli enti sovraordinati;</li> <li>b) 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.</li> </ol> Qualora si procedesse alla manutenzione straordinaria di manufatti o pavimentazioni in conglomerato esistenti, è fatto obbligo di provvedere alla realizzazione di idonei attraversamenti (c.d. "ecodotti") in grado di migliorare le condizioni di continuità delle aree.
3	<i>Disciplina specifica: corridoio del Tinella</i>	All'interno del corridoio fluviale del Tinella (individuato nella tavola "PdR 8, Rete ecologica comunale" come "core area di primo livello") è fatto divieto di realizzare costruzioni di qualsiasi natura, comprese quelle che rientrano nella casistica

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*  
 Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*  
 Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2013

**PdR**

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

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

		<p>di cui al Titolo III “Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all’agricoltura” della LR 12/2005. È fatto divieto di realizzare infrastrutture e impianti emergenti dal piano di campagna.</p> <p>Qualsiasi tipo di intervento dovrà possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) non alterare le visuali esistenti;</li> <li>b) conservare i fronti boscati;</li> <li>c) non impiantare colture arboree o vivai;</li> <li>d) evitare che eventuali nuove recinzioni impediscano il libero transito agli animali;</li> </ul> <p>ed essere presentato per le valutazioni di competenza anche alla Provincia di Varese, considerando l’importanza strategica del corridoio del Tinella nel collegamento tra le aree naturali del Campo dei Fiori e la ZPS “Lago di Varese”.</p>
--	--	--

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

<b>Art.146 Core areas di secondo livello</b>		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono core areas di secondo livello le parti del territorio facenti parte di vasti ambiti caratterizzati da un medio grado di biodiversità, importanti per la diffusione di popolazioni di organismi viventi.
2	<i>Disciplina</i>	<p>Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2013, nelle <i>core areas di secondo livello</i> si applicano i seguenti disposti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>b) è fatto divieto di realizzare qualsiasi manufatto che determini interruzioni o parzializzazioni della continuità delle <i>core areas</i>;</li> <li>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.</li> </ul> <p>Qualora si procedesse alla manutenzione straordinaria di manufatti o pavimentazioni in conglomerato esistenti, è fatto obbligo di provvedere alla realizzazione di idonei attraversamenti (c.d. “ecodotti”) in grado di migliorare le condizioni di continuità delle aree.</p>

<b>Art. 147 Fasce tampone di primo livello</b>		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>fasce tampone di primo livello</i> le parti del territorio che svolgono funzione di “cuscinetto” tra le “core areas” e le parti dei tessuti insediativi, caratterizzati da biodiversità variabile e differenziata, fondamentali per la conservazione dei valori ecologici delle core areas e per garantire adeguata qualità ambientale alle porzioni del territorio oggetto di insediamenti.
2	<i>Disciplina</i>	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2013, nelle

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

		<p><i>fasce tampone di primo</i> livello si applicano i seguenti disposti:</p> <p>a) 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 (si veda a questo proposito il comma successivo);</p> <p>b) è vietata la soppressione delle specie vegetali autoctone o ambientate esistenti;</p> <p>c) laddove necessario per i fini della manutenzione e della fruizione del territorio è consentita la realizzazione di percorsi. Relativamente a questo aspetto è auspicata la realizzazione di idonei attraversamenti ("ecodotti") in grado di migliorare le condizioni di continuità delle aree.</p>
2	<i>Indirizzi operativi</i>	<p>La tutela e il miglioramento delle condizioni di biodiversità potranno essere perseguiti nel modo seguente:</p> <p>a) se gli interventi sono di modesta entità (ad esempio riguardano la realizzazione di piccoli depositi per attrezzi) si dovrà prestare attenzione alla definizione, nell'area di progetto, di opportune quinte arboree (siepi, filari...) e al trattamento delle superfici di pertinenza del nuovo manufatto (curando il grado di permeabilità del suolo, il corretto deflusso delle acque, i materiali di finitura...);</p> <p>b) se gli interventi sono di maggiore consistenza (ad esempio riguardano la realizzazione di fabbricati ad uso agricolo) una parte del progetto dovrà illustrare i dispositivi e le tecniche previste per la corretta integrazione ecosistemica del progetto architettonico.</p>

<b>Art. 148 Corridoi e varchi</b>		
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 2013, nei <i>corridoi e varchi</i> si applicano i seguenti disposti:</p> <p>a) preservare la presenza di aree boscate e/o filari esistenti al fine di mantenere e valorizzare la loro funzione ecologica ed ecosistemica;</p> <p>b) favorire la realizzazione di fasce di naturalità con funzione connettiva, finalizzate a prevenire la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e dei varchi;</p> <p>c) evitare in corrispondenza di ciascun varco la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

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>Art. 149 Altre disposizioni</b>		
1	<i>Parchi e giardini</i>	<p>Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2013, nei parchi e giardini, pubblici e privati, devono essere preservate le essenze arboree autoctone e quelle alloctone di particolare interesse storico, culturale, paesaggistico e naturalistico. Qualora si riscontrino:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la presenza di esemplari arborei ammalorati da morbi non debellabili;</li><li>- la presenza di essenze arboree che arrecano pregiudizio per la sicurezza di persone e cose;</li></ul> <p>le essenze presenti potranno essere sostituite, <b>previa presentazione di specifica relazione a firma di un agronomo/forestale, abilitato all'esercizio della professione<sup>79</sup></b>, senza ridurre l'estensione dell'area o l'ampiezza del filare, con specie autoctone consone al contesto floristico e vegetazionale del luogo, nonché di maggior pregio naturalistico.</p> <p>Le sistemazioni a verde delle aree pertinenziali in diretta relazione con gli interstizi verdi naturali, in modo particolare quelle localizzate all'intero delle "Superfici insediate ecologicamente attive" individuate nella tavola "PdR 8, Rete ecologica comunale", dovranno tendere alla diversificazione delle specie arboree ed arbustive, onde elevare la biodiversità.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2013

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

<sup>79</sup> Comma modificato per effetto delle controdeduzioni all'osservazione n. 18 (prot. 5417)

## Titolo II

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<b>Art. 150 Rinvio</b>		
1	<i>Rinvio</i>	Per la disciplina di cui al presente Capo si rinvia alla disciplina contenuta nello Studio geologico del territorio comunale e, per il territorio che ricade all'interno del Parco Regionale del Campo dei Fiori, anche al Piano per la Tutela geologica ed idrogeologica del Parco.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*  
**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*  
**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2013

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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