COMUNE DI

BREBBIA

PGT 2012

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

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

PdR 2012	PIANO DELLE REGOLE

A P P R O V A Z I O N E

PdR12.0	DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE

EDIZIONE				

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

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

Il Sindaco	Il Responsabile del Procedimento	Il Segretario Comunale

I PROGETTISTI

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

Studio Associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

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

COMUNE DI BREBBIA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Domenico Gioia
Sindaco

Giulio Brughera
Vice sindaco

Gianni Maria Marinelli
Responsabile del procedimento

Estensori del Piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

Alexandra Gatti *Dott.ssa pianificazione*
Marina La Palombara *Architetto*
Elisabetta Vangelista *Dott.ssa pianificazione*

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

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

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

AVVERTENZA IMPORTANTE

Il presente documento è depositato presso la SOCIETA' ITALIANA DEGLI AUTORI ED EDITORI (S.I.A.E.) Sezione OPERE LETTERARIE ED ARTI FIGURATIVE (OLAF) presso la sede di Roma, via della Letteratura 30, al fine di tutelarne il diritto d'autore.
E' vietata la riproduzione e qualsiasi uso non attinente a procedimenti edilizi ed urbanistici nel territorio del Comune di Brebbia.
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 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

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 2012"
Art. 10 Entrata in vigore del PdR 2012
Art. 11 Strumenti urbanistici decaduti
Art. 12 Titoli abilitativi e convenzioni in corso di validità
Art. 13 Attuazione del PdR 2012
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 Piano Territoriale Regionale

Titolo III
DEFINIZIONI, INDICI, PARAMETRI

Capo I.
Definizioni

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

Capo II.
Indici e parametri

Art. 27 Diritto edificatorio: DE
Art. 28 Indice di edificabilità fondiaria massima: If_{max}
Art. 29 Indice di edificabilità fondiaria effettivo: If_{eff}
Art. 30 Superficie coperta: Sc
Art. 31 Altezza massima degli edifici: Hmax

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Art. 32 Superficie filtrante: Sfil
Art. 33 Distanza minima dai confini: Dc
Art. 34 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr
Art. 35 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds
Art. 36 Distanza minima tra gli edifici: De
Art. 37 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip

Titolo IV
CRITERI DI PREMIALITA' E PEREQUAZIONE

Capo I
Fondamenti
Art. 38 Fondamenti generali
Art. 39 Fattori di premialità
Art. 40 Criterio di premialità ambientale. Obiettivi
Art. 41 Criterio di premialità funzionale-paesaggistica. Obiettivi
Art. 42 Modalità generali di applicazione

Capo II
Criterio di premialità ambientale
Art. 43 *Fa1*: Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici
Art. 44 *Fa2*: Premialità per il risparmio idrico
Art. 45 *Fa3*: Premialità per il contenimento dei consumi energetici
Art. 46 Applicazione ed effetti

Capo III
Criterio di premialità funzionale-paesaggistica
Art. 47 *Ff1*: Premialità per il recupero dei centri storici
Art. 48 *Ff2*: Premialità per la polifunzionalità urbana
Art. 49 *Ff3*: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative
Art. 50 *Ff4*: 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
Generalità. Organizzazione territoriale
Art. 54 Disciplina generale
Art. 55 Organizzazione territoriale
Art. 56 Ambiti territoriali
Art. 57 Aree monofunzionali
Art. 58 Aree Speciali

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Art. 59 Infrastrutture di base

Capo II
Destinazioni d'uso. Disciplina generale
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.
Disciplina generale delle fasce di rispetto
Art. 71 Fasce di rispetto
Art. 72 Fasce di rispetto stradale: Rs
Art. 73 Fascia di rispetto ferroviaria: Rf
Art. 74 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti
Art. 75 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp
Art. 76 Fascia di rispetto fluviale.

Capo V.
Altre disposizioni generali
Art. 77 Aree disciplinate dal Documento di Piano
Art. 78 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi
Art. 79 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio

Titolo II
DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Capo I.
Ambito territoriale T1: sistemi insediativi di pregio
Art. 80 Definizione
Art. 81 Obiettivi di governo
Art. 82 Indici e parametri

Capo II.
Ambito territoriale T2: sistemi insediativi ordinari
Art. 83 Definizione
Art. 84 Obiettivi di governo
Art. 85 Indici e parametri
Art. 85bis Area di riserva[1]

[1] Modifica effettuata a seguito del parere di compatibilità espresso da Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Capo III.
Ambito territoriale T3: sistemi insediativi per l'economia locale
Art. 86 Definizione
Art. 87 Obiettivi di governo
Art. 88 Indici e parametri
Art. 89 Destinazione d'uso
Art. 90 Tutela del suolo e del sottosuolo

Capo IV.
Ambito territoriale T4: del territorio naturale
Art. 91 Definizione
Art. 92 Obiettivi di governo
Art. 93 Aree agricole
Art. 94 Aree boscate
Art. 95 Indici e parametri in genere
Art. 96 Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi
Art. 97 Attività integrate per lo sviluppo delle colture storiche locali
Art. 97bis Aree agricole all'interno dell'area urbana[2]

Titolo III
AREE MONOFUNZIONALI

Art. 98 AMF1: per attività produttive nel centro urbano
Art. 99 AMF2: per attività commerciali in sede propria
Art. 100 AMF3: insediamenti nel territorio naturale
Art. 101 AMF4: per attività economiche nel territorio naturale
Art. 102 AMF5: per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi
Art. 103 AMF6: per impianti tecnologici
Art. 104 AMF7: per cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

Titolo IV
AREE SPECIALI

Art. 105 AS1: aree di riqualificazione urbana
Art. 106 AS2: aree di completamento urbano
Art. 107 AS3: aree florovivaistiche integrate

Titolo V
INFRASTRUTTURE

Art. 108 Strade di rilevanza territoriale
Art. 109 Strade urbane
Art. 110 Adeguamento dei tracciati esistenti e nuovi tronchi stradali
Art. 111 Ferrovia

[2] Modifica effettuata a seguito del parere di compatibilità espresso da Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Parte III
QUADRO DEL PAESAGGIO

Titolo I
DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PAESAGGIO

Art. 112 Classi di sensibilità paesistica del sito
Art. 113 Componenti del paesaggio oggetto di normazione
Art. 113bis Aree e ambiti di degrado o compromissione paesaggistica [3]

Capo I
Unità di Paesaggio UP1: tessuti edificati di pregio
Art. 114 Definizione
Art. 115 Obiettivi di tutela e di sviluppo
Art. 116 Elementi sensibili
Art. 117 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo II
Unità di Paesaggio UP2: Fascia spondale del Verbano
Art. 118 Definizione
Art. 119 Obiettivi di tutela
Art. 120 Elementi sensibili
Art. 121 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo III
Unità di Paesaggio UP3: Laghetasch
Art. 122 Definizione
Art. 123 Obiettivi di tutela
Art. 124 Elementi sensibili
Art. 125 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo IV
Unità di Paesaggio UP4: Fiume Bardello
Art. 126 Definizione
Art. 127 Obiettivi di tutela
Art. 128 Elementi sensibili
Art. 129 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo V
Unità di Paesaggio UP5: Ambito agricolo sud
Art. 130 Definizione
Art. 131 Obiettivi di tutela
Art. 132 Elementi sensibili
Art. 133 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo VI
Unità di Paesaggio UP6: Frange urbane
Art. 134 Definizione
Art. 135 Obiettivi di tutela

[3] Comma introdotto a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Art. 136 Elementi sensibili
Art. 137 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo VII
Unità di Paesaggio UP7: sistemi morfotipologici unitari
Art. 138 Definizione
Art. 139 Obiettivi di tutela
Art. 140 Elementi sensibili
Art. 141 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo VIII
Unità di Paesaggio UP8: sistema delle cortine edilizie
Art. 142 Definizione
Art. 143 Obiettivi di tutela
Art. 144 Elementi sensibili
Art. 145 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo VIIIbis
Unità di Paesaggio UP9: Aree verdi interstiziali [4]
Art. 145bis Definizione
Art. 145ter Obiettivi di tutela
Art. 145quater Elementi sensibili
Art. 145quinquies Azioni di tutela e di sviluppo
Art. 145sexies Specifica[5]

Capo IX
Elementi rilevanti
Art. 146 Definizione
Art. 147 Obiettivi di tutela
Art. 148 Azioni di tutela e di sviluppo
Art. 148bis Aree soggette a rischio archeologico[6]

Capo IX
Rete ecologica
Art. 149 Definizione
Art. 150 Componenti della rete ecologica
Art. 151 Core areas di primo livello
Art. 152 Fasce tampone di primo livello
Art. 153 Corridoi e varchi

Titolo II
DISPOSIZIONI IN MATERIA DI GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, IDRAULICA

Art. 154 Rinvio.

[4] Capo introdotto a seguito del parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

[5] Comma introdotto a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

[6] Comma introdotto a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Documento depositato presso la Societa' 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 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Documento depositato presso la Societa' 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 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Art. 1 Struttura documentale del piano		
1	*Elenco dei documenti*	Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti documenti: PdR 1.0 Relazione generale PdR 2.0 Repertori applicativi PdR 3a.0 Sistema insediativo residenziale. Numerazione PdR 3b.0 Sistema insediativo residenziale. Tessuto edilizio PdR 3c.0 Sistema insediativo residenziale. Tipologia PdR 3d.0 Sistema insediativo residenziale. Funzione prevalente PdR 3e.0 Sistema insediativo residenziale. Funzione secondaria PdR 3f.0 Sistema insediativo residenziale. Stato di conservazione PdR 3g.0 Sistema insediativo residenziale. Rapporto fronte strada PdR 3h.0 Sistema insediativo residenziale. Rapporto con il suolo PdR 3i.0 Sistema insediativo residenziale. N° piani PdR 4.0 Sistema dell'economia locale PdR 5.0 Sistema delle aree naturali PdR 6.0 Morfologia del paesaggio urbano PdR 7.0 Caratteri tipologici del paesaggio urbano PdR 8.0 Vincoli di tutela PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud PdR 10a.0 Quadro del paesaggio PdR 10b.0 Classi di sensibilità paesistica PdR 10c.0 Rete ecologica comunale PdR 11.0 Classificazione degli edifici storici di pregio PdR 12.0 Disciplina generale del PdR PdR 13.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio PdR 14.0 Componente geologica

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

Art. 3 Principi applicativi		
1	*Cogenza*	Ciascuna norma esplicitamente espressa è da intendersi a tutti gli effetti cogente, coerentemente con quanto stabilito nel

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

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

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

Art. 5 Interpretazione generale delle norme e delle cartografie		
1	*Competenze*	Spetta al Responsabile del Servizio competente in materia di edilizia e urbanistica stabilire in via definitiva decisioni e pareri circa l'interpretazione autentica di norme e cartografie del PdR 2012.
2	*Specifiche*	Le interpretazioni della Disciplina Generale e delle cartografie del PdR 2012 costituiscono precedente di riferimento non più mutabile secondo i consueti principi di giurisprudenza. E' cura del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale provvedere all'annotazione delle decisioni prese circa l'interpretazione del piano, allo scopo di meglio valutare eventuali futuri casi assimilabili.
3	*Criteri*	L'interpretazione delle cartografie dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili sul territorio, in quanto la rappresentazione grafica del piano è stata effettuata (in prevalenza) conformemente a tali elementi. Si intendono, di norma, "limiti fisici" i seguenti: - strade, - sentieri,

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		- muri in genere, - recinzioni, - siepi, - filari, - balze, - cigli e piedi di scarpate, - fossi, - alvei di corsi d'acqua, - limiti boscati, - delimitazioni colturali a carattere permanente, e assimilabili.
4	*Limiti amministrativi del Comune*	Tutte le rappresentazioni grafiche dei documenti cartografici del PdR 2012 si intendono riferite ai limiti amministrativi del Comune così come risultanti dalle mappe catastali: qualora ciò non fosse riscontrato nelle cartografie del PdR 2012, ogni simbologia grafica rappresentata su queste ultime, si intende identicamente estesa fino al limite amministrativo del Comune effettivo.
5	*Tolleranze*	Nei casi in cui l'identità tra elementi fisici o catastali e limiti cartografici non risultasse evidente a causa di scostamenti superiori a m 2,00 tra la delimitazione in azzonamento ed il limite fisico o catastale che si presume essere corrispondente, il limite degli ambiti si deduce dalla sua posizione grafica così come riscontrata sulle tavole del PdR 2012. Nei casi in cui il suddetto scostamento risulta essere inferiore a m 2,00, le delimitazioni in azzonamento si intendono coincidenti con i limiti fisici o catastali ritenuti corrispondenti.
6	*Limiti*	Le interpretazioni della Disciplina Generale del PdR 2012 possono essere effettuate con la procedura di cui ai precedenti commi fintanto che non costituiscono variante urbanistica.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Documento depositato presso la Societa' 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 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Art. 6 Riferimenti legislativi		
1	*Riferimenti*	Il Piano delle Regole è redatto in conformità con i disposti dell'art. 10 della "Legge per il Governo del Territorio". L'azione del Piano delle Regole è coniugata con quella del Piano dei Servizi per mezzo del principio di perequazione urbanistica di cui all'art. 11 della "Legge per il Governo del Territorio", generalizzato sull'intero territorio comunale. Costituiscono riferimento applicativo: - la Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le leggi che saranno approvate dallo Stato Italiano per la medesima disciplina; - tutte le Leggi dello Stato, i Decreti, le Leggi della Regione Lombardia ed ogni altro strumento normativo vigente, in particolare in materia di urbanistica, edilizia ed ambiente.
2	*Abbreviazioni*	Il Piano delle Regole, al fine della sua immediata identificazione, è denominato "PdR 2012". Tale dizione abbreviata è adottata in piena equivalenza con quella di "Piano delle Regole" in tutti i documenti del Piano di Governo del Territorio. E' altresì adottata la dizione abbreviata "LGT" in luogo della dizione "Legge per il Governo del Territorio" in ogni documento del Piano di Governo del Territorio; le due dizioni si intendono perfettamente equivalenti.

Art. 7 Ambito di applicazione		
1	*Estensione degli effetti del piano*	Il Piano delle Regole opera - sul tessuto edificato consolidato, - sul territorio in stato di naturalità nel quale sono escluse le trasformazioni urbanistiche. Il Piano delle Regole non opera sulle aree di trasformazione specificamente individuate dal Documento di Piano soggette a Programma Integrato di Intervento, fatti salvi i casi in cui su dette aree insistano attività rilevanti sotto il profilo urbanistico, per le quali il Piano delle Regole detta specifica disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle indicazioni del Documento di Piano

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Art. 9 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "PdR 2012"		
1	*Salvaguardia*	Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire (o atto equipollente), che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.
2	*Riferimenti normativi*	L'applicazione del c.d. "regime di salvaguardia" è regolato dal comma 12 dell'art. 13 e dal comma 4 dell'art. 36 della LGT.

Art. 10 Entrata in vigore del PdR 2012		
1	*Entrata in vigore*	L'avvenuta approvazione del PdR 2012 è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia. Il PdR 2012 entra in vigore il giorno della pubblicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione sul B.U.R.L..
2	*Deposito*	Il PdR 2012 viene depositato, insieme ad una copia della Deliberazione di approvazione, nella Segreteria del Comune a libera visione del pubblico per tutto il periodo di validità dello strumento.

Art. 11 Strumenti urbanistici decaduti		
1	*Decadenza Degli strumenti urbanistici previgenti*	A seguito dell'entrata in vigore del PdR 2012, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, sono integralmente decaduti.
2	*Assoluta potestà del PdR 2012*	A seguito dell'entrata in vigore del PdR 2012, anche gli edifici esistenti antecedentemente alla data di pubblicazione sul BURL della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del presente piano, ai fini delle verifiche edilizie ed urbanistiche, sono assoggettati esclusivamente alle presenti norme; quanto affermato vale in particolare per il calcolo delle capacità edificatorie a diverso titolo attribuite.
3	*Rapporto con il Regolamento Edilizio*	In caso di contrasto tra le disposizioni del PdR 2012 e le norme del Regolamento Edilizio approvato precedentemente alla data di entrata in vigore del PdR 2012, si applicano le disposizioni di cui alla presente "Disciplina generale".
4	*Principi di giurisprudenza*	Relativamente agli argomenti non disciplinati dal PdR 2012, si applicano le prescrizioni contenute nelle Leggi dello Stato, nei Decreti, nelle Leggi Regionali, nei regolamenti e in ogni altro atto normativo, secondo i normali principi di giurisprudenza.

Art. 12 Titoli abilitativi e convenzioni in corso di validità		
1	*Validità dei Permessi*	Sono fatti salvi i Permessi di Costruire (o atti equipollenti) antecedenti alla data di adozione del PdR 2012, entro i termini

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

	pregressi	di validità dei provvedimenti stessi. La proroga dei suddetti provvedimenti è subordinata al rispetto della normativa vigente all'epoca del rilascio del provvedimento. Ai fini dell'applicazione del presente comma, sono fatti salvi anche i Permessi di Costruire (o atti equipollenti) rilasciabili in virtù della favorevole conclusione del procedimento, per i quali non sia stato rilasciato il provvedimento conclusivo, o per i quali non sia intervenuta l'efficacia, antecedentemente alla data di adozione del PdR 2012.
2	*Piani attuativi vigenti*	Per i Piani Attuativi vigenti, 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	*Validità delle convenzioni urbanistiche*	Per quanto attiene agli aspetti procedurali e quantitativi, tutte le convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultano regolarmente stipulati a partire dalla data di adozione del PdR 2012, e per i quali non sono state registrate contravvenzioni ai corrispondenti disposti, sono fatti salvi fino al decorrere dei termini di validità. Successivamente alla data di adozione del PdR 2012 è ammesso provvedere alla stipula delle convenzioni urbanistiche relative ai piani attuativi che risultano adottati precedentemente a tale data, o atti unilaterali d'obbligo relativi a procedimenti edilizi già avviati, purché entro i termini stabiliti dallo schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo approvati. Ai sensi del comma 5 dell'art. 25 della LGT sono fatti salvi e possono essere rilasciati i titoli abilitativi all'edificazione in esecuzione di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata approvati e convenzionati antecedentemente all'entrata in vigore del PdR 2012. Sono fatti salvi i piani attuativi (o Programmi Integrati di Intervento) approvati tuttavia privi di convenzione approvata, a condizione che: - la stipula di detta convenzione intervenga entro i termini stabiliti dallo schema di convenzione parte integrante del piano attuativo approvato dal Consiglio Comunale, se previsti, non si siano determinate le condizioni di ineffica di cui al comma 4 dell'art. 93 della LGT.
4	*Specifica*	Rientrano nella categoria delle opere autorizzabili in forza del presente articolo, anche quelle per le quali è stato emanato il provvedimento di rilascio del Permesso di Costruire e per le quali non è ancora avvenuto l'inizio lavori, a condizione che

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		siano rispettati i termini stabiliti per il completo assolvimento degli obblighi derivanti dal rilascio stesso.

Art. 13 Attuazione del PdR 2012		
1	*Strumenti di attuazione*	Il PdR 2012 si attua mediante i seguenti strumenti: - Piani attuativi in genere, comunque denominati dalle leggi vigenti, ai sensi dell'art. 12 della LGT; - Programmi Integrati di Intervento ai sensi degli artt. da 87 a 93 della LGT - Permessi di Costruire ai sensi del D.Lgs 380/2001 e della LGT, o atti equipollenti previsti dalle leggi vigenti.
2	*Rapporto con i PdZ e i PiP*	In ogni caso, secondo i disposti di legge, è consentita l'attuazione di trasformazioni del territorio mediante Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, in variante al PdR 2012, ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n° 167 e successive modifiche ed integrazioni, nonché mediante Piani per gli Insediamenti Produttivi, ai sensi della Legge 22 ottobre 1971 n° 865.
3	*Convenzioni e atti unilaterali d'obbligo*	Nel caso di applicazione dei criteri premiali di cui ai successivi artt. da 38 a 51, qualora espressamente specificato in detti articoli, il rilascio di Permessi di Costruire (o la validità di atti equipollenti) è subordinato alla stipula di una specifica convenzione, o atto unilaterale d'obbligo finalizzato a regolare in tutto o in parte i seguenti aspetti: - cessione di aree per servizi; - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria; - realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria; - accessi dallo spazio pubblico; - altri aspetti concernenti l'interesse generale. E' nella facoltà del Comune la predisposizione di un "atto unilaterale d'obbligo tipo", o "convenzione tipo", da impiegarsi in tutti i casi in cui la sottoscrizione di tali documenti si rendesse necessaria.

Art. 14 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente		
1	*Ambiti edificati storici*	La perimetrazione dell'ambito territoriale T1, coincidente con la zona omogenea A così come definita dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n° 1444, riportata sui documenti denominati - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", ha valore di delimitazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Art. 15 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità		
1	*Obbligo di individuazione delle aree di pertinenza*	Ove si proceda mediante Permesso di Costruire (o atto equipollente), le aree fondiarie di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di edificabilità applicabili al momento della conclusione dell'istruttoria. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici; è fatta salva la facoltà di utilizzare la differenza tra gli indici più elevati che si rendessero applicabili successivamente all'asservimento e gli indici risultanti dall'atto di vincolo.
2	*Caratteri delle aree asservite*	Il vincolo di asservimento viene costituito mediante scrittura privata unilaterale concernente l'utilizzazione dell'area oggetto di dell'intervento, da sottoscrivere prima del rilascio del certificato di agibilità e da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli aventi titolo. L'atto deve indicare la Superficie Lorda di Pavimento utilizzata, nonché l'indice di edificabilità applicato. I competenti organi del Comune raccolgono copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.
3	*Aree asservite agli edifici esistenti. Verifica degli indici urbanistici*	La verifica degli indici urbanistici previsti dal PdR 2012 per lotti parzialmente edificati all'epoca di entrata in vigore, deve essere effettuata tenuto conto dell'area asservita all'epoca dell'edificazione; tale area dovrà pertanto essere esclusa dal computo della capacità edificatoria del lotto determinata dall'applicazione degli indici e dei parametri previsti dal PdR 2012.
4	*Area asservita. Specifica*	In assenza di specifico atto di vincolo, l'area asservita ad un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo. Per gli edifici il cui titolo abilitativo risulta antecedente al 6 agosto 1967 (o comunque realizzati antecedentemente al 6 agosto 1967), ai fini della determinazione dell'area asservita si applica l'indice di 1,5 mc/mq, pari a 0,5 mq/mq. In assenza di specifico atto di vincolo, l'asservimento di un'area è deducibile anche dall'istanza di Concessione o Licenza Edilizia riguardante l'edificazione dei fabbricati insistenti sul lotto, secondo la sentenza del Consiglio di Stato sez. V del 31 gennaio 1987 n° 26.

Art. 16 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti		
1	*Generalità*	Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è soggetto ai disposti degli artt. da 63 a 65 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20, nonché a tutti i disposti della presente "Disciplina generale" per quanto applicabili.
2	*Specifiche: art. 64 comma 1*	La modifica delle coperture ai fini del recupero dei sottotetti

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

	LGT	(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 2012 in materia di tutela del paesaggio stabiliti per ciascun *Ambito Territoriale*. Nell'ambito territoriale T1 i recuperi del sottotetto che determinano il sopralzo dell'edificio esistente, ferma restando l'applicazione dei disposti del documento "PdR 14.0 Disciplina generale del PdR", devono determinare il pieno rispetto dei ritmi delle partizioni di facciata, nonché degli allineamenti esistenti dei diversi elementi edilizi quali, tra gli altri, finestre, porte, balconi, pensiline, assicurando una coerente scelta di materiali e colori rispetto ai caratteri dell'edificio esistente. I recuperi del sottotetto che determinano il sopralzo dell'edificio esistente sono consentiti esclusivamente nel rispetto delle seguenti condizioni: - in tutto il territorio comunale sino al raggiungimento dell'altezza media interna di m 2.40; - nell'ambito territoriale T1 nel rispetto anche dei disposti del documento "PdR 13.0 Disciplina Specifica. Tessuti edificati di pregio";
4	*Specifiche: art. 64 comma 3 LGT*	I parcheggi pertinenziali dovranno di norma essere reperiti secondo le modalità e le quantità minime stabilite dal PdR 2012. E' ammessa la monetizzazione degli stessi secondo le modalità stabilite dalla LGT.
5	*Specifiche: art. 64 comma 3 LGT*	Il giudizio di impatto paesaggistico previsto dal comma 8 dell'art. 64 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20, competente alla Commissione per il Paesaggio, è assolto mediante dimostrazione di rispondenza ai disposti in materia di tutela del paesaggio stabiliti per ciascun *Ambito Territoriale*, fermo restando il rispetto degli obblighi di cui al comma 9 della citata legge (redazione della relazione paesistica, formulazione del giudizio di impatto paesistico).
6	*Specifiche: art. 65 comma 1 quater LGT*	I disposti di cui agli artt. da 63 a 65 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20 si applicano su tutto il territorio comunale nel rispetto di ogni disposizione applicabile stabilita per ciascun *Ambito Territoriale*.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Art. 17 Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale		
1	*Generalità*	Relativamente alle competenze attribuite dalla LGT alla Provincia mediante il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il PdR 2012 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTCP medesimo.
2	*Effetti*	L'applicazione dei disposti del PdR 2012 costituisce pieno assolvimento delle disposizioni normative del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Art. 18 Rapporti con il Piano Territoriale Regionale		
1	*Assunzione dei contenuti*	Relativamente alle competenze attribuite dalla LGT alla Regione mediante il Piano Territoriale Regionale (PTR), il PdR 2012 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTR medesimo.
2	*Effetti*	L'applicazione dei disposti del PdR 2012 costituisce pieno assolvimento delle disposizioni normative del Piano Territoriale Regionale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Titolo III

DEFINIZIONI, INDICI, PARAMETRI

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo I.
Definizioni

Art. 19 Superficie territoriale: St		
1	*Definizione*	Superficie delle porzioni di suolo comprese negli ambiti territoriali, portatrici di un diritto edificatorio espresso dall'Indice di Edificabilità Territoriale, indipendentemente dalla condizione di uso e urbanizzazione.
2	*Modalità di calcolo*	La superficie territoriale è determinata mediante rilievo topografico. La superficie territoriale si determina sempre rispetto alla proiezione su un piano orizzontale.

Art. 20 Superficie fondiaria: Sf		
1	*Definizione*	Superficie delle porzioni di suolo effettivamente utilizzabili ai fini dell'edificazione ammessa dal PdR 2012, portatrici di un diritto edificatorio espresso dall'Indice di Edificabilità Fondiaria massima, dipendenti dalla condizione d'uso e urbanizzazione. Non sono parte della superficie fondiaria - le aree destinate ad opere di urbanizzazione in genere, - le aree per servizi, - le aree prive di indice di edificabilità territoriale (aree agricole, aree boscate, aree non soggette a trasformazione urbanistica), - le aree disciplinate dal Documento di Piano.
2	*Modalità di calcolo*	La superficie fondiaria è determinata mediante rilievo topografico. La superficie fondiaria si determina sempre rispetto alla proiezione su un piano orizzontale.

Art. 21 Superficie lorda di pavimento urbanistica: Slp		
1	*Definizione*	Superfici di vani chiusi nelle quali sono esercitabili le destinazioni d'uso esistenti o ammesse dal PdR 2012, aventi i requisiti di agibilità stabiliti dal Regolamento Locale d'Igiene.
2	*Modalità di calcolo*	Sono da considerarsi Superfici Lorde di Pavimento le superfici di ciascun piano o livello al lordo delle murature perimetrali, e al netto delle superfici destinate a scale, ascensori e montacarichi, volumi tecnici in genere al servizio di più unità immobiliari. La linea di separazione tra superfici lorde di pavimento e superfici non computabili a tal fine, è stabilita dall'asse delle murature in comune tra le due parti.
3	*Specifiche*	Sono escluse dal computo delle superfici lorde di pavimento quelle relative a: - locali seminterrati aventi altezza utile interna non superiore a m 2,40, - sottotetti aventi altezza utile interna all'imposta della falda

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		non superiore a m 0,80 - sottotetti aventi altezza utile interna al colmo non superiore a m 2,80, - locali interrati per qualsiasi destinazione d'uso privi dei requisiti di agibilità nel rispetto del Regolamento Locale d'Igiene, non idonei per la permanenza di persone al fine dello svolgimento di attività produttive industriali, artigianali, commerciali, ricettive, direzionali e di servizio. - le autorimesse pertinenziali nella misura massima di 1 mq ogni 3,33 mq di slp del fabbricato principale (corrispondenti a 10 mc del volume).[7] Rientrano nel computo delle superfici lorde di pavimento quelle relative ad autorimesse realizzate fuori terra che non risultano pertinenziali alla residenza (autorimesse private con cessione in vendita o locazione di posti auto).

Art. 22 Vani chiusi		
1	*Definizione*	Vano il cui perimetro risulta dotato di separazione fisica rispetto all'esterno (parete o serramento) per un'estensione maggiore o uguale al 75% del perimetro del vano stesso.
2	*Specifiche*	Ai fini della valutazione della percentuale del perimetro di cui al comma precedente, non devono essere computati i pilastri isolati necessari per ragioni strutturali.

Art. 23 Edificio accessorio		
1	*Definizione*	Edificio completamente privo delle caratteristiche di abitabilità avente le seguenti altezze massime misurate rispetto al piede dell'edificio: - entro i limiti di altezza stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza in caso di nuove realizzazioni; - altezza della copertura misurata all'estradosso non superiore a m 3,00, per gli edifici realizzati a confine di proprietà o ad una distanza minima di m 1,50 dai confini di proprietà; - altezza media interna non superiore a m 2,40. In ogni caso la superficie coperta totale degli edifici accessori pertinenti ciascun edificio principale, non potrà essere superiore a mq 60,00, comprese le preesistenti superfici accessorie (autorimesse non interrate, tettoie per il ricovero di autoveicoli, ogni altro fabbricato accessorio).
2	*Specifiche*	Gli edifici accessori devono essere destinati a funzioni al servizio delle attività svolte nell'edificio principale, isolati o in aderenza con quest'ultimo. I fabbricati accessori potranno essere adibiti a autorimesse, box auto, ripostigli, sgomberi, deposito di attrezzi. È vietato l'uso come magazzino e/o unità di

[7] Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 13 (prot. 1099)

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		produzione con permanenza anche temporanea di persone. Non è ammessa l'edificazione di edifici accessori in assenza dell'edificio principale nella medesima proprietà fondiaria, anche se costituita da più mappali catastali confinanti.
2 bis	*Prescrizioni particolari*	I fabbricati di cui al presente articolo dovranno essere realizzati in modo tale da non costituire disordine urbanistico o ambientale. Non è consentita la realizzazione e la posa di manufatti in lamiera. Per favorire il superamento delle barriere architettoniche, ove adeguatamente motivato e documentato, è possibile costruire fabbricati accessori anche nel caso di superamento del limite massimo di superficie coperta di cui al precedente comma 1 entro il limite del 20%.[8]

Art. 24 Sede stradale: Ss		
1	*Definizione*	Superficie occupata da strade di proprietà pubblica o privata di uso pubblico, destinata al transito dei veicoli in genere e dei pedoni, comprese le fasce laterali lungo strada per la sosta in linea dei veicoli, i marciapiedi, i fossi laterali, le banchine, le piazzole di manovra, le opere d'arte, qualora esistenti, e qualsiasi altro manufatto pertinente. La larghezza della sede stradale viene c.d. *calibro stradale*.
2	*Specifiche*	Sono escluse dalla sede stradale le superfici a parcheggio limitrofe alla carreggiata distribuite con corsello autonomo e le superfici a parcheggio disposte perpendicolarmente (o con altra angolazione c.d. "a pettine"), anche accessibili direttamente dalla carreggiata stradale.

Art. 25 Ciglio stradale: Cs		
1	*Ciglio delle strade esistenti*	Linea che delimita la sede stradale così come definita dal precedente art. 24. In assenza di specifiche prescrizioni del PdR 2012 circa la modifica delle sedi stradali esistenti, il ciglio stradale è rappresentato da almeno uno tra i seguenti elementi, qualora esistenti: - filo esterno dei fossi laterali; - limiti esterni dei marciapiedi o delle banchine (anche se di proprietà privata); - filo verso strada degli edifici; - filo verso strada delle recinzioni esistenti; - limiti fisici della pavimentazione destinata alla circolazione e alla sosta dei veicoli in linea lungo strada,

[8] Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 11 (prot. 1094)

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		qualora esistente; - massimo ingombro delle opere d'arte. In caso di assenza dei riferimenti di cui sopra la larghezza della sede viaria è stabilita d'ufficio in base alla dimensione media stimata della sede stradale; in ogni caso il calibro minimo non potrà essere inferiore a m 4,00, misurato simmetricamente rispetto all'asse presumibile della strada.
2	*Ciglio delle strade previste dal PdR 2012*	Per le nuove strade o per gli allargamenti stradali specificamente previsti dal PdR 2012, il ciglio stradale è stabilito in corrispondenza della linea di demarcazione del calibro stradale, così come riportata sulle cartografie del PdR 2012. A tal fine si precisa che la concreta materializzazione in sito della linea rappresentata graficamente dovrà tener conto di una incertezza grafica massima ammissibile pari a ± 0,25 mm alla scala di 1:2.000, corrispondente a ± m 0,50 in grandezza reale. Tale alea dovrà essere applicata al fine di materializzare in sito il tracciato contemperando, in particolare, le seguenti esigenze: - ottimizzazione del tracciato stradale; - minimizzazione dell'interazione tra la strada e i suoli di proprietà privata già compresi all'interno di recinzioni.

Art. 26 Edificio esistente		
1	*Definizione*	Ai soli fini dell'applicazione del PdR 2012 si intende esistente un edificio che si trova in almeno una delle seguenti condizioni: - costruzione fisicamente esistente; - costruzione per la quale è stato emanato regolare provvedimento abilitativo per i soli casi di cui all'art. 12.
2	*Specifiche*	A seguito della chiusura del procedimento abilitativo (dichiarazione di fine lavori) si intende per edificio esistente ciò che risulta fisicamente e legittimamente dallo stato dei luoghi. Per conseguenza non sarà possibile applicare i parametri urbanistici ed ogni norma sugli edifici esistenti a situazioni diverse da quanto stabilito dal precedente capoverso; in particolare tali norme non potranno applicarsi nei seguenti casi: - edifici o parti di edifici un tempo esistenti e successivamente demoliti o crollati; - edifici o parte di edifici regolarmente autorizzati e non realizzati, - edifici costruiti in violazione delle norme urbanistiche. Relativamente agli edifici in condizione di fatiscenza si precisa che l'edificio è considerato esistente nel caso in cui permanga una porzione delle murature perimetrali almeno sufficiente perché si configuri la condizione di "vano chiuso" ai sensi del precedente art. 22, anche in assenza della copertura e delle strutture orizzontali in genere. Qualora ricorresse il caso in esame, allo scopo della quantificazione

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		dei parametri dimensionali dell'edificio si considera l'altezza massima delle murature perimetrali esistenti. In caso di crolli parziali delle murature, è ammessa la ricostruzione di modeste parti che consentono il completamento dell'ultimo piano superiore, a condizione che l'altezza delle porzioni in tal modo ricostruite non risulti superiore a m 0,80.
3	*Eventi calamitosi*	E' sempre ammessa la ricostruzione degli edifici crollati in tutto o in parte a seguito di eventi calamitosi verificatisi durante il periodo di vigenza del PdR 2012, nel rispetto del sedime, della sagoma e della localizzazione preesistenti, indipendentemente dai parametri espressi per ciascun ambito territoriale. Il sedime, la sagoma e la localizzazione preesistenti potranno essere documentati con ogni elemento disponibile (progetti approvati, schede catastali, atti, fotografie, dipinti, pubblicazioni e similari).

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo II.
Indici e parametri

Art. 27 Diritto edificatorio: DE		
1	*Definizione*	Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie territoriale St.
2	*Specifiche*	Il *Diritto edificatorio* è stabilito per ciascun Ambito Territoriale dal PdR 2012 in accordo con il Documento di Piano; tale indice è espresso da un numero decimale (mq/mq).

Art. 28 Indice di edificabilità fondiaria massima: If_{max}		
1	*Definizione*	Potenzialità edificatoria massima in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria Sf.
2	*Specifiche*	L'*indice di edificabilità fondiaria massima* è stabilito per ciascun Ambito Territoriale dal PdR 2012 in accordo con il Documento di Piano; tale indice è espresso da un numero decimale (mq/mq).

Art. 29 Indice di edificabilità fondiaria effettivo: If_{eff}		
1	*Definizione*	Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria Sf per effetto dell'applicazione dei criteri di premialità di cui al Titolo IV.
2	*Specifiche*	L'*indice di edificabilità fondiaria effettivo* è determinato dal Diritto edificatorio di cui al precedente art. 27 attribuito dal PdR 2012, applicati i criteri di premialità di cui al successivo Titolo IV: If_{eff} = DE + 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' *indice di edificabilità fondiaria effettivo* risulta pari al Diritto edificatorio. If_{eff} = DE
3	*Limiti*	In nessun caso l'*indice di edificabilità fondiaria effettivo* potrà risultare superiore all'*indice di edificabilità fondiaria massima*.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Art. 30 Superficie coperta: Sc		
1	*Definizione*	Superficie rapportata percentualmente alla superficie fondiaria, corrispondente alla proiezione a terra di ogni elemento di copertura del suolo, dedotte le sporgenze rispetto ai muri perimetrali dei seguenti elementi: - sporti di gronda; - balconi; - pensiline; - scale esterne. entro il limite massimo di m 1,20. Per sporti di ampiezza maggiore, ai fini del calcolo della superficie coperta dovrà essere computata la maggior dimensione eccedente il limite di m 1,20 stabilito nel capoverso precedente.
2	*Specifiche*	Le deduzioni di cui al comma precedente possono essere applicate a condizione che gli elementi sporgenti siano completamente privi di pilastri e di altri elementi strutturali verticali o subverticali diversi dai muri perimetrali che li connettono a parti dell'edificio calcolate ai fini della superficie coperta (elementi totalmente a sbalzo). Le deduzioni di cui al presente comma non possono essere applicate per tettoie completamente isolate.
3	*Determinazione*	La superficie coperta edificabile si determina mediante il prodotto della superficie fondiaria Sf per il rapporto di copertura Rc, espresso in percentuale per ciascun ambito territoriale.

Art. 31 Altezza massima degli edifici: Hmax		
1	*Definizione*	Massima distanza verticale misurabile tra il piede dell'edificio e la sommità dell'edificio.
2	*Specifiche*	Per "piede dell'edificio" si intende: - la linea di intersezione tra la superficie dell'involucro esterno dell'edificio (facciate o massimo ingombro dei vani aperti) e il suolo nella sua configurazione conseguente all'intervento di progetto. Non sono considerati ai fini della determinazione del "piede dell'edificio" le scale esterne, le rampe per l'accesso a piani interrati o seminterrati e i relativi spazi di manovra (questi ultimi sono considerati tali solo se di ampiezza non superiore a m 6,00). Per "sommità dell'edificio" si intende: - l'intradosso della copertura piana; - l'imposta del tetto a falde inclinate (intradosso della falda) nel caso in cui l'altezza media del sottotetto risulta pari o minore a m 2,40; - il colmo del tetto a falde inclinate (intradosso della falda) nel caso in cui l'altezza media del sottotetto risulta superiore a m 2,40; - la generatrice alla quota minore delle coperture voltate nel

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		caso in cui l'altezza media del sottotetto risulta pari o minore a m 2,40; - la generatrice alla quota maggiore delle coperture voltate nel caso in cui l'altezza media del sottotetto risulta superiore a m 2,40.
3	*Determinazione*	L'altezza massima degli edifici, espressa in metri, è stabilita dal PdR 2012 per ciascun ambito territoriale.

Art. 32 Superficie filtrante: Sfil		
1	*Definizione*	Superficie rapportata percentualmente alla superficie fondiaria che consente la naturale infiltrazione delle acque meteoriche nel terreno.
2	*Specifiche*	Sono computabili al fine della verifica della superficie filtrante minima i suoli nelle seguenti condizioni: - suoli privi di pavimentazione e di costruzioni interrate, - suoli privi di pavimentazione con costruzioni interrate il cui estradosso sia ricoperto di terreno naturale con spessore minimo di cm 50 a condizione che la costruzione interrata sia dotata di sistemi di drenaggio lungo le pareti perimetrali, - suoli privi di costruzioni interrate con pavimentazione in blocchi in pietra, cemento o similari posate su letto di sabbia, con forature non inferiori al 50% della superficie. In ogni caso non potranno essere computate ai fini della verifica di cui al presente articolo i suoli destinati alla sosta di veicoli.
3	*Parcheggi. Specifiche*	Le aree adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazioni impermeabili e con perimetrazione formata da cordoli che garantiscano tenuta ai liquidi. Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere effettuato nel rispetto delle norme vigenti in materia, adottando in ogni caso idonei accorgimenti progettuali affinché eventuali inquinanti presenti al suolo non siano veicolati nelle fognature per acque chiare.
4	*Determinazione*	La superficie filtrante minima si determina mediante il prodotto della superficie fondiaria Sf per il rapporto di superficie filtrante Rfil, espresso in percentuale per ciascun ambito territoriale.

Art. 33 Distanza minima dai confini: Dc		
1	*Definizione*	Distanza non inferiore a m 5,00, misurata perpendicolarmente ai confini della proprietà a partire dal perimetro al piede degli edifici. Qualora fossero presenti sporti (tettoie, pensiline, balconi, balatoi, gronde e similari) eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza minima dai confini dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		dimensione di m 1,20.
2	*Specifiche*	Si considera assimilata alla distanza dai confini della proprietà anche la distanza che deve intercorrere tra l'edificio e i confini delle delle aree disciplinate dal Piano dei Servizi, ancorché transitoriamente non di proprietà del soggetto attuatore del servizio ivi previsto. Non sussiste obbligo di verifica delle distanze minime da altre linee, demarcazioni, confini stabiliti dal PdR 2012.
4	*Disciplina delle distanze per edifici accessori*	Gli edifici accessori sono soggetti alla seguente disciplina specifica delle distanze: - distanza minima di m 3,00 da edifici esistenti sul medesimo lotto, come da prescrizione art. 9 del D.M. 02/04/1968 n 1444 da fabbricati posti su lotti confinanti. - gli edifici accessori dovranno distare non meno di m 1,5 dal confine di proprità. [9] Nel solo caso in cui l'accessorio sia adiacente (in aderenza o in comunione) all'edificio principale nella medesima proprietà, non è ammessa la costruzione a confine. Nel caso di costruzioni interrate, l'edificazione è ammessa fino ai limiti della proprietà cui afferisce; sulla base di specifiche convenzioni potranno inoltre essere realizzati edifici privati completamente interrati nel sottosuolo pubblico o di proprietà di altro soggetto.
5	*Minori distanze*	Fermo restando il pieno rispetto della distanza minima tra gli edifici di cui al precedente comma 4[10], 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	*Maggiori distanze*	La distanza minima di cui al precedente comma 1 è innalzata a m 10,00 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.

Art. 34 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr		
1	*Definizione*	Distanza misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a partire dal filo esterno della recinzione.

[9] Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni n° 13 (prot. 1099) e n° 19 (prot. 1148)

[10] Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni n° 13 (prot. 1099) e n° 19 (prot. 1148)

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		La distanza minima è stabilita dalle norme di cui al successivo Titolo IV della Parte II "Quadro urbanistico" per ciascun tipo di strada classificato dal PdR 2012.
2	*Specifiche*	Il parametro delle distanze delle recinzioni dal ciglio stradale, si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico. I cancelli carrabili dovranno essere arretrati dal ciglio stradale di almeno m 4,50 con raccordo a 45° con la recinzione. Sono ammesse altre sagome di arretramento tra il cancello e la recinzione su strada purché garantiscano almeno equivalenti prestazioni e nei casi di manifesta impossibilità di realizzazione di arretramenti come stabilito nel precedente capoverso.
3	*Esigenze di sicurezza*	E' data facoltà al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere del Responsabile della Polizia Locale, di prescrivere il rispetto di maggiori arretramenti per evidenti e motivate ragioni di sicurezza della circolazione stradale.

Art. 35 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds		
1	*Definizione*	Distanza misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a partire dal perimetro al piede degli edifici. La distanza minima è stabilita dalle norme di cui al successivo Titolo IV della Parte II "Quadro urbanistico" per ciascun tipo di strada classificato dal PdR 2012. Qualora fossero presenti sporti eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.
2	*Specifiche*	Il parametro della distanza degli edifici dal ciglio stradale si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico.

Art. 36 Distanza minima tra gli edifici: De		
1	*Definizione*	Distanza non inferiore a m 10,00, misurata radialmente rispetto a ciascun punto del perimetro al piede degli edifici. Qualora fossero presenti sporti eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.
2	*Specifiche*	La distanza minima tra gli edifici dovrà essere rispettata anche nei seguenti casi: - distanza tra corpi edilizi emergenti dal suolo pur collegati funzionalmente da un unico corpo edilizio interrato; - distanza tra corpi edilizi emergenti dal suolo pur collegati da elementi architettonici (pensiline e tettoie in particolare) di entità tale da non svolgere alcun ruolo

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		funzionale.
3	*Maggiori distanze*	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.

Art. 37 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip		
1	*Definizione*	Superficie destinata al parcheggio di uso privato di veicoli, realizzata in ambiti scoperti facenti parte della superficie fondiaria o in ambiti coperti sia all'interno degli edifici principali, sia in edifici accessori, sia in corpi completamente interrati, compresi anche gli spazi di manovra, con esclusione delle strade interne non indispensabili per la manovra, delle rampe o corsie di accesso e delle murature.
2	*Superficie minima*	La superficie minima di parcheggio è determinata nella misura di 1/3 della superficie lorda di pavimento prevista dal progetto.
3	*N. posti minimi*	In ogni caso il progetto dovrà prevedere, nell'ambito delle superfici di cui al precedente capoverso o su altre superfici, una dotazione minima di parcheggi privati (pertinenziali) pari a (con arrotondamento all'unità superiore): - 2 posti auto ogni unità immobiliare residenziale. - 2 posti auto ogni 30 mq di slp con destinazione d'uso tale da determinare l'accesso del pubblico. Ai fini delle verifiche urbanistiche si stabiliscono le seguenti dimensioni minime per posto auto: - *parcheggi a pettine*: larghezza m 2,50, lunghezza m 5,00, - *parcheggi in linea*: larghezza m 2,00, lunghezza m 6,50.
4	*Eccezione*	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. In caso di mancato reperimento di parcheggi privati nella misura stabilita dal precedente comma 3, si provvede alla monetizzazione delle corrispondenti aree nei termini di legge. E' facoltà della Giunta Comunale, con proprio atto deliberativo, la determinazione dei valori unitari di monetizzazione da applicarsi nei casi di cui al presente comma.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

5	*Verifiche*	La verifica di dotazione di posti auto deve essere effettuata obbligatoriamente nei seguenti casi: – nuova costruzione, – cambi di destinazione d'uso con o senza opere, – apertura di nuovi esercizi commerciali, – incremento in misura superiore al 50% delle superfici di vendita di esercizi commerciali esistenti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Titolo IV

CRITERI DI PREMIALITA' E PEREQUAZIONE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo I
Fondamenti

Art. 38 Fondamenti generali		
1	*Applicazione*	L'applicazione dei *criteri di premialità* di cui ai successivi articoli consente di determinare l'*indice di edificabilità fondiaria effettivo* If_{eff} mediante il fattore incrementale dell'indice di edificabilità territoriale (fattore di premialità) attribuito dal PdR 2012, definito espressamente per ciascun criterio in termini percentuali.
2	*Specifica*	L'applicazione dei *criteri di premialità* è nella facoltà del soggetto proponente.

Art. 39 Fattori di premialità		
1	*Fattori di premialità*	Il PdR 2012 stabilisce i seguenti *criteri di premialità*: *Criterio di premialità ambientale:* - *Fa1*: Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici - *Fa2*: Premialità per il risparmio idrico - *Fa3*: Premialità per il contenimento dei consumi energetici *Criterio di premialità funzionale-paesaggistica:* - *Ff1*: Premialità per il recupero dei centri storici - *Ff2*: Premialità per la polifunzionalità urbana - *Ff3*: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative - *Ff4*: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali

Art. 40 Criterio di premialità ambientale. Obiettivi		
1	*Obiettivi*	Il *Criterio di premialità ambientale* consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di tutela ambientale. In particolare - il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, promuove l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante celle fotovoltaiche, - il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di ridurre i consumi idrici indotti dalle attività insediate sul territorio, mediante idonee pratiche di recupero e di reimpiego delle acque meteoriche e reflue, - il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di ridurre i consumi energetici in misura sensibilmente maggiore rispetto alle disposizioni di legge vigenti in materia, favorendo in particolare l'utilizzazione

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		di fonti di energia rinnovabili e minimizzando le emissioni in atmosfera.
2	*Strumenti*	Il PdR 2012 al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il *Criterio di premialità ambientale*, la cui applicazione consta dei seguenti *fattori di premialità*: - *Fa1*: Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici, - *Fa2*: Premialità per il risparmio idrico, - *Fa3*: Premialità per il contenimento dei consumi Energetici. La definizione dei *fattori di premialità* e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo II.

Art. 41 Criterio di premialità funzionale-paesaggistica. Obiettivi		
1	*Obiettivi*	Il *Criterio di premialità funzionale-paesaggistica* consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di funzionalità urbana. In particolare - il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di recuperare gli edifici esistenti nel centro storico sia sotto il profilo della funzionalità che della qualità del paesaggio, affinchè possano assolvere a parte della domanda di abitazioni di origine endogena e perché possano migliorare le opportunità di fruizione delle aree centrali, - il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di migliorare l'offerta di opportunità di fruizione territoriale per i cittadini, incrementando la dotazione di destinazioni d'uso complementari alla residenza (commercio, pubblici esercizi, artigianato, servizi) nell'intento di conferire maggiore vitalità ai diversi ambiti territoriali, - il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di migliorare le condizioni urbanizzative delle aree urbane, in particolare per quanto attiene alle periferie carenti di opere di urbanizzazione primaria. - il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di migliorare la dotazione di spazi di sosta per autoveicoli di carattere pertinenziale, così da attenuare la domanda di sosta su aree pubbliche.
2	*Strumenti*	Il PdR 2012 al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il *Criterio di premialità funzionale-paesaggistica*, la cui applicazione consta dei seguenti *fattori di premialità*: - *Ff1*: Premialità per il recupero dei centri storici - *Ff2*: Premialità per la polifunzionalità urbana

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		- *Ff3*: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative - *Ff4*: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali La definizione dei *fattori di premialità* e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo IV.

Art. 42 Modalità generali di applicazione		
1	*Strumento*	L'applicazione dei fattori di premialità di cui al precedentl art. 39 determina il rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato. La proposta di progetto è soggetta a preventiva espressione di parere di compatibilità con la disciplina del paesaggio di cui alla Parte IV delle Disposizioni Generali del PdR 2012, espresso dalla Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 81 della legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo II
Criterio di premialità ambientale

Art. 43 *Fa1*: Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici		
1	*Considerazioni di base*	Il PdR 2012 riconosce il fondamentale interesse generale nello sviluppo di produzioni di energia da fonti rinnovabili, ed in particolare nell'installazione di celle fotovoltaiche per la produzione di energia elettrica.
2	*Principi e azioni*	Il PdR 2012, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di *interesse generale* alle seguenti azioni: a) installazione di impianti di produzione di energia elettrica da celle fotovoltaiche su coperture di edifici destinati alle attività economiche, a condizione che parete dell'energia prodotta sia utilizzata per l'illuminazione degli spazi pubblici, b) realizzazione di nuove installazioni per produzione di energia elettrica da celle fotovoltaiche integrate nell'architettura degli edifici o negli elementi di arredo urbano, a condizione che parete dell'energia prodotta sia utilizzata per l'illuminazione degli spazi pubblici. La realizzazione di tali impianti, attuabile esclusivamente in ambito T2 e T3, dovrà essere coerente con gli indirizzi della DGR 10974/2009 "Linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche e impianti per la produzione energetica in aggiornamento dei Piani di Sistema del Piano Territoriale Paesistico Regionale". [11] Le azioni di cui sopra sono disciplinate da uno specifico regolamento comunale al quale si rimanda.

Art. 44 *Fa2*: Premialità per il risparmio idrico		
1	*Considerazioni di base*	Il PdR 2012 riconosce il fondamentale interesse generale nell'uso accorto delle risorse idriche, sia in termini di effettiva tutela dell'ambiente che di equilibrata politica economica nella gestione di reti e impianti.
2	*Principi e azioni*	Il PdR 2012, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di *interesse generale* 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,

[11] Comma introdotto a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		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. Le azioni di cui sopra sono disciplinate da uno specifico regolamento comunale al quale si rimanda.

Art. 45 *Fa3*: Premialità per il contenimento dei consumi energetici		
1	*Considerazioni di base*	Il PdR 2012 riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale politica di riduzione dell'inquinamento ambientale.
2	*Principi e azioni*	Il PdR 2012, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di *interesse generale* alle seguenti azioni: a) azioni di contenimento dei consumi energetici degli edifici, b) riduzione delle emissioni di inquinanti in atmosfera, c) impiego di fonti di energia rinnovabile, d) altre azioni comunque finalizzate alla riduzione dell'inquinamento ambientale e alla riduzione dei consumi energetici. Le azioni di cui sopra sono disciplinate da uno specifico regolamento comunale al quale si rimanda.

Art. 46 Applicazione ed effetti		
1	*Applicazione*	L'applicazione dei fattori Fa1, Fa2, Fa3 afferenti al *Criterio di premialità ambientale* è nella piena discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire (o atto equipollente), che potrà essere esercitata mediante espressa dichiarazione negli atti del titolo abilitativo.
2	*Effetti*	L'applicazione del *Criterio di premialità ambientale* determina i seguenti indici di edificabilità fondiaria effettiva: a) If_{eff} = DE + 15% nel caso in cui siano raggiunti i requisiti espressi per uno solo tra i fattori di cui ai precedenti artt. 43, 44, 45, b) If_{eff} = DE + 25% nel caso in cui siano raggiunti i requisiti espressi per due tra i fattori di cui ai precedenti artt. 43, 44, 45, in applicazione del comma 5 dell'art. 11 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.
3	*Verifiche*	Il Comune di, con proprio atto, determina le modalità di accertamento e verifica di effettiva sussistenza delle condizioni che determinano l'applicazione dei fattori premiali, anche ai fini della certificazione di agibilità.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo III
Criterio di premialità funzionale-paesaggistica

Art. 47 *Ff1*: Premialità per il recupero dei centri storici		
1	*Principio generale*	Il PdR 2012 orienta le proprie azioni affinché si determinino le migliori condizioni possibili per recuperare la qualità e la funzionalità dei centri storici. Il PdR 2012 esercita la propria azione per i fini di cui al precedente capoverso mediante diritti edificatori da trasferirsi nelle aree di trasformazione del Documento di Piano o nelle Aree Speciali individuate dal PdR 2012, che si generano per effetto di interventi di riqualificazione dei centri storici.
2	*Principi e azioni*	Il PdR 2012, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di *interesse generale* alle seguenti azioni: a) ristrutturazione di edifici che risultano già utilizzati per residenza alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, b) ristrutturazione di edifici che risultano dismessi dalla funzione residenziale alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, c) recupero ad uso abitativo di vani e superfici edificate esistenti aventi altro uso, o prive di uso, alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT.

Art. 48 *Ff2*: Premialità per la polifunzionalità urbana		
1	*Principio generale*	Il PdR 2012 orienta le proprie azioni affinché le condizioni urbanizzative e di funzionalità urbana, e dunque le opportunità offerte ai cittadini, possa migliorare. Il PdR 2012 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	*Principi e azioni*	Il PdR 2012, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di *interesse generale* alle seguenti azioni: d) assortimento delle destinazioni d'uso di ciascun intervento edilizio nel rispetto dei *mix ottimali* definiti per ciascuna *gamma funzionale* secondo i disposti dei successivi artt. 63, 64, e) insediamento, sull'intera slp disponibile, in area urbana di destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie: Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva

Art. 49 *Ff3*: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative		
1	*Principio generale*	Il PdR 2012 esercita la propria azione per favorire l'urbanizzazione delle parti del territorio destinate

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		all'insediamento di persone e attività in applicazione del seguente principio generale: - i contributi che i diversi soggetti attuatori delle previsioni del PdR 2012 possono dare affinché si compia il processo di urbanizzazione debbono essere ripartiti con equità, e commisurati alla reale capacità di incidere sul territorio; - compete al Comune il completamento del sistema delle urbanizzazioni laddove queste risultano gravemente insufficienti nonostante l'elevato grado di utilizzazione insediativa; - compete all'attuatore delle previsioni del PdR 2012 contribuire in equa misura al completamento delle urbanizzazioni insufficienti. In ragione dei principi di cui sopra, il PdR 2012 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.
2	*Principi e azioni*	Il PdR 2012, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di *interesse generale* alle seguenti azioni: a) realizzazione diretta da parte del soggetto titolare del titolo abilitativo di opere di urbanizzazione primaria, nelle parti di territorio laddove queste risultano assenti, secondo le condizioni stabilite per lo stato di urbanizzazione *Su1* di cui al successivo art. 69, b) realizzazione diretta da parte del soggetto titolare del titolo abilitativo di opere di urbanizzazione primaria, nelle parti di territorio laddove queste risultano deficitarie sotto il profilo funzionale o qualitativo, secondo le condizioni stabilite per lo stato di urbanizzazione *Su2* di cui al successivo art. 70.

Art. 50 *Ff4*: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali		
1	*Principio generale*	Il PdR 2012 orienta le proprie azioni affinché le condizioni di funzionalità urbana e di fluidità nella circolazione stradale possano migliorare. Il PdR 2012 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	*Principi e azioni*	Il PdR 2012, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di *interesse generale* alle seguenti azioni: a) realizzazione di un numero di posti auto almeno doppio

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		rispetto al fabbisogno minimo determinato in applicazione del PdR 2012, da asservire a unità immobiliari prive di posto auto, a condizione che tali posti auto siano realizzati al coperto mediante sistemi pluripiano tali da minimizzare l'occupazione di spazio e l'invasività dell'ambito urbano, così da ottimizzare la densità di posti auto per volume edificato.
3	*Convenzionamento d'uso del sottosuolo pubblico*	Per l'attuazione di interventi rispondenti agli obiettivi di cui al presente articolo, è ammessa l'utilizzazione del sottosuolo pubblico. La cessione in diritto di superficie del sottosuolo pubblico necessario per la realizzazione delle opere è regolata da convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, allegata al Permesso di Costruire (o atto equipollente).

Art. 51 Applicazione ed effetti		
1	*Applicazione*	L'applicazione del fattore Ff1 afferente al *Criterio di premialità funzionale-paesaggistica* determina effetti in termini di diritti edificatori all'atto del conseguimento del certificato di agibilità dell'immobile oggetto di recupero edilizio. L'applicazione dei fattori Ff2, Ff3, Ff4 afferenti al *Criterio di premialità funzionale-paesaggistica* è nella piena discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire (o atto equipollente), che potrà essere esercitata mediante espressa dichiarazione negli atti del titolo abilitativo, ad eccezione del caso di identificazione di *Stato di Urbanizzazione Su1* che rende obbligatoria l'approvazione di Piano Attuativo.
2	*Fattore Ff1. Effetti*	L'applicazione del *Criterio di premialità funzionale-paesaggistica* per il fattore Ff1 determina i seguenti Diritti Edificatori DE da trasferirsi sulle aree di trasformazione indicate dal Documento di Piano secondo le modalità stabilite dalle specifiche direttive di detto strumento: a) DE = 1 mq ogni mq assoggettato ad intervento di recupero nei casi di cui alla lett. a) del comma 2 dell'art. 47, b) DE = 2 mq ogni mq assoggettato ad intervento di recupero nei casi di cui alla lett. b) del comma 2 dell'art. 47, c) DE = 2 mq ogni mq assoggettato ad intervento di recupero nei casi di cui alla lett. c) del comma 2 dell'art. 47.
3	*Fattori Ff2, Ff3, Ff4. Effetti*	L'applicazione del *Criterio di premialità funzionale-paesaggistica* per i fattori Ff2, Ff3, Ff4 determina i seguenti indici di edificabilità fondiaria effettiva:

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		a) If_{eff} = DE + 25% nel caso in cui sia garantito il *mix ottimale 1* di cui agli artt. 63, 64, b) If_{eff} = DE + 25% nel siano raggiunti entrambi i requisiti espressi per i fattori di cui ai precedenti artt. 49, 50, c) If_{eff} = DE + 15% nel caso in cui sia garantito il *mix ottimale 2* di cui agli artt. 63, 64, d) If_{eff} = DE + 15% nel sia raggiunto uno solo tra i requisiti espressi per i fattori di cui ai precedenti artt. 49, 50.
4	*Fattore Ff1. Specifiche*	I diritti edificatori DE di cui al precedente comma 2 potranno essere efficaciamente utilizzati a condizione che sussista l'insieme delle seguenti condizioni: a) l'intervento edilizio sia classificato "ristrutturazione edilizia" ai sensi della lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT e sia esteso all'intera unità immobiliare così come catastalmente risultante alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, b) sia stato regolarmente conseguito, senza nulla eccepire, il certificato di agibilità dell'immobile oggetto dell'intervento di cui alla precedente lett. a), c) sia stato registrato e trascritto ai pubblici registri immobiliari specifico atto che identifichi univocamente la particella catastale alla quale si conferisce il diritto edificatorio (corrispondente al mappale oggetto dell'intervento edilizio di cui alla lett. a) o al mappale parte delle aree di trasformazione indicate dal Documento di Piano). E' facoltà del Comune, con propria deliberazione di Consiglio Comunale, stabilire il valore economico minimo degli interventi edilizi che rendono applicabili i disposti del presente articolo, nonché le modalità di stima e verifica di detti valori. Qualora la facoltà di cui al presente capoverso non risulti esercitata, i disposti del presente articolo sono applicabili per tutti gli interventi per i quali ricorrono le condizioni di cui alle lett. a), b), c) del primo capoverso del presente comma senza eccezione alcuna.
5	*Fattori Ff3, Ff4. Specifiche.*	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. 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

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo IV
Criteri di perequazione e compensazione

Art. 52 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi		
1	*Principio di trasferimento dei diritti edificatori*	Sulle *aree per servizi previsti*, individuate dal Piano dei Servizi, si applica il Diritto Edificatorio stabilito per l'Ambito Territoriale di appartenenza definito dal PdR 2012. Tale Diritto Edificatorio è trasferibile a favore di altre aree per le quali è ammessa l'edificazione secondo le disposizioni del PdR 2012 comprese nel medesimo ambito territoriale.
2	*Effetti*	A seguito del trasferimento del Diritto Edificatorio, la densità edilizia fondiaria delle aree riceventi il diritto edificatorio trasferito non potrà comunque superare l'indice di edificabilità fondiaria If_{max} stabilito dal PdR 2012 con il beneficio dell'incremento del 15%. Il rapporto di copertura stabilito dal PdR 2012 dovrà essere verificato con il beneficio dell'incremento del 15% sul parametro. Tutti gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PdR 2012 dovranno essere comunque verificati nella misura stabilita per l'ambito territoriale e per l'ambito di paesaggio di pertinenza.
3	*Condizioni*	Contestualmente al trasferimento del Diritto Edificatorio dovrà avvenire il trasferimento al Comune, a titolo gratuito, della proprietà dell'area cedente, spogliata del Diritto Edificatorio. Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 1 dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni: - il trasferimento dei diritti edificatori dovrà avvenire mediante atto registrato e trascritto; - indipendentemente dall'entità del diritto edificatorio trasferito, la porzione di suolo gratuitamente ceduta al Comune, dovrà avere un'estensione almeno pari al 50% dell'*area per servizi previsti* individuata dal Piano dei Servizi.

Art. 53 Oneri di compensazione ambientale		
1	*Obiettivi*	Tutti gli interventi riconducibili alle seguenti fattispecie: - interventi soggetti a preventiva approvazione di piani attuativi, - interventi soggetti a preventiva approvazione di Programmi Integrati di Intervento, - nuove costruzioni, comunque autorizzate, aventi Superficie Lorda di Pavimento superiore a mq 300, - nuove costruzioni, comunque autorizzate, interessanti suoli la cui copertura arborea (anche se costituita da esemplari isolati) risulta superiore al 25% della superficie fondiaria, dovranno dare luogo ad adeguate compensazioni ambientali finalizzate alla tutela del paesaggio naturale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

2	*Determinazione*	Il Comune, nel definire gli oneri di urbanizzazione in base ai disposti di cui all'art. 44 della LGT, ne determina la quota che dovrà essere corrisposta al fine di mettere in atto le politiche di tutela del paesaggio naturale definite dal Documento di Piano.
3	*Corresponsione*	Gli oneri di compensazione ambientale, computati ai sensi del precedente comma 2, dovranno essere corrisposti al Comune contestualmente alla stipula delle convenzioni dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento o contestualmente al rilascio dei Permessi di Costruire in assenza di convenzione, nella misura stabilita dalle tabelle vigenti ai sensi dell'art. 44 della LGT. Tali oneri saranno iscritti a bilancio con il vincolo di impiego per interventi finalizzati alla tutela del paesaggio naturale secondo gli indirizzi del Documento di Piano.
4	*Facoltà*	E' data facoltà al Comune, durante i procedimento autorizzativi, di ricercare accordi con i soggetti attuatori affinché essi stessi, in luogo del versamento degli oneri di cui al presente articolo, diano corso alla realizzazione di opere di corrispondente valore coerenti con gli obiettivi di tutela del paesaggio. L'esercizio della facoltà di cui al precedente capoverso deve dare luogo alla cessione gratuita al Comune della proprietà delle aree su cui sono stati eseguiti gli interventi.
5	*Orientamenti*	I proventi derivanti dall'applicazione del presente articolo dovranno essere di norma impiegati ai fini della rinaturazione dei corsi d'acqua, così da migliorare le connessioni della rete ecologica.
5	*Aree agricole*	Le aree libere individuate dalla tavola "DdP 23.0 Stima delle potenzialità insediative" che risultano agricole allo stato di fatto nel Geoportale di Regione Lomardia sono sottoposte alla disciplina di cui all'art 43 della LGT. [12]

[12] Comma introdotto a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Documento depositato presso la Societa' 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

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Titolo I

DISCIPLINA GENERALE

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo I
Generalità. Organizzazione territoriale

Art. 54 Disciplina generale		
1	*Regime normativo*	Tutti i punti geografici compresi nel territorio comunale trovano riscontro sui seguenti documenti cartografici: - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", - "PdR 10a.0 Quadro del paesaggio", - "PdR 10b.0 Classi di sensibilità paesistica", - "PdR 10c.0 Rete ecologica comunale".

Art. 55 Organizzazione territoriale		
1	*Impianto territoriale*	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, il territorio comunale è ripartito in Ambiti Territoriali, escluse da questi le infrastrutture di interesse sovraccomunale. Gli ambiti territoriali trovano specificazione mediante ulteriore indicazione di: - Aree monofunzionali, - Aree speciali.

Art. 56 Ambiti territoriali		
1	*Definizione*	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 *Diritto edificatorio DE* e l'*indice di edificabilità fondiaria massima* If_{max}. Le aree governate dal Piano dei Servizi, identificate con apposita simbologia sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", sono prive dell'*indice di edificabilità fondiaria massima* If_{max}.
2	*Ambiti territoriali*	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, il territorio comunale è suddiviso nei seguenti *ambiti territoriali*: - Ambito territoriale T1: sistemi insediativi di pregio, - Ambito territoriale T2: sistemi insediativi ordinari, - Ambito territoriale T3: sistemi insediativi per l'economia locale - Ambito territoriale T4: del territorio naturale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

3	*Struttura della disciplina*	La disciplina relativa a ciascun *Ambito territoriale* è stabilita dall'insieme degli articoli di cui al successivo Titolo II della presente Parte.

Art. 57 Aree monofunzionali		
1	*Definizione*	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.
2	*Aree monofunzionali*	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, nel territorio comunale sono presenti le seguenti *Aree monofunzionali (AMF)*: - AMF1: per attività produttive nel centro urbano, - AMF2: per attività commerciali in sede propria, - AMF3: insediamenti nel territorio naturale, - AMF4: per attività economiche nel territorio naturale, - AMF5: per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi, - AMF6: per impianti tecnologici, - AMF7: aree per cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale.
3	*Struttura della disciplina*	La disciplina relativa a ciascuna *Area monofunzionale* è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo III della presente Parte.

Art. 58 Aree Speciali		
1	*Definizione*	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.
2	*Aree monofunzionali*	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, nel territorio comunale sono presenti le seguenti *Aree Speciali*: - AS1: aree di riqualificazione urbana, - AS2: aree di completamento urbano, - AS3: aree florovivaistiche integrate.
3	*Struttura della disciplina*	La disciplina relativa a ciascuna *Area Speciale* è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo IV della presente Parte.

Art. 59 Infrastrutture di base		
1	*Definizione*	Aree destinate allle infrastrutture di base per l'attraversamento del territorio.
2	*Casistica*	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, nel territorio comunale sono presenti o previste le seguenti *infrastrutture di base*: - Strade di rilevanza territoriale,

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

3	*Struttura della disciplina*	- Strade urbane, - Ferrovia. La disciplina relativa è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo IV della presente Parte.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo II
Destinazioni d'uso. Disciplina generale

Art. 60 Definizione delle destinazioni d'uso		
1	*Generalità*	La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare dagli elaborati di progetto relativi ai Permessi di Costruire, nonché dagli elaborati inerenti i Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento. Per i fini dell'applicazione dei successivi articoli della Disciplina Generale, le destinazioni d'uso (di seguito dette principali) sono definite dai commi seguenti.
2	*Residenziale*	Attività dell'abitare stanziale che presuppone e consente la certificazione anagrafica (certificazione di residenza), compresi gli spazi pertinenziali e accessori in genere (cantine, autorimesse, volumi tecnici etc.).
3	*Produttiva (artigianale e industriale)*	Attività volte alla produzione e trasformazione di beni e relativi magazzini o depositi nonché alla commercializzazione all'ingrosso dei beni prodotti dalla stessa azienda.
4	*Artigianale di servizio*	Attività volte alla prevalente prestazione di servizi; dette attività debbono avere almeno una delle seguenti caratteristiche: - essere al servizio diretto dell'utenza residenziale; - essere integrate con l'attività di vendita dei beni prodotti o lavorati ed avere dimensioni tali da potersi agevolmente integrare con la prevalente funzione residenziale; - non causare emissioni qualsiasi tipo in aria, acqua, suolo tali da recare molestia o nocumento ai residenti nelle immediate vicinanze. Tra le destinazioni possibili, a titolo esemplificativo, si considerano artigianali di servizio le attività di parrucchiere, sarto, idraulico, riparatore radio-televisivo, di elettrodomestici, tappezziere, legatore, orafo, calzolaio, centri benessere e per la cura del corpo e assimilabili; le suddette attività, per i fini dell'applicazione di ogni disposto della Disciplina Generale discendente dalla disciplina urbanistica del commercio ex L.r. 14/99, sono assimilate alla destinazione d'uso commerciale di cui al successivo comma 5.
5	*Commerciale*	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 – *esercizi di vicinato,* – *medie strutture di vendita,* – *grandi strutture di vendita,* secondo le forme e le condizioni stabilite dalle norme regionali vigenti in materia e secondo le specifiche di cui al successivo art. 67.
6	*Pubblici esercizi*	Attività di somministrazione cibi e bevande, nonché per lo spettacolo e l'intrattenimento, di norma riconducibili alle

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		seguenti fattispecie: – ristoranti, – bar, – sale da ballo, – cinema, – club e similari.
7	*Logistica e deposito di materiali*	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	*Direzionale e terziaria specializzata*	Attività di prestazione di servizio, come ad esempio attività assicurative, bancarie, di intermediazione commerciale, professionali, ecc. di grosso taglio, che per effetto della loro incidenza dimensionale, della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità non sono esercitabili in spazi tipicamente destinati alla residenza.
9	*Direzionale e terziaria minuta*	Attività di prestazione di servizio, come ad esempio studi professionali, piccole attività direzionali, agenzie in genere, ecc., che per effetto della loro incidenza dimensionale, della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità sono esercitabili in spazi tipicamente destinati alla residenza.
10	*Ricettiva*	Alberghi, ristoranti, "residence", ecc.: attività che presuppongono e consentono la permanenza di persone per periodi di tempo limitati, che di norma non presuppongono la certificazione anagrafica della residenza.
11	*Ricoveri di autovetture non pertinenziali*	Parcheggi coperti, silos, edifici specifici destinati al rimessaggio di veicoli non pertinenziali alla residenza.
12	*Servizi di interesse generale*	Servizi classificabili di interesse generale (o assimilabili ai servizi di interesse generale) sulla base delle determinazioni del Piano dei Servizi, al quale si rimanda. Trattasi ad esempio di centri sportivi, ricreativi, culturali, cliniche, centri per trattamenti estetici, scuole di vario ordine e grado etc.. Tipicamente, per effetto della loro incidenza dimensionale e della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità, non sono assimilabili alla residenza.
13	*Agricola*	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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Art. 61 Codifica delle destinazioni d'uso		
1	*Codifica relativa alle gamme funzionali*	Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso del PdR 2012, le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 60 sono codificate come segue: Re: Residenziale Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Pe: Pubblici esercizi Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenziali Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola

Art. 62 Gamme funzionali		
1	*Definizione e finalità*	Il PdR 2012, al fine di governare le destinazioni d'uso ammesse (per nuove costruzioni o mutazioni d'uso in genere), individua specifiche *Gamme funzionali*, intese quali combinazioni di diverse destinazioni d'uso ritenute ottimali per le diverse parti di territorio. Le *Gamme funzionali* definite ai sensi del presente articolo, sono disciplinate dai successivi artt. 63, 64, 65; in ragione della disciplina delle *gamme funzionali*, si applicano i fattori di premialità definiti dal precedente art. 48.

Art. 63 Gamma funzionale GF1		
1	*Definizione e finalità*	Ambiti con elevata polifunzionalità (effettiva o potenziale) caratterizzati dall'associazione di destinazioni d'uso fondata sulla funzione residenziale diffusa e prevalente, con presenza di esercizi commerciali, attività terziarie in genre, con significativa rete di servizi di interesse generale. Presenza di pubblici esercizi e di attività artigianali di servizio frammiste al commercio. Il PdR 2012 esercita una azione di conservazione, sostegno, potenziamento del grado di polifunzionalità. Le aree alle quali corrisponde la *Gamma Funzionale GF1* sono specificamente identificate sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione).
2	*Gamma funzionale di base*	In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie: Re: Residenziale

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Pe: Pubblici esercizi Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenziali Sg: Servizi di interesse generale Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.
3	*Destinazioni non ammesse*	E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili): Cg: commerciali (grandi strutture di vendita) Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Lg: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ag: Agricola
4	*Equilibri funzionali*	Nella *Gamma funzionale GF1* si assume la seguente *destinazione d'uso prevalente*: Re: Residenziale Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti:
		AS: Artigianale di servizio, Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Pe: pubblici esercizi *(totale)* max 33% Slp
		Dm: Direzionale e terziaria minuta max 33% Slp
		Ri: Ricettiva max 100% Slp
		Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenziali max 0% Slp
		Sg: Servizi di interesse generale max 100% Slp
5	*Mix ottimali*	Note le condizioni delle parti del territorio per le quali si applica la *Gamma Funzionale GF1*, nel rispetto delle politiche e delle strategie di governo del territorio indicate dal Documento di Piano, si stabiliscono le seguenti condizioni ottimali nell'assortimento delle destinazioni d'uso ammesse: Mix ottimale 1 Massimizzazione delle quote di Slp ammesse per le destinazioni d'uso *As, Cv, Pe, Dm, Ri, Sg*, di cui al comma 4. Mix ottimale 2 Raggiungimento del 50% delle quote di Slp ammesse per almeno una tra le destinazioni d'uso *As, Cv, Pe, Dm, Ri, Sg*, di cui al comma 4. Mix ottimale 3 Attuazione della sola *destinazione d'uso prevalente Re*.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		In ragione del *mix ottimale* adottato, si applicano i fattori premiali stabiliti dal precedente art. 48.
6	*Specifiche*	L'attribuzione della slp max destinabile a Ricoveri di autovetture non pertinenziali pari allo 0% della slp corrisponde ad obbligo di realizzazione di tali strutture esclusivamente in corpi di fabbrica interrati.

Art. 64 Gamma funzionale GF2		
1	*Definizione e finalità*	Ambiti tipicamente vocati alla residenza con sporadica presenza di esercizi commerciali e altre funzioni, con servizi di interesse generale tali da non determinare la formazione di un sistema. Rara presenza di pubblici esercizi, di attività terziarie minute esercitate in spazi tipicamente residenziali o commerciali, di attività artigianali di servizio. Il PdR 2012 esercita una azione di consolidamento della vocazione residenziale prevalente, favorendo il miglioramento della dotazione di servizi di interesse generale. Le aree alle quali corrisponde la *Gamma Funzionale GF2* sono specificamente identificate sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione).
2	*Gamma funzionale di base*	In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie: Re: Residenziale As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Pe: Pubblici esercizi Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenziali Sg: Servizi di interesse generale Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.
3	*Destinazioni non ammesse*	E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili): Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Lg: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ag: Agricola
4	*Equilibri funzionali*	Nella *Gamma funzionale GF2* si assume la seguente *destinazione d'uso prevalente*:

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		Re: Residenziale Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti:
		As: Artigianale di servizio, Cv: Commerciale (esercizi di vicinato), Pe: Pubblici esercizi *(totale)* max 25% Slp
		Dm: Direzionale e terziaria minuta max 25% Slp
		Ri: Ricettiva max 100% Slp
		Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenziali max 0% Slp
		Sg: Servizi di interesse generale max 100% Slp
5	*Mix ottimali*	Note le condizioni delle parti del territorio per le quali si applica la *Gamma Funzionale GF2*, nel rispetto delle politiche e delle strategie di governo del territorio indicate dal Documento di Piano, si stabiliscono le seguenti condizioni ottimali nell'assortimento delle destinazioni d'uso ammesse: Mix ottimale 1 Massimizzazione delle quote di Slp ammesse per le destinazioni d'uso *As, Cv, Pe, Dm, Ri, Sg*, di cui al comma 4. Mix ottimale 2 Raggiungimento del 50% delle quote di Slp ammesse per almeno una tra le destinazioni d'uso *As, Cv, Pe, Dm, Ri, Sg*, di cui al comma 4. Mix ottimale 3 Attuazione della sola *destinazione d'uso prevalente Re*. In ragione del *mix ottimale* adottato, si applicano i fattori premiali stabiliti dal precedente art. 48.
6	*Specifiche*	L'attribuzione della slp max destinabile a Ricoveri di autovetture non pertinenziali pari allo 0% della slp corrisponde ad obbligo di realizzazione di tali strutture esclusivamente in corpi di fabbrica interrati.

Art. 65 Gamma funzionale GF3		
1	*Definizione e finalità*	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. Il PdR 2012 esercita un'azione finalizzata alla conservazione della prevalente condizione naturale fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di forme consapevoli di fruizione territoriale. Le aree alle quali si applica la *Gamma Funzionale GF3* corrispondono alle parti del territorio comunale che non risultano comprese entro le perimetrazioni della *Gamma Funzionale GF1* e della *Gamma Funzionale GF2* e per le

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		quali non sono indicate aree monofunzionali.
2	*Gamma funzionale di base*	In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie: Re: Residenziale Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Pe: Pubblici esercizi Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3. Le destinazioni Re, Cv, Pe potranno essere insediate esclusivamente nei seguenti casi: - in edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2012 nei quali tali destinazioni risultano già in esercizio, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, - in applicazione del comma 1 dell'art. 62 della LGT in edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2012 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.
3	*Destinazioni non ammesse*	E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili): Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio 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 Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenziali
4	*Equilibri funzionali*	Nella *Gamma funzionale GF3* si assume la seguente *destinazione d'uso prevalente*: Ag: Agricola Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere insediate esclusivamente nei casi previsti dal precedente comma 2.

Art. 66 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso		
1	*Adeguamento della dotazione di aree per servizi*	In applicazione del comma 2 dell'art. 51 della LGT, fermo restando che il Piano dei Servizi prevede una adeguata dotazione di aree per servizi determinata a livello generale per l'intero comune, dovranno essere reperite ulteriori aree per

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		servizi nel caso in cui si determinano i seguenti mutamenti di destinazione d'uso (con o senza opere): a) da destinazione varia a residenziale (Re) interessante una slp maggiore di mq 300, b) da destinazione varia a produttiva (Pr) interessante una slp maggiore di mq 1.000, c) da destinazione varia a artigianale di servizio (As) interessante una slp maggiore di mq 500, d) da destinazione varia a commerciale di vicinato (Cv) interessante una slp maggiore di mq 450, anche se costituita da più esercizi distinti, e) da destinazione varia a media struttura commerciale (Cm) interessante una slp maggiore di mq 150, f) da destinazione varia a logistica (Ld) interessante una slp maggiore di mq 1.000, g) da destinazione varia a Direzionale specializzata (Ds) interessante una slp maggiore di mq 500, h) da destinazione varia a ricettiva (Ri) interessante una slp maggiore di mq 500.
2	*Aree da cedere*	Nei casi di cui al comma 1 le aree da cedere dovranno essere commisurate ai parametri minimi stabiliti dal Piano dei Servizi per le aree di trasformazione urbanistica, ovverosia per le iniziative attuabili mediante Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento. Il Comune, sulla base di opportune verifiche di effettiva sussistenza dell'interesse pubblico o generale per la cessione delle aree per servizi, tenuto conto delle specificità dei luoghi e degli orientamenti strategici del Piano dei Servizi, potrà valutare in alternativa alla localizzazione in situ, l'assunzione di una tra le seguenti alternative: a) monetizzazione, b) attuazione di altra previsione del Piano dei Servizi.
3	*Modalità di cessione*	Nei casi previsti dal precedente comma 1, gli interventi edilizi dovranno essere autorizzati mediante: - Piano Attuativo, - Programma Integrato di Intervento - Permesso di Costruire convenzionato, le cui convenzioni determinino la cessione gratuita delle aree per servizi necessarie o le conseguenze stabilite dalle lettere a) e b) del precedente comma 2.
4	*Mutamenti di destinazione d'uso senza opere edili*	Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, la cessione di aree per servizi è comunque dovuta secondo quanto stabilito dal precedente comma 2, mediante specifico impegno unilaterale registrato e trascritto.

Art. 67 Disciplina urbanistica del commercio		
1	*Riferimenti generali*	Alla data di adozione del PdR 2012, la disciplina del commercio risulta regolata dai seguenti atti legislativi e

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		normativi principali, ai quali si rimanda: – DLgs 31 marzo 1998 n° 114, – Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6, – D.C.R. 2 ottobre 2006 n° VIII/215, Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008, – D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054, Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008, – D.G.R. 5 dicembre 2007 n° 8/6024, Medie strutture di vendita – Disposizioni attuative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008, – D.G.R. 21 novembre 2007 n° 8/5913, Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale.
2	*Disposizioni*	La disciplina del commercio del PdR 2012 consta: – delle specifiche localizzazioni in *ambiti territoriali* e *aree monofunzionali* di grandi strutture di vendita, – della individuazione tra le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna *gamma funzionale* o *area monofunzionale*, del commercio, secondo le specifiche di cui al successivo comma.
3	*Classificazione*	Al fine dell'applicazione delle norme in materia di destinazione d'uso, le attività commerciali sono così classificate: - Cv, esercizi di vicinato, con superficie di vendita inferiore a mq 150,00; - Cm, medie strutture, con superficie di vendita compresa tra mq 150,00 e mq 1.500,00; Per quanto attiene all'aggregazione di medie strutture di vendita in forma di: – centri commerciali tradizionali, – centri commerciali multifunzionali, – factory outlet center, – parco commerciale, si rinvia alle norme regionali vigenti in materia. La superficie di vendita delle attività di commercio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), è computata secondo le disposizioni regionali vigenti.
4	*Specifica*	In tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo III
Funzionalità urbana

Art. 68 Stati di urbanizzazione		
1	*Definizione e finalità*	Il PdR 2012, al fine di governare il processo di miglioramento e completamento delle infrastrutture territoriali, individua specifici *Stati di urbanizzazione insufficiente*, intesi quali condizioni del quadro delle urbanizzazioni primarie e delle aree per la sosta dei veicoli riscontrabili in diverse parti di territorio nelle quali, di norma, ricorrono le seguenti condizioni: - sostanziale assenza di opere di urbanizzazione primaria, - stato di insufficienza qualitativa o prestazionale delle opere di urbanizzazione primarie, - stato di completa dotazione di opere di urbanizzazione primarie con forte deficit di dotazione di posti auto. Gli *stati di urbanizzazione insufficiente* definiti ai sensi del presente articolo, sono disciplinati dai successivi artt. 69, 70.
2	*Nota*	Tutte le opere di fognatura eseguite in applicazione dei disposti del PdR 2012 dovranno possedere i requisiti stabiliti dal Regolamento Regionale n° 3 del 28 marzo 2006.

Art. 69 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1		
1	*Definizione*	Le aree per le quali il PdR 2012 riconosce lo *Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1*, sono caratterizzate, di norma, dalle seguenti condizioni: - aree di significativa estensione nelle quali risultano non esistenti le opere di urbanizzazione primaria necessarie per consentire il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2012, - aree di significativa estensione nelle quali risultano insufficienti le opere di urbanizzazione primaria necessarie per consentire il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2012, nelle quali si rende opportuno il completamento e il miglioramento dell'assetto esistente per ragioni di interesse pubblico o generale.
2	*Indicazione cartografica*	Le aree per le quali è riconosciuto lo *Stato di urbanizzazione insufficiente Su1* sono espressamente perimetrate sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud".
3	*Strumento autorizzativo*	Tutti gli interventi ammessi all'interno dei perimetri rappresentati sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est",

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		- "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", indicanti lo *Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1*, sono eseguibili previa obbligatoria approvazione di Piano Attuativo. L'effettiva perimetrazione del Piano Attuativo compete al Piano Attuativo stesso, previa intesa con i competenti organi comunali. In alternativa all'approvazione di Piano Attuativo i soggetti interessati hanno facoltà di proporre istanza di Programma Integrato di Intervento. Si precisa che, pur in assenza dei presupposti per il rilascio del permesso di costruire, di cui al comma 2 dell'art 36 della LGT, a seguito di opportuni accertamenti, sono possibili interventi di ristrutturazione edilizia, provvedendo alla realizzazione di adeguati impianti di depurazione, fitodepurazione, evo-traspirazione ed analoghi. [13]
4	*Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria*	La cessione di aree destinate all'urbanizzazione primaria dovrà essere effettuata a titolo gratuito. L'entità minima delle aree cedute per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria è stabilita dalla convenzione facente parte integrante del Piano Attuativo conformemente con le specifiche disposizioni del Piano dei Servizi.

Art. 70 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2		
1	*Definizione*	Le aree per le quali il PdR 2012 riconosce lo *Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2*, sono caratterizzate, di norma, dalle seguenti condizioni: - aree nelle quali risultano carenti le urbanizzazione primaria nonostante sussistano le condizioni per il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2012, - 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.
2	*Indicazione cartografica*	Le aree per le quali è riconosciuto lo *Stato di urbanizzazione insufficiente Su2* non sono identificate sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud". L'opportunità o la necessità di eseguire opere di miglioramento delle condizioni di urbanizzazione, che pertanto determinano l'applicabilità del fattore premiale di cui

[13] Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 19 (prot. 1148)

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		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.
3	*Strumento autorizzativo*	Tutti gli interventi ammessi per i quali è indicata la condizione di *Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2*, sono eseguibili mediante Permesso di Costruire Convenzionato (o mediante atto unilaterale d'obbligo). Si precisa che, pur in assenza dei presupposti per il rilascio del permesso di costruire, di cui al comma 2 dell'art 36 della LGT, a seguito di opportuni accertamenti, sono possibili interventi di ristrutturazione edilizia, provvedendo alla realizzazione di adeguati impianti di depurazione, fitodepurazione, evo-traspirazione ed analoghi. [14]
4	*Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria*	La cessione di eventuali aree destinate all'urbanizzazione primaria dovrà essere effettuata a titolo gratuito. L'entità necessaria delle aree cedute per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria è stabilita dalla convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, allegata al Permesso di Costruire (o atto equipollente).

[14] Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 19 (prot. 1148)

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo IV.
Disciplina generale delle fasce di rispetto

Art. 71 Fasce di rispetto		
1	*Definizione*	Aree di interposizione tra taluni elementi strutturali del territorio quali - strade all'esterno del centro abitato, - ferrovia, - elettrodotti e gasdotti, - pozzi ad uso idropotabile, - corsi d'acqua. e la restante parte del territorio.
2	*Ruolo*	Fermo restando il regime urbanistico determinato dall'Ambito Territoriale di appartenenza, entro tali aree si determinano specifiche limitazioni o regolamentazioni del diritto di edificabilità.
3	*Specifica*	In relazione agli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto in genere, tutti gli interventi ammessi in generale dal PdR 2012 possono essere eseguiti a condizione che non si determinino riduzioni delle distanze esistenti rispetto all'elemento territoriale che determina la fascia di rispetto stessa. Il precedente capoverso si applica anche nel caso in cui gli interventi ammessi dal PdR 2012 prevedano l'ampliamento degli edifici mediante estensione della cortina edilizia (serie continua di edifici allineati) a cui appartengono.
4	*Rappresentazione e cogenza effettiva*	Tutte le fasce di rispetto rappresentate sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", 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.

Art. 72 Fasce di rispetto stradale: Rs		
1	*Riferimenti*	Per effetto del Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 23 aprile 1992 n° 284 e s.m.i., per quanto specificamente attinente al territorio comunale, è istituita una fascia di rispetto pari a: - m 20,00 per ciascun lato della carreggiata delle strade provinciali e statali, nelle zone esterne al centro abitato, così come definito dalla Legge 6 agosto 1967 n° 765.
2	*Disposizioni*	La fascia di cui al comma 1 è misurata a partire dal ciglio stradale così come definito dall'art. 25. All'interno della fascia di rispetto non possono essere realizzate opere edilizie di alcun genere, comprese le recinzioni con muretti sporgenti dal terreno, salvo le cabine

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		elettriche ed altri manufatti tecnologici simili qualora non sussistesse altra possibilità di realizzazione, perché in posizione tale da garantire sicurezza della circolazione stradale. La piantumazione delle fasce di rispetto dovrà essere autorizzata dall'ente gestore della strada. Le fasce di rispetto stradale perseguono il solo scopo di impedire l'edificazione ai fini della sicurezza della circolazione, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612. Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto stradale sono assoggettate alla disciplina degli ambiti in cui sono comprese, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri. L'uso del suolo compreso nelle fasce di rispetto riportate graficamente sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", è in carico al soggetto possessore, limitatamente ad attività che non determinino occupazione permanente del suolo.

Art. 73 Fascia di rispetto ferroviaria: Rf		
1	*Riferimenti*	Ai sensi della Legge 12 novembre 1968 n° 1202 e del Decreto Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n° 753, è istituita la fascia di rispetto ferroviario lungo le linee ferroviarie che interessano il territorio comunale.
2	*Disposizioni*	Entro m 30,00 dalla più vicina rotaia è vietata l'edificazione, fatte salve le deroghe concesse dall'art. 60 del Decreto Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n° 753. Entro la fascia di rispetto ferroviario è fatto obbligo di mantenere i fabbricati esistenti in condizioni di assoluta sicurezza. La nuova edificazione e gli ampliamenti degli edifici esistenti sono soggetti al nullaosta dell'ente gestore della ferrovia. Le fasce di rispetto ferroviario perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612. Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto ferroviario sono assoggettate alla disciplina stabilita dal PdR 2012 per gli *ambiti territoriali*, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.

Art. 74 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti		
1	*Elettrodotti*	Per effetto del DPCM 8.7.2003, sono stabiliti i limiti per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti. I documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale",

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		- "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", identificano 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	*Gasdotti*	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 dei gasdotti non sono rappresentate sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", e si applicano, su specifica prescrizione del Responsabile del Servizio competente, al quale spetta di segnalare la presenza di tali impianti.
3	*Specifica*	Le fasce di rispetto degli elettrodotti e dei gasdotti perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612. Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto di cui ai commi precedenti sono assoggettate alla disciplina stabilita dal PdR 2012 per gli *ambiti territoriali*, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.

Art. 75 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp		
1	*Disposizioni*	Per la normazione delle fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, pure rappresentati sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", si rinvia ai disposti dei documenti "PdR 14.0 Componente geologica".

Art. 76 Fascia di rispetto fluviale.		
1	*Disposizioni*	Per la normazione delle fasce di rispetto fluviali pure rappresentate sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", si rinvia ai disposti dei documenti "PdR 14.0 Componente

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

geologica”.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo V.
Altre disposizioni generali

Art. 77 Aree disciplinate dal Documento di Piano		
1	*Generalità*	Le aree specificamente identificate quali *Aree disciplinate dal Documento di Piano* sono soggette alle direttive specificamente dettate dal Documento di Piano stesso.
2	*Disciplina del PdR 2012*	In assenza dell'approvazione del Programma Integrato di Intervento previsto dal Documento di Piano, nelle *Aree disciplinate dal Documento di Piano* sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.

Art. 78 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi		
1	*Rappresentazioni grafiche*	I documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", individuano con apposito perimetro la localizzazione delle aree per servizi, governate in via esclusiva dal Piano dei Servizi o governate in forma integrata dal PdR 2012 e dal Piano dei Servizi. La rappresentazione grafica sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", si intende indicativa e non probante: la puntuale identificazione di tali aree è demandata al Piano dei Servizi.
2	*Modifiche*	Le modifiche delle rappresentazioni grafiche indicative di cui al precedente comma 1 che si rendono necessarie per i seguenti motivi: - rettifica al fine di adeguare la rappresentazione cartografica alla reale situazione dell'area per servizi a seguito di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, - modifica delle rappresentazioni al fine di conseguire la coerenza del PdR 2012 rispetto a varianti sopravvenute del Piano dei Servizi, non costituiscono variante al PdR 2012.

Art. 79 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio		
1	*Riferimenti*	Tutte le aree che sul documento "PdR 10a.0 Quadro del paesaggio" risultano prive di simbologia grafica (pura rappresentazione cartografica) non sono assoggettate alle disposizioni in materia di paesaggio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Titolo II

DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo I.
Ambito territoriale T1: sistemi insediativi di pregio

Art. 80 Definizione		
1	*Definizione*	Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovverosia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile. Nell'ambito territoriale T1 risultano compresi i nuclei principali di Brebbia e di Brebbia Superiore, nonché i nuclei storici minori. Nell'Ambito Territoriale T1 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di origine storica, che determinano una organizzazione spaziale tale da consentire la netta distinzione tra spazio aperto pubblico e spazio aperto privato.

Art. 81 Obiettivi di governo		
1	*Generalità*	Il PdR 2012, per quanto attiene all'*Ambito Territoriale T1*, persegue i seguenti obiettivi: - garantire il riuso della totalità degli edifici esistenti, siano essi di origine residenziale o rurale, storica o recente, anche mediante trasformazioni fisiche specificamente normate; - garantire la corretta funzionalità urbana, mediante una equilibrata dotazione di spazi pubblici e privati per la sosta dei veicoli; - garantire la possibilità di insediamento di ogni attività propriamente urbana e di ogni altra attività compatibile con i caratteri storici e architettonici.

Art. 82 Indici e parametri		

1	*Indice*	Il PdR 2012 stabilisce per l'*Ambito Territoriale T1* il seguente Indice di Edificabilità Territoriale:
		
		DE = Slp esistente
		
		If_{max} = Superfici costruite esistenti / St esistente
		
		da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, inteso che:
		- per *Superfici costruite esistenti* si considera la somma delle superfici di ciascun piano esistente fuori terra o le cui pareti emergano dal terreno per almeno il 50% della superficie complessiva, indipendentemente dall'uso, comprese
		  - le superfici costruite prive dei requisiti di agibilità,
		  - le superfici degli spazi aperti ma coperti,
		  fermo restando che sussistano le condizioni di regolarità e legittimità rispetto alle leggi e alle norme vigenti.
		- per *St esistente* si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici),

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		compresse le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinenziali.
2	*Nota*	I seguenti tipi di intervento: - modifiche ammesse in forza della specifica disciplina dell'*unità di Paesaggio "tessuti edificati di pregio"* di cui al documento "PdR 13.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio", - realizzazione di soppalchi, - realizzazione di piani ammezzati qualora ammissibili nel rispetto della specifica disciplina dell'*unità di Paesaggio "tessuti edificati di pregio"* di cui al documento "PdR 13.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio", - recupero dei sottotetti; non costituiscono incremento di Superficie Lorda di Pavimento per i fini della verifica di cui al precedente comma 2.
3	*Specifica*	Nell'ambito territoriale T1 si applicano i disposti in materia di *premialità per il recupero del centro storico* di cui al precedente art. 47. È vietata l'installazione di impianti fotovoltaici sugli edifici classificati dal documento "PdR 13.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio". [15]

[15] Comma introdotto a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo II.
Ambito territoriale T2: sistemi insediativi ordinari

Art. 83 Definizione		
1	*Definizione*	Parte del territorio comprendente lo sviluppo edilizio esterno ai nuclei storici, fino alle parti sviluppatesi in epoca recente, caratterizzato da una moltitudine di episodi edilizi singoli o prodotti da processi di pianificazione attuativa di limitata estensione. Nell'ambito territoriale T2 la densità edilizia risulta di media entità: si registra una moderata presenza di aree inedificate private idonee per ospitare nuove costruzioni. Nell'*Ambito Territoriale T2* persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini) dotati di superfici pertinenziali talvolta di significativa entità; sono tuttavia presenti altri tipi edilizi quali edifici a blocco, in linea, palazzine, a schiera.

Art. 84 Obiettivi di governo		
1	*Generalità*	Il PdR 2012, per quanto attiene all'*Ambito Territoriale T2*, persegue i seguenti obiettivi: - confermare l'assetto morfotipologico esistente, - confermare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali, - consentire il completamento e la sostituzione edilizia, nel rispetto dei caratteri morfotipologici esistenti.

Art. 85 Indici e parametri		
1	*Indici e parametri*	Il PdR 2012, per gli *ambiti territoriale T2* stabilisce i seguenti indici e parametri: - *Diritto edificatorio:* DE = 0,24 mq/mq - *Indice edificabilità fondiaria massima:* If_{max} = 0,31 mq/mq - *Superficie coperta:* Sc = 30 % - *Altezza massima degli edifici:* H_{max} = 9,50 m - *Superficie filtrante:* Sfil = 40 %
2	*specifica*	Gli interventi ammessi sono soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22 dicembre 2008 n° 8/8757 per le aree precedentemente non edificate, così come applicati per effetto di apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, in materia di Contributo di Costruzione. [16]

[16] Comma introdotto a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Art. 85 bis Aree di riserva[17]	
Disposizioni specifiche	L'attuazione delle previsioni del PdR 2012 attinenti l'area contrasseganta dal simbolo doppio asterisco (★★), corrispondente all'area "29" individuata sul documento "DdP23.0 Stima delle potenzialità insediative", è subordinata alla completa attuazione delle previsioni del PdR 2012 relative alle altre aree libere specificamente enumerate sul documento "DdP23.0 Stima delle potenzialità insediative" Ai fini dell'applicazione del presente articolo, la condizione di "completa attuazione" corrisponde al rilascio di almeno un Permesso di Costruire (o atto equipollente) per ciascuna delle aree libere specificamente enumerate sul documento "DdP23.0 Stima delle potenzialità insediative.

[17] Modifica effettuata a seguito del parere di compatibilità espresso da Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo III.
Ambito territoriale T3: sistemi insediativi per l'economia locale

Art. 86 Definizione		
1	*Definizione*	Parte del territorio occupata pressoché totalmente da tipi edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, principalmente industriali. Le parti di formazione meno recente presentano significativa disomogeneità e caratteri di disordine edilizio, principalmente per effetto di ampliamenti e modifiche succedutesi nel tempo. Nell'*Ambito Territoriale T3* persiste un modello insediativo fondato sulla costanza della tipologia edilizia e sulla presenza di aree pertinenziali, talvolta di ingente dimensione, strettamente funzionali all'attività svolta.

Art. 87 Obiettivi di governo		
1	*Generalità*	Il PdR 2012, per quanto attiene all'*Ambito Territoriale T3*, persegue i seguenti obiettivi: - garantire che il completamento dell'edificazione relativamente alle aree ancora libere avvenga con densità proporzionata alle effettive esigenze produttive; - consentire il completamento e l'adeguamento tecnologico degli insediamenti esistenti, al fine di mantenere le imprese esistenti e di potenziarne la capacità occupazionale; - confermare lo stato di monofunzionalità dell'ambito, pur garantendo la presenza di minime quote residenziali finalizzate specificamente alla gestione e allo sviluppo delle attività economiche; - garantire il miglioramento dello stato dei suoli scoperti, sotto il profilo della permeabilità e della tutela dall'inquinamento.

Art. 88 Indici e parametri		
1	*Indici e parametri*	Il PdR 2012, per gli *ambiti territoriale T3* stabilisce i seguenti indici e parametri: - *Diritto edificatorio:* DE = 0,32 mq/mq - *Indice edificabilità fondiaria massima:* If_{max} = 0,45 mq/mq - *Superficie coperta:* Sc = 50 % - *Altezza massima degli edifici:* H_{max} = 12,00 m - *Superficie filtrante:* Sfil = 15 %
2	*Parametri speciali*	Nel caso di edifici afferenti alla medesima unità produttiva (identico soggetto esercente l'attività), è ammessa la riduzione della distanza tra edifici ad un minimo di m 6,00, purché tra gli edifici posti a distanza inferiore a quella stabilita in linea

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		generale non siano frapposte recinzioni. Il divieto di realizzazione di recinzioni permane anche a seguito di alienazione di edifici a soggetti diversi o di mutazione della denominazione del soggetto esercente l'attività. E' ammesso l'ampliamento straordinario degli edifici esistenti nella misura massima del 20% valutato in termini di slp, anche a seguito della saturazione della capacità edificatoria determinata dall'indice If_{max}, al fine di conseguire adeguamenti tecnologici così finalizzati: - riduzione delle negatività ambientali; - conseguimento dell'adeguamento degli impianti esistenti a sopraggiunte modifiche normative. E' consentita l'allocazione di impianti che non determinano formazione di slp, pur nel rispetto dei parametri di distanza.
3	*Specifica dei parametri*	Limitatamente agli edifici esistenti, al fine di favorire lo sviluppo tecnologico delle imprese, gli ampliamenti di superficie lorda di pavimento finalizzati all'allocazione di linee produttive, macchine e similari che non determinano la formazione di unità produttive autonome, e che determinano l'incremento della capacità occupazionale, sono valutati, ai soli fini della verifica dell'indice If_{max}, con il beneficio della riduzione del 30%. Il conseguimento del beneficio di cui al precedente capoverso è subordinato alla dimostrazione delle effettive esigenze produttive per mezzo di lay-out specificamente dettagliato, corredato da una relazione sui programmi di sviluppo aziendale. A seguito dell'ottenimento del beneficio di cui al primo capoverso del presente comma, è vietato il frazionamento dell'edificio in più unità produttive. Tale divieto dovrà essere stabilito da apposito atto registrato e trascritto.
4	*Edifici residenziali non pertinenti ad attività produttiva*	Per gli edifici residenziali esistenti non pertinenti ad alcuna attività produttiva e comunque compresi nell'*Ambito Territoriale T3* che risultano tali alla data di avvio del procedimento per la formazione del PGT, è consentito un incremento della slp esistente in ragione del 20%. Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 35, è comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 35. In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 250.
5	*Procedura straordinaria*	A seguito di specifica richiesta da parte di aziende esistenti nell'ambito territoriale, nel caso in cui i competenti organi comunali condividessero l'opportunità di imprimere maggiore sviluppo economico delle attività insediate per effetto della positiva valutazione del piano industriale in termini di numero di addetti e di pregio dell'attività svolta, è data facoltà di elevare la superficie lorda di pavimento edificabile in misura non superiore al 40% di quanto stabilito dal precedente

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		comma 1, a condizione che sia verificato il rispetto di ogni disposizione del PdR 2012 in materia di paesaggio applicabile all'area. L'attribuzione di quote di superficie lorda di pavimento eccedenti quanto stabilito dal precedente comma 1 in applicazione del presente comma, determinando un dimensionamento degli insediamenti maggiore rispetto a quanto considerato in sede di formazione del Piano dei Servizi, è subordinata: – alla monetizzazione di una superficie per aree per servizi non inferiore al 30 % della slp attribuita in forza del presente comma, – alla corresponsione di un contributo urbanizzativo supplementare da valutarsi secondo quanto stabilito dagli organi comunali con proprio atto deliberativo nell'adempimento dei disposti dell'art. 44 della LGT in materia di oneri di urbanizzazione.
6	*Specifica*	Gli interventi ammessi sono soggetti all'applicazione dei disposti dell'art. 43, comma 2bis della LGT e della DGR 22 dicembre 2008 n° 8/8757 per le aree precedentemente non edificate, così come applicati per effetto di apposita Deliberazione del Consiglio Comunale, in materia di Contributo di Costruzione. [18]

Art. 89 Destinazione d'uso		
1	*Destinazioni d'uso principali*	In applicazione dell'art. 51 della LGT sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali: - Pr: Produttiva (artigianale e industriale) - As: Artigianale di servizio - Ld: Logistica e deposito di materiali - Ds: Direzionale e terziaria specializzata - Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenziali - Sg: Servizi di interesse generale - Ag: Agricola - attività esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2012. Tutte le altre possibili destinazioni d'uso principali sono vietate. Gli immobili utilizzati per le seguenti destinazioni d'uso: - Ld: Logistica e deposito di materiali - Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenziali sono esclusi dall'applicazione dei commi 2, 3, 4 del precedente art. 88.
2	*Destinazioni d'uso subordinate*	Ferma restando l'esistenza delle destinazioni d'uso principali di cui al precedente comma 4, sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso subordinate: - Re: Residenziale entro i limiti di mq 150 di Slp, per la

[18] Comma introdotto a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		custodia dell'insediamento o per la residenza dell'imprenditore (nel caso di unità produttive con slp superiore a mq 4.000 è ammessa la formazione di 2 unità abitative per una slp complessiva di mq 300). - funzioni di servizio all'attività produttiva, quali mensa aziendale, uffici sanitari, spazi ricreativi e similari.

Art. 90 Tutela del suolo e del sottosuolo		
1	*Obiettivi perseguiti dal PdR 2012*	Il PdR 2012, per quanto attiene alla tutela del suolo e del sottosuolo, persegue i seguenti obiettivi: - tutela il suolo e il sottosuolo da ogni possibile inquinamento.
2	*Requisiti del progetto*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto e fermo restando i disposti di legge vigenti: a) l'insediamento di nuove unità produttive in aree già edificate o parzialmente edificate, è subordinato all'esecuzione di opportuni saggi del terreno finalizzati alla verifica dello stato di salubrità: qualora fossero riscontrati fenomeni di inquinamento del suolo e del sottosuolo eccedenti le soglie stabilite per legge, il rilascio dei permessi di costruire, nonché di ogni altro nullaosta o autorizzazione, è subordinato all'esecuzione delle necessarie bonifiche; il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare che i suddetti saggi siano effettuati nei punti che egli avrà provveduto ad indicare. b) le aree di deposito all'aperto con potenziale pericolo di percolamento dovranno essere rese impermeabili con opportune pavimentazioni e sistemi di raccolta e smaltimento delle acque. I cordoli di delimitazione delle aree pavimentate dovranno garantire la tenuta ai liquidi generati da eventuali sversamenti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo IV.
Ambito territoriale T4: del territorio naturale

Art. 91 Definizione		
1	*Definizione*	Parte del territorio caratterizzata da significativa naturalità, di fondamentale importanza per la conservazione dei valori paesaggistici del territorio. L'*Ambito Territoriale T4* si caratterizza per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate, pur in presenza di elementi di origine antropica quali le cave ed edifici di modesta dimensione spesso correlati all'uso agricolo del territorio.

Art. 92 Obiettivi di governo		
1	*Generalità*	Il PdR, per quanto attiene all'*Ambito Territoriale T4*, persegue i seguenti obiettivi: - limitare le nuove edificazioni e la realizzazione di opere di urbanizzazione ai soli scopi agricoli, di presidio del territorio, di utilizzazione per interesse generale; - consentire il mantenimento degli edifici esistenti, indipendentemente dalla destinazione d'uso, anche per la fruizione amatoriale del territorio rurale, ferma restando l'esigenza prioritaria della tutela del territorio naturale; - disciplinare l'edificabilità per scopi agricoli in genere in applicazione degli artt. da 59 a 62 della LGT, con il fine di non generare negatività sul paesaggio.

Art. 93 Aree agricole		
1	*Generalità*	Nelle *aree agricole* sono ammessi esclusivamente interventi edilizi qualora sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.
2	*Specifica*	Ai sensi dell'art. 62 della LGT, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.

Art. 94 Aree boscate		
1	*Generalità*	Nelle *aree boscate* è vietata l'edificazione. Qualora sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, i diritti edificatori di cui al successivo art. 96 potranno essere trasferiti a favore di altri suoli compresi nell'*ambito territoriale T4* classificati *aree agricole* secondo i disposti del precedente art. 93.
2	*Specifica*	Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, così come definiti dalle

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		lett. da a) a c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT. E' ammessa in via generale la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico o generale, nonché di opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio.

Art. 95 Indici e parametri in genere		
1	*Indici e parametri*	Il PdR 2012, per l'*ambito territoriale T4* stabilisce i seguenti indici e parametri: - *Indice edificabilità fondiaria massima:* Il PdR 2012, conformemente ai disposti del comma 3 dell'art. 59 della LGT, stabilisce per l'*Ambito Territoriale T4* i seguenti indici di Edificabilità Territoriale in ragione della specifica condizione colturale: a) 0,02 mq/mq quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata; b) 0,00333 mq/mq, per un massimo di 166,67 mq per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; c) 0,01 mq/mq sugli altri terreni agricoli. - *Superficie coperta:* Sc = 20 % - *Altezza massima degli edifici:* Hmax = 7,50 m per edifici residenziali Hmax = 9,00 m per edifici con altra destinazione - *Superficie filtrante:* Sfil = 25 %
2	*Specifica*	L'edificazione nell'*Ambito Territoriale T4* è soggetta alla piena applicazione di ogni disposto del Titolo III della LGT; nella fattispecie trovano applicazione anche i disposti del comma 4bis dell'art. 59 della LGT. [19] È vietata l'installazione di impianti fotovoltaici negli ambiti ad elevata naturalità. [20]
3	*Ampliamento degli edifici esistenti*	Ai fini di consentire l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, è consentito un incremento della superficie lorda esistente fino al 20%. Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 35, è comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 35. In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 350. L'incremento di cui al precedente capoverso è subordinato al

[19] Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 19 (prot. 1148)

[20] Comma introdotto a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		pieno rispetto dei parametri di distanza e di altezza; qualora l'ampliamento straordinario non fosse eseguibile in elevazione delle altezze esistenti, in via straordinaria è consentita la verifica della superficie coperta rispetto ad un indice Sc pari a quanto stabilito dal precedente comma 1 con il beneficio dell'incremento del 20%.

Art. 96 Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi		
1	*Caratteristiche*	Al fine di garantire la cura e il mantenimento dei fondi non assoggettati ad attività imprenditoriali agricole, è consentita la realizzazione di piccoli depositi per attrezzi, aventi le seguenti caratteristiche, con valore di prescrizione inderogabile: - slp massima mq 8,00, - pareti perimetrali in muratura intonacata o a vista, oppure in legno, - orditura di tetto a due falde in legno e copertura in elementi laterizi o similari, - (--),[21] - assenza di impianti tecnologici, compresa l'adduzione di acqua ed energia elettrica.
2	*Condizioni*	La costruzione di tali edifici è subordinata dall'assenza, sullo stesso lotto e sui lotti confinanti della medesima proprietà, di altri corpi di fabbrica, di qualsiasi genere e per qualsiasi funzione. Per i piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi già esistenti, qualunque autorizzazione per opere di manutenzione è subordinata al conseguimento di tutte[22] le caratteristiche previste per analoghi edifici di nuova costruzione, di cui al comma 1, fatte salve le dimensioni e le aperture esistenti.

Art. 97 Attività integrate per lo sviluppo delle colture storiche locali		
1	*Generalità*	Nelle aree agricole di cui al precedente art. 92 è ammessa la realizzazione di un insediamento edilizio destinato ad *attività integrate per lo sviluppo delle colure storiche locali*, secondo le specifiche di cui ai commi seguenti, il cui fine principale dovrà consistere nel recupero della coltivazione del "fagiolo di Brebbia".
2	*Destinazioni d'uso ammesse*	Onde garantire il necessario sostegno economico all'attività agricola, gli edifici e le aree pertinenziali potranno essere utilizzate anche per le seguenti destinazioni d'uso: Ag: *Agricola* Re: *Residenziale*

[21] Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 19 (prot. 1148)

[22] Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 19 (prot. 1148)

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		limitatamente ad una unità abitativa ad uso esclusivo del titolare o del conduttore dell'attività disciplinata dal presente articolo; As: *Artigianale di servizio* limitatamente ad un laboratorio attrezzato per il confezionamento di prodotti inerenti l'attività (ad esempio produzione di cesti e scatole, oggettistica e similari) e a uno spazio attrezzato per le necessità derivanti da attività di manutenzione del verde (deposito macchinari e attrezzi, ufficio amministrativo e similari); Cv: *Commerciale (esercizi di vicinato)* limitatamente ad un esercizio commerciale per la vendita di prodotti propri o attinenti l'attività (ad esempio prodotti bio di altra provenienza); *Pe: Pubblici esercizi* limitatamente ad uno spazio per attività di ristorazione e somministrazione bevande; Ri: *Ricettiva* limitatamente a max 10 camere alberghiere con servizi connessi; Sg: *Servizi di interesse generale* secondo le disposizioni del Piano dei Servizi e con il fine principale dell'attività didattica o ludica. E' vietata la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti.[23]
3	*Superfici lorde di pavimento*	Per ciascuna destinazione d'uso di cui al precedente comma 2 sono ammesse le seguenti superfici lorde di pavimento massime: Re: *Residenziale* Slp max = 120 mq As: *Artigianale di servizio* Slp max = 200 mq Cv: *Commerciale (esercizi di vicinato)* Slp max = 150 mq *Pe: Pubblici esercizi* Slp max = 250 mq Ri: *Ricettiva* Slp max = 500 mq Sg: *Servizi di interesse generale* Nessuna limitazione

[23] Articolo modificato a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

4	*Condizione obbligatoria*	I limiti di superficie lorda di pavimento di cui al precedente comma 3 non si applicano nei casi in cui tali superfici risultino parte di edifici esistenti antecedentemente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT.
5	*Procedure*	Ferma restando la sussistenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione e il recupero di edifici per i fini di cui al presente articolo è subordinato a preventiva approvazione di Piano Attuativo. La convenzione del Piano Attuativo, oltre ad ogni aspetto di rilevanza edilizia e urbanistica, dovrà disciplinare ogni attività riconducibile alla nozione di interesse pubblico o generale, quali (a titolo di esemplificazione non esaustiva): – utilizzo delle strutture per attività connesse alla didattica, – utilizzo delle strutture per attività ricreative e ludiche, – svolgimento di attività di interesse pubblico (manutenzione del verde).
6	*Limitazione*	Il Consiglio Comunale ha facoltà di approvare sul territorio comunale un solo Piano Attuativo per i fini del presente articolo.

Art. 97 bis Aree agricole all'interno dell'area urbana[24]		
1	*Disposizioni specifiche*	Le aree contrassegante dal simbolo asterisco (✶), pur riconosciute in sede di valutazione di compatibilità con il PTCP come aree agricole, sono dotate di un diritto edificatorio pari all'ambito territoriale T2: DE = 0,12 mq/mq Trasferibile a favore dell'area n° "6" individuata sul documento "DdP23.0 Stima delle potenzialità insediative" entro i limiti derivanti dall'applicazione dell'indice If_{max}.

[24] Modifica effettuata a seguito del parere di compatibilità espresso da Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Titolo III

AREE MONOFUNZIONALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Art. 98 AMF1: per attività produttive nel centro urbano		
1	*Individuazione*	Il PdR 2012 individua sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", con il codice "AMF1" gli edifici per attività produttive esistenti localizzate in ambito urbano, la cui tipologia risulta difforme dai caratteri prevalenti dell'ambito territoriale di appartenenza.
2	*Interventi ammessi*	Nelle aree specificamente individuate *per attività produttive nel centro urbano* è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2012. Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività e il necessario adeguamento tecnologico è ammesso l'ampliamento della slp e della superficie coperta esistenti in misura non superiore al 30%, fermo restando il rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza. L'ampliamento di cui al precedente capoverso potrà essere concesso a condizione che: - l'insediamento esistente rispetti ogni norma vigente in materia di ambiente, - siano applicate, per quanto possibile tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'edificio e delle attività esercitate, le eventuali disposizioni relative ad *unità di paesaggio* di cui alla successiva Parte III della presente disciplina.
3	*Interventi ammessi in caso di cessazione dell'attività*	Qualora si determinasse la cessazione dell'attività esistente, negli edifici di cui al presente articolo potrà essere insediata qualsivoglia funzione definibile "attività economica" (attività che presuppongono l'esistenza di redditi d'impresa e presenza di addetti) 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: Slp pari all'esistente + 20% Slp = Sf x If_{max} + 20% dove If_{max} corrisponde all'indice di edificabilità fondiaria attribuito all'ambito territoriale di appartenenza. In caso di interventi di cui al presente comma, non è ammessa l'applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2012, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell'art. 52 e dei disposti del Piano dei Servizi. Gli interventi in applicazione della disciplina del presente comma sono assentibili mediante permesso di costruire

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		convenzionato.
4	*Clausola temporale*	Per le aree AMF1 che risultano dismesse (per le quali non sussistono le condizioni di cui al successivo comma 5) alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, è ammessa l'applicazione della disciplina stabilita per l'ambito territoriale e per la gamma funzionale di appartenenza. Per le aree AMF1 che risultano dismesse (per le quali non sussistono le condizioni di cui al successivo comma 5) successivamente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, l'applicazione della disciplina stabilita per l'ambito territoriale e per la gamma funzionale di appartenenza è ammessa nel caso in cui siano decorsi almeno tre anni dalla data di dismissione delle attività preesistenti; tale condizione non si applica nel caso in cui la dismissione si determini per effetto di trasferimento dell'attività presso altra sede nel territorio comunale. Tali interventi potranno essere eseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione entro il limite maggiore tra i seguenti: Slp pari all'esistente Slp = Sf x If_{max} dove If_{max} corrisponde all'indice di edificabilità fondiaria attribuito all'ambito territoriale di appartenenza. Gli interventi in applicazione della disciplina del presente comma sono assentibili mediante permesso di costruire convenzionato.
5	*Attività esistenti: specifica*	Si intende esistente un'attività esercitata secondo le seguenti condizioni: - continuativamente, - continuativamente anche con cambio di ragione sociale, - continuativamente anche con cambio di merceologia, - cessata, tuttavia corrispondente all'ultima attività esercitata nell'edificio. Sono equiparate alle attività effettivamente esistenti anche quelle che, pur essendo cessata l'operatività, risultano ancora regolarmente esistenti sotto il profilo giuridico, ovverosia risultanti dagli appositi registri di iscrizione (Camera di Commercio, Artigianato, Agricoltura ed enti similari).

Art. 99 AMF2: per attività commerciali in sede propria		
1	*Individuazione*	Il PdR 2012 individua sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", con il codice "AMF2" le attività commerciali in sede propria (edifici con destinazione commerciale prevalente), definite *medie strutture di vendita* ai sensi del D.Lgs 114/1998 e della

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		L.r. 6/2010, ovverosia con superficie di vendita compresa tra mq 150 e mq 1.500.
2	*Edifici esistenti. Interventi ammessi*	Nelle aree specificamente individuate per attività commerciali in sede propria è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2012. Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività è ammesso l'ampliamento della Slp esistente in misura non superiore al 30% fermo restando il rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza. L'ampliamento di cui al precedente capoverso potrà essere concesso eclusivamente previa verifica della dotazione degli spazi a parcheggio nella misura di legge. Non è ammessa la monetizzazione delle superfici a parcheggio.
3	*Aree inedificate. Interventi ammessi*	Nel caso in cui risultassero disponibili aree classificate "AMF2" non asservite ad edifici esistenti secondo i disposti del precedente art. 15 aventi superficie non inferiore a mq 1.000, è ammessa la nuova costruzione nel rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza, con il beneficio dell'incremento degli indici If_{max} e Rc del 30%. Gli interventi in applicazione del presente comma dovranno determinare la riqualificazione completa delle aree pertinenziali confinanti risultanti della medesima proprietà alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT. Gli interventi in applicazione della disciplina del presente comma sono assentibili mediante: - permesso di costruire convenzionato nel caso in cui si dia luogo alla nuova edificazione o ristrutturazione di slp inferiori a mq 500, - piano attuativo in tutti gli altri casi.
4	*Interventi ammessi in caso di cessazione dell'attività*	Qualora si determinasse la cessazione dell'attività esistente, negli edifici di cui al presente articolo potranno essere insediate tutte le destinazioni d'uso stabilite per la Gamma funzionale di appartenenza, anche a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione entro il limite maggiore tra i seguenti: Slp pari all'esistente, $Slp = Sf \times If_{max}$ dove If_{max} corrisponde all'indice di edificabilità fondiaria attribuito all'ambito territoriale di appartenenza. In caso di interventi di cui al presente comma, non è ammessa l'applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2012, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell'art. 52 e dei disposti del Piano dei Servizi. Gli interventi in applicazione della disciplina del presente comma sono assentibili mediante permesso di costruire

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		convenzionato.

Art. 100 AMF3: insediamenti nel territorio naturale		
1	*Localizzazione e specifiche*	Il PdR 2012 individua sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", con il codice "AMF3" le aree del territorio naturale, nelle quali risultano esercitate funzioni residenziali, attività economiche e di servizio.
2	*Disposizioni*	Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: - interventi di manutenzione ordinaria di cui alla lett. a) del comma 1 dell'art. 27 della LGT, - interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lett. b) del comma 1 dell'art. 27 della LGT, - interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla lett. c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT, - interventi di ristrutturazione edilizia. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso, con o senza opere.

Art. 101 AMF4: per attività economiche nel territorio naturale		
1	*Individuazione*	Il PdR 2012 individua sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", con il codice "AMF4" gli edifici per attività economiche esistenti localizzate nel territorio in prevalente stato di naturalità.
2	*Interventi ammessi*	Nelle aree specificamente individuate *per attività economiche nel territorio naturale* è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2012. Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività e il necessario adeguamento tecnologico è ammesso l'ampliamento della slp e della superficie coperta esistenti in misura non superiore al 20%, fermo restando il rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza. L'ampliamento di cui al precedente capoverso potrà essere concesso a condizione che: - l'insediamento esistente rispetti ogni norma vigente in materia di ambiente, - siano messe in atto opportune azioni di mitigazione visuali, mediante macchie e filari arborei, finalizzate alla riduzione della visibilità degli insediamenti rispetto alle circostanti aree in condizioni di prevalente naturalità.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

3	*Interventi ammessi in caso di cessazione dell'attività*	Qualora si determinasse la cessazione dell'attività esistente, negli edifici di cui al presente articolo potrà essere insediata qualsivoglia altra funzione definibile "attività economica" (attività che presuppongono l'esistenza di redditi d'impresa e presenza di addetti) 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 seguente limite: Slp pari all'esistente + 20% In caso di interventi di cui al presente comma, non è ammessa l'applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2012, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell'art. 52 e dei disposti del Piano dei Servizi.
4	*Attività di deposito prevalentemente all'aperto*	Per le aree AMF4 nelle quali si esercitano attività di deposito prevalentemente all'aperto, si applicano i seguenti disposti in luogo di quanto disposto dal precedente comma 2: - è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2012. - allo scopo di garantire la sussistenza delle attività e il necessario adeguamento tecnologico, oltre a quanto disposto dal precedente comma 2, è ammesso l'incremento in misura non superiore al 20% o della superficie coperta esistente non corrispondente a Slp (tettoie), o della superficie impermeabile dei piazzali, fermo restando il rispetto di ogni altro parametro stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza non in contrasto con quanto sopra disposto. Gli incrementi di cui al precedente capoverso potranno essere concessi a condizione che: - l'attività esistente rispetti ogni norma vigente in materia di ambiente, - siano messe in atto opportune azioni di mitigazione visuali, mediante macchie e filari arborei, finalizzate alla riduzione della visibilità degli insediamenti rispetto alle circostanti aree in condizioni di prevalente naturalità. - sia garantito il rispetto delle norme vigenti in materia di rumore.

Art. 102 AMF5: per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi		
1	*Localizzazione e specifiche*	Il PdR 2012 individua sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", con il codice "AMF5" le aree del territorio naturale, nelle quali risultano esistenti impianti di distribuzione carburanti e

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		autolavaggi.
2	*Nuovi impianti*	Gli impianti per la distribuzione di carburanti per uso di autotrazione e servizi annessi sono realizzabili dei seguenti ambiti territoriali: – Ambito Territoriale T2 – Ambito Territoriale T3 a condizione che risultino in fregio a strade definite *Strade di Rilevanza Territoriale* ai sensi del successivo art. 108. Non è ammessa la realizzazione di impianti di distribuzione carburante in ambito T4[25] Per i fini di cui al presente articolo sono assimilati ad impianti per la distribuzione di carburante i depositi di materiali combustibili in genere e gli autolavaggi.
3	*Specifiche*	I nuovi impianti di distribuzione carburanti per autotrazione e l'adeguamento degli impianti esistenti possono essere autorizzati solo sulla base di specifica previsione del *Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita* (o atto equipollente), nel rispetto di ogni disposizione normativa vigente. La realizzazione di nuovi impianti è consentita solo ed esclusivamente a titolo precario e mediante stipula di apposita convenzione. Ciascun impianto deve rispettare le specifiche disposizioni del c.d. Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione. E' fatto divieto di realizzare spazi con destinazioni d'uso diverse da quelle strettamente connesse all'attività da insediare. Per *destinazioni strettamente connesse* si intende: - stazione di servizio o di rifornimento per uso autotrazione costituita da costruzione edilizia contenente ufficio, servizi igienici, spazi di ricovero personale ed eventualmente un'officina di emergenza, una zona di lavaggio per i veicoli e piccole attività commerciali e bar, limitate all'utenza automobilistica. Non è consentito l'inserimento di spazi commerciali, se non quelli previsti al capoverso precedente o di autofficine autorizzate.

Art. 103 AMF6: per impianti tecnologici		
1	*Definizione*	Si definiscono *aree per impianti tecnologici* gli ambiti del territorio comunale destinati ad impianti in genere, pubblici e di interesse generale, diretti a garantire la funzionalità urbana e territoriale.
2	*Disposizioni*	Nelle *aree per impianti tecnologici* è vietata qualsiasi edificazione se non funzionale agli impianti stessi.

[25] Articolo modificato a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		La realizzazione delle opere previste nelle *aree per impianti tecnologici* compete ai soggetti interessati alla costruzione e gestione delle opere. La dimensione delle *aree per impianti tecnologici* è stabilita dal PdR 2012; la Disciplina Generale non richiede alcuna verifica di parametri edilizi e urbanistici, affidando alla progettazione il compito di minimizzare l'impatto; si rimanda inoltre ad ogni disposizione di altra normativa vigente in materia.

Art. 104 AMF7: per cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale		
1	*Riferimenti*	Si definiscono *aree per cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale* le parti del territorio comunale a tal fine già destinate o per le quali si prevede la destinazione, comprendenti il sedime cimiteriale propriamente detto e le fasce di rispetto circostanti, specificamente individuate dal documento di piano denominato "PdR 10a.0 Quadro urbanistico generale". La zona di rispetto cimiteriale è istituita ai sensi dell'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio Decreto 24 luglio 1934, n. 1265, con le modifiche apportate dall'art. 28 della Legge 1° agosto 2002 n° 166.
2	*Disposizioni*	Le *aree per cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale* possono essere destinate solamente agli usi ammessi dalla Legge e da ogni fonte normativa regolamentare.
3	*Destinazioni d'uso ammesse*	All'interno delle *aree per cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale* sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso : - mantenimento delle funzioni esistenti alla data di adozione del PdR 2012; - commercio di fiori e generi comunque al servizio specifico del cimitero mediante l'installazione di piccoli chioschi per la vendita d aventi precipue caratteristiche di semplice removibilità; - parcheggi pubblici e privati. All'interno delle *aree per cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale* è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. Gli edifici e i manufatti esistenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale sono assoggettabili esclusivamente ad interventi di manutenzione, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con ampliamento della slp esistente in misura inferiore al 10% (fermi restando indici e parametri stabiliti per l'ambito territoriale) ai sensi dell'art. 28 della legge 166/02. Sono altresì ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione. La nuova edificazione all'interno delle aree cimiteriali è ammessa nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Documento depositato presso la Societa' 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

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Art. 105 AS1: aree di riqualificazione urbana		
1	*Generalità*	Il PdR 2012 individua sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", porzioni di territorio denominate *AS1: aree di riqualificazione urbana* nel caso in cui ricorrano talune tra le seguenti condizioni: - forte commistione tipologica, - condizioni generali di degrado e di sottoutilizzazione, - scarsa definizione dello spazio pubblico, - presenza di edifici dismessi, anche frammista ad edifici in uso, - significativa potenzialità di riordino urbano in caso di trasformazione. Per tali aree, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano unitamente ad ogni altra disposizione stabilita dal PdR 2012.
2	*Attuazione*	Di norma gli interventi edilizi relativi alle *aree di riqualificazione urbana* dovranno essere autorizzati mediante Piano Attuativo di cui all'art. 12 della LGT a meno dei casi in cui ricorrano le condizioni di cui al comma 9 seguente, da autorizzarsi mediante Programma Integrato di Intervento ai sensi degli artt. da 87 a 93 della LGT.
3	*SLP edificabile*	Alle *aree di riqualificazione urbana* sono attribuite superfici lorde di pavimento edificabile nella misura maggiore tra le seguenti: Slp pari all'esistente, $Slp = Sf \times If_{max}$ dove If_{max} corrisponde all'indice di edificabilità fondiaria attribuito all'ambito territoriale di appartenenza. Non è ammessa l'applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2012, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell'art. 52 e dei disposti del Piano dei Servizi.
4	*Attuazione parziale.*	E' ammessa l'attuazione per parti mediante approvazione di strumenti attuativi estesi a singole porzioni delle intere aree identificate, a condizione che: a) sia comunque garantito il rispetto degli obiettivi di riqualificazione urbana, pur applicati alla singola parte, b) i diritti edificatori siano attribuiti alla parte oggetto d'intervento mediante criterio proporzionale in base alla superficie fondiaria, c) l'attuazione delle sole opere previste nella porzione oggetto di proposta non pregiudichi il completamento delle successive e residue parti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		L'attuazione per parti nel rispetto delle condizioni sopra espresse non determina variante al PdR 2012.
5	*Diritti edificatori. Specifica*	In caso di attuazione parziale, alla superficie lorda di pavimento determinata secondo quanto stabilito dal comma 3 precedente si applicano i seguenti coefficienti: - 1,15 in caso di interventi estesi a comparti aventi superficie fondiaria superiore al 50% del totale, - 1,00 in caso di interventi estesi a comparti aventi superficie fondiaria compresa tra il 25% e il 50% del totale, - 0,85 in caso di interventi estesi a comparti aventi superficie fondiaria inferiore al 25% del totale.
6	*Obiettivi urbanistici*	L'applicazione del presente articolo, e dunque l'approvazione dello strumento attuativo di cui al precedente comma 2, è subordinata al raggiungimento dei seguenti obiettivi urbanistici: - siano superate le criticità specifiche che, secondo quanto stabilito dal precedente comma 1, ne hanno determinato la classificazione tra le *aree di riqualificazione urbana*, - sia conseguita la piena condizione di utilizzazione di aree ed edifici, dunque minimizzando il grado di abbandono e non uso degli immobili, - siano insediati mix funzionali aderenti a quanto stabilito per la Gamma Funzionale di appartenenza, - siano eliminate eventuali cause di problematiche ambientali indotte dalla compresenza di diverse funzioni prive di mutua compatibilità.
7	*Obiettivi paesaggistici*	L'applicazione del presente articolo, e dunque l'approvazione dello strumento attuativo di cui al precedente comma 2, è subordinata al raggiungimento dei seguenti obiettivi paesaggistici: - siano superate le criticità specifiche che, secondo quanto stabilito dal precedente comma 1, ne hanno determinato la classificazione tra le *aree di riqualificazione urbana*, - si determinino generali miglioramenti della qualità del paesaggio urbano, - siano ridotte le disomogeneità tipologiche che caratterizzano l'area rispetto alle condizioni medie del contesto, - sia migliorata la qualità delle aree a verde pertinenziali, - sia migliorata la qualità e la funzionalità dello spazio pubblico.
8	*Interventi ammessi in assenza di piano attuativo*	In assenza di Piano Attuativo o di Programma Integrato di Intervento approvato, sugli edifici esistenti nelle *Aree di riqualificazione urbana* sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. da a) a d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT. Per gli interventi di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT non è ammessa la variazione di sagome e sedimi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività esistenti e il necessario adeguamento tecnologico è ammesso l'ampliamento della slp esistente in misura non superiore al 20% fermo restando il rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza. L'ampliamento di cui al precedente capoverso potrà essere concesso a condizione che: - l'insediamento esistente rispetti ogni norma vigente in materia di ambiente, - siano applicate, per quanto possibile tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'edificio e delle attività esercitate, le eventuali disposizioni relative ad *unità di paesaggio* di cui alla successiva Parte III della presente disciplina.
9	*Procedura straordinaria*	Nel caso in cui i competenti organi comunali riscontrassero l'opportunità di imprimere, mediante l'attuazione delle previsioni in capo alle *aree di riqualificazione urbana*, maggiori effetti in termini di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, è data facoltà di elevare la superficie lorda di pavimento edificabile in misura non superiore al 50% di quanto stabilito dal precedente comma 3, a condizione che: – siano comunque raggiunti gli obiettivi di cui ai precedenti commi 6 e 7, – sia verificato il rispetto di ogni disposizione del PdR 2012 in materia di paesaggio applicabile all'area. L'attribuzione di quote di superficie lorda di pavimento eccedenti quanto stabilito dal precedente comma 3 in applicazione del presente comma, è subordinata: – alla monetizzazione di una superficie per aree per servizi non inferiore al 75% della slp attribuita in forza del presente comma, – alla corresponsione di un contributo urbanizzativo supplementare da valutarsi secondo quanto stabilito dagli organi comunali con proprio atto deliberativo nell'adempimento dei disposti dell'art. 44 della LGT in materia di oneri di urbanizzazione.

Art. 106 AS2: aree di completamento urbano		
1	*Generalità*	Il PdR 2012 individua sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", porzioni di territorio denominate *AS2: aree di completamento urbano* nel caso in cui l'attuazione delle previsioni risulti potenzialmente in grado di imprimere significativi effetti in termini di: - miglioramento della polifunzionalità delle aree urbane, - miglioramento di spazi pubblici e servizi di interesse locale, - risoluzione di problematiche pregresse in termini di

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		funzionalità urbana. Per tali aree, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano unitamente ad ogni altra disposizione stabilita dal PdR 2012.
2	*Attuazione*	Di norma gli interventi edilizi relativi alle *aree di completamento urbano* dovranno essere autorizzati mediante Piano Attuativo di cui all'art. 12 della LGT a meno dei casi in cui ricorrano le condizioni di cui al comma 7 seguente, da autorizzarsi mediante Programma Integrato di Intervento ai sensi degli artt. da 87 a 93 della LGT.
3	*Indici e parametri*	Alle *aree di completamento urbano* si applicano gli indici e i parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza, ad eccezione dei casi di applicazione del successivo comma 7.
4	*Attuazione parziale.*	E' ammessa l'attuazione per parti mediante approvazione di strumenti attuativi estesi a singole porzioni delle intere aree identificate, a condizione che: a) siano comunque perseguiti i fini di cui al comma 1 precedente, pur riferiti alla singola parte, b) l'attuazione delle sole opere previste nella porzione oggetto di proposta non pregiudichi il completamento delle successive e residue parti. L'attuazione per parti nel rispetto delle condizioni sopra espresse non determina variante al PdR 2012.
5	*Diritti edificatori. Specifica*	In caso di attuazione parziale, alla superficie lorda di pavimento determinata secondo i parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza si applicano i seguenti coefficienti: - 1,15 in caso di interventi estesi a comparti aventi superficie fondiaria superiore al 50% del totale, - 1,00 in caso di interventi estesi a comparti aventi superficie fondiaria compresa tra il 25% e il 50% del totale, - 0,85 in caso di interventi estesi a comparti aventi superficie fondiaria inferiore al 25% del totale.
6	*Obiettivi paesaggistici*	L'applicazione del presente articolo, e dunque l'approvazione dello strumento attuativo di cui al precedente comma 2, è subordinata al raggiungimento dei seguenti obiettivi paesaggistici: - si determinino generali miglioramenti della qualità del paesaggio urbano, - siano rispettati i caratteri tipologici del contesto, - sia migliorata la qualità e la funzionalità dello spazio pubblico.
7	*Procedura straordinaria*	Nel caso in cui i competenti organi comunali riscontrassero l'opportunità di imprimere, mediante l'attuazione delle previsioni in capo alle *aree di riqualificazione urbana*, maggiori effetti in termini di attuazione delle previsioni del

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		Piano dei Servizi, è data facoltà di elevare la superficie lorda di pavimento edificabile in misura non superiore al 25% di quanto stabilito dal precedente comma 3, a condizione che: – siano comunque raggiunti gli obiettivi di cui al precedente comma 6, – sia verificato il rispetto di ogni disposizione del PdR 2012 in materia di paesaggio applicabile all'area. L'attribuzione di quote di superficie lorda di pavimento eccedenti quanto stabilito dal precedente comma 3 in applicazione del presente comma, è subordinata: – alla monetizzazione di una superficie per aree per servizi non inferiore al 75% della slp attribuita in forza del presente comma, – alla corresponsione di un contributo urbanizzativo supplementare da valutarsi secondo quanto stabilito dagli organi comunali con proprio atto deliberativo nell'adempimento dei disposti dell'art. 44 della LGT in materia di oneri di urbanizzazione.

Art. 107 AS3: aree florovivaistiche integrate		
1	*Generalità*	Il PdR 2012 individua sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", porzioni di territorio denominate *AS3: aree florovivaistiche integrate*, per le quali le disposizioni di cui al presente articolo si applicano unitamente ad ogni altra disposizione stabilita dal PdR 2012.
2	*Attuazione*	Di norma gli interventi edilizi relativi alle *aree florovivaistiche integrate* dovranno essere autorizzati mediante Permesso di Costruire (o atto equipollente), a meno dei casi in cui ricorrano le condizioni di cui al comma 6 seguente, da autorizzarsi mediante Piano Attuativo di cui all'art. 12 della LGT.
3	*Indici e parametri*	Alle *aree florovivaistiche integrate* si applicano gli indici e i parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza, ad eccezione dei casi di applicazione del successivo comma 6.
4	*Destinazioni d'uso*	Di norma sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalla gamma funzionale GF3 di cui al precedente art. 65.
5	*Obiettivi paesaggistici*	L'applicazione del presente articolo, e dunque l'approvazione dello strumento attuativo di cui al precedente comma 2, è subordinata al raggiungimento dei seguenti obiettivi paesaggistici: - siano rispettati i caratteri tipologici del contesto, - si determini la migliore integrazione possibile con i caratteri del paesaggio naturale. A tal fine si prescrive quanto segue:

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		- le nuove costruzioni devono essere dislocate alla massima distanza possibile dalla sponda del lago e dal fiume Bardello, - i caratteri edilizi e architettonici degli edifici dovranno essere riferiti a quanto tipicamente riscontrabile in edifici rurali, pur ammettendosi la reinterpretazione di tali elementi con linguaggio architettonico contemporaneo, - è vietato l'impiego di elementi in calcestruzzo prefabbricato, - la vegetazione, ancorchè da vivaio, dovrà determinare la formazione di macchie arboree integrate con le analoghe formazioni boscate naturali che caratterizzano il contesto.
6	*Procedura straordinaria*	Nel caso in cui i competenti organi comunali riscontrassero l'opportunità di imprimere, mediante l'attuazione delle previsioni in capo alle *aree di riqualificazione urbana*, maggiori effetti in termini di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, all'Area Speciale AS5 è attribuita una capacità edificatoria aggiuntiva pari a mq 500 di slp mediante la quale insediare destinazioni d'uso integrative rispetto all'attività principale florovivaistica, a condizione che tali destinazioni d'uso integrative non appartengano alle seguenti categorie: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenziali Sono espressamente vietate le seguenti funzioni specifiche: - depositi di materiali inerti, - distributori di carburanti, - officine e autorimesse, - autolavaggi, - carrozzerie, - vendita di autoveicoli e accessori, - commercio all'ingrosso, - attività nocive in genere. L'attribuzione di quote di superficie lorda di pavimento aggiuntiva in applicazione del presente comma, è subordinata: – alla realizzazione in loco di almeno 50 posti auto pertinenziali, – alla monetizzazione di una superficie per aree per servizi non inferiore alla slp realizzata in forza del presente comma, – alla corresponsione di un contributo urbanizzativo supplementare da valutarsi secondo quanto stabilito dagli organi comunali con proprio atto deliberativo nell'adempimento dei disposti dell'art. 44 della LGT in materia di oneri di urbanizzazione.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Documento depositato presso la Societa' 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 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Art. 108 Strade di rilevanza territoriale		
1	*Definizione*	Si definiscono *Strade di Rilevanza Territoriale*, specificamente individuate sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", i tronchi stradali appartenenti al sistema della viabilità sovralocale, di collegamento tra comuni o di livello provinciale.
2	*Distanza delle recinzioni*	Lungo le *Strade di rilevanza territoriale* il PdR 2012 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto): per tutte le aree comprese nell'ambito territoriale T4 Dr = in allineamento lungo il ciglio strada per tutte le aree comprese negli ambiti territoriali T1, T2, T3 Dr = in allineamento lungo il ciglio strada
3	*Distanza degli edifici*	Lungo le *Strade di rilevanza territoriale* il PdR 2012 stabilisce la seguente distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (esistente o di progetto): per tutte le aree comprese nell'ambito territoriale T4 De = min. m 10,00 per tutte le aree comprese negli ambiti territoriali T1, T2, T3 De = min. m 5,00
4	*Altre disposizioni*	Le aree comprese tra il ciglio stradale e le recinzioni non comprese nella proprietà dell'ente, potranno essere utilizzate per i seguenti scopi: - sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza massima inferiore a m 1,00, - sistemazioni a parcheggio, - deposito materiali e manufatti tali da non determinare ostacolo alla visuale dalla strada. Le aree interne alle recinzioni, comprese nella fascia definita dalla distanza minima degli edifici dalle strade *De*, sono di esclusivo godimento privato, fatto salvo il divieto di realizzazione di costruzioni. E' vietato collocare edifici accessori ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella dell'edificio principale di cui sono pertinenza.

Art. 109 Strade urbane		
1	*Definizione*	Si definiscono *Strade urbane*, le infrastrutture stradali interne all'area urbana i cui cigli sono in parte definiti da fronti

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		continui edificati o da recinzioni continue, e che pertanto contribuiscono in modo determinante alla definizione della forma urbana.
2	*Distanza delle recinzioni*	Lungo le *Strade urbane*, nei tratti privi di recinzioni, il PdR 2012 stabilisce l'obbligo di allineamento delle nuove recinzioni lungo il ciglio stradale (esistente o di progetto), in prosecuzione degli allineamenti esistenti a margine, optando per quello (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) situato a maggiore distanza rispetto al ciglio stradale. Qualora la costruenda recinzione risultasse isolata (priva di continuità con altri tratti di recinzione esistenti), il PdR 2012 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto): Dr = min. m 2,00
3	*Distanza degli edifici*	Lungo le *Strade urbane* si 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. Qualora il costruendo edificio risultasse isolato, ovverosia nelle seguenti condizioni: – assenza di edifici esistenti nel mappale confinante (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) così come configurato antecedentemente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, – assenza di edifici esistenti a distanza inferiore a m 50,00, il PdR 2012 stabilisce la seguente distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (esistente o di progetto): nei casi di cui al primo capoverso del precedente comma 2 De = min. m 5,00 nei casi di cui al secondo capoverso del precedente comma 2 De = min. m 7,00
4	*Altre disposizioni*	Le aree comprese tra il ciglio stradale e le recinzioni non comprese nella proprietà dell'ente gestore della strada, potranno essere utilizzate per i seguenti scopi: - sistemazione a marciapiedi, - sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza massima inferiore a m 1,00, - parcheggio in linea (con asse principale parallelo all'asse stradale), con pavimentazione simile a quella della sede stradale, se consentito dai preposti organi di Polizia Locale. Le aree interne alle recinzioni, comprese nella fascia definita dalla distanza minima degli edifici dalle strade, sono di

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

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

Art. 110 Adeguamento dei tracciati esistenti e nuovi tronchi stradali		
1	*Individuazione*	Il PdR 2012, con apposita simbologia grafica, individua sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", i cigli stradali di progetto nei casi in cui si rende necessaria la ridefinizione delle sezioni stradali esistenti o la realizzazione di nuovi tronchi.
2	*Effetti*	Tutti i parametri di distanza stabiliti dalle norme di cui alla Titolo VI "Disposizioni specifiche in materia di paesaggio" devono essere misurati rispetto ai cigli stradali di progetto rappresentati sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud". I nuovi tratti stradali, le riqualificazioni dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, dovranno essere progettati secondo i disposti della normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27 settembre 2006 N. 8/3219. [26]

Art. 111 Ferrovia		
1	*Individuazione*	Il PdR 2012, con apposita simbologia grafica, individua sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Ovest", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Brebbia Nord-Est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Brebbia Centro-Sud", il sedime della ferrovia, comprendente la sede dei binari e ogni area o manufatto pertinenziale.
2	*Disposizioni generali*	Tutte le aree comprese nel sedime della ferrovia, sono destinati esclusivamente ai seguenti scopi: - realizzazione di binari ferroviari, - installazione di impianti e manufatti per la circolazione dei treni, - altri scopi pertinenti l'esercizio del servizio di trasporto pubblico.

[26] Modifica introdotto a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

3	*Specifica*	La realizzazione di impianti e manufatti finalizzati agli scopi di cui al precedente comma 2 è subordinata al rispetto delle norme vigenti in materia.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Documento depositato presso la Societa' 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

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Documento depositato presso la Societa' 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

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Art. 112 Classi di sensibilità paesistica del sito		
1	*Generalità*	Ai fini della valutazione paesistica degli interventi edilizi ammessi, la determinazione delle classi di sensibilità paesistica è demandata al documento "PdR 10b.0 Classi di sensibilità paesistica". Tali classi sono identificate in ragione delle seguenti condizioni: – caratteri propri degli ambiti territoriali, – sussistenza di condizioni tali da richiedere l'apposizione di una specifica disciplina per *unità di paesaggio*, – sussistenza di vincoli ambientali o monumentali, – sussistenza di livelli di attenzione o tutela per effetto di altri strumenti di governo (PTR, PTCP).

Art. 113 Componenti del paesaggio oggetto di normazione		
1	*Unità di paesaggio*	Il PdR 2012 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: – UP1: Tessuti edificati di pregio, – UP2: Fascia spondale del Verbano, – UP3: Laghetasch, – UP4: Fiume Bardello, – UP5: Ambito agricolo sud, – UP6: Frange urbane, – UP7: Sistemi morfotipologici unitari, – UP8: Sistema delle cortine edilizie. La specifica disciplina è contenuta nei successivi Capi da I a VII.
2	*Elementi rilevanti*	Il PdR 2012, 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 *elementi rilevanti*. La specifica disciplina è contenuta nel successivo Capo VIII.
3	*Rete ecologica*	Le parti del territorio naturale di rilevante significato ecologico, sono assoggettate a disciplina specifica relativa ai temi della *rete ecologica* e della naturalità in genere. La specifica disciplina è contenuta nel successivo Capo IX.

Art. 113-bis Aree e ambiti di degrado o compromissione paesaggistica[27]		
1	*Definizione*	Con riferimento ai disposti del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), si intendono *aree di degrado o compromissione paesaggistica* siti specifici e circoscritti,

[27] Comma introdotto a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		necessitanti azioni e indicazioni progettuali specifiche, volte alla riqualificazione dell'area e alla ridefinizione delle correlazioni con il contesto.
2	*Principi generali*	Gli interventi eseguibili in attuazione del PdR 2012, dovranno essere fondati sui seguenti principi generali: - intervenire sulle situazioni di degrado e compromissione paesaggistica in essere; - porre in atto misure di prevenzione del rischio di degrado e compromissione: - premiare gli atteggiamenti virtuosi.
3	*Indirizzi*	Il PPR individua per le *Aree e ambiti di degrado paesaggistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastutturazione, pratiche e usi urbani,* la necessità di integrare gli aspetti paesaggistici nelle politiche e nelle azioni di Pianificazione territoriale e Governo del territorio, di progettazione e realizzazione degli interventi. Per le aree e ambiti di degrado o compromissione paesaggistica da dissesti idrogeologici si applica la D.G.R. 24 marzo 2005 n 7/21205 "Direttiva regionale per l'allertamento del rischio idrogeologico ed idraulico e la gestione delle emrgenze regionali".

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo I
Unità di Paesaggio UP1: tessuti edificati di pregio

Art. 114 Definizione		
1	*Definizione*	Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovverosia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile. Nell'*Unità di Paesaggio UP1* risultano compresi i nuclei principali di Brebbia e di Brebbia Superiore, nonché i nuclei storici minori. Nell'*Unità di Paesaggio UP1* persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di origine storica, che determinano una organizzazione spaziale tale da consentire la netta distinzione tra spazio aperto pubblico e spazio aperto privato.

Art. 115 Obiettivi di tutela e di sviluppo		
1	*Obiettivi*	Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'*unità di paesaggio UP1*: – Garantire la permanenza dei valori storici, monumentali, artistici esistenti nelle aree di edificazione più antica e più rilevanti per quanto attiene ai valori paesaggistici, quali inuclei storici principali, i nuclei storici minori, gli edifici o parti dell'edificato aventi significativo valore architettonico.

Art. 116 Elementi sensibili		
1	*Elementi sensibili*	L'*unità di paesaggio UP1* si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: - edifici aventi valore di antichità, - edifici aventi valore architettonico, artistico, monumentale, - tipi edilizi, - elementi tipologici, - rapporti morfologici tra edificato e spazi aperti, - tutti gli elementi notevoli individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Art. 117 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	*Tessuti edificati di pregio in genere*	La disciplina specifica per ciascun edificio facente parte dei *tessuti edificati di pregio* è oggetto del documento "PdR13.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio", secondo le specifiche classi di valore riscontrabili mediante il documento "PdR 11.0 Classificazione degli edifici di pregio"

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo II
Unità di Paesaggio UP2: Fascia spondale del Verbano

Art. 118 Definizione		
1	*Definizione*	Aree spondali del Verbano prevalentemente non urbanizzate, in condizioni di elevata naturalità e di elevato valore biologico, escluse dalla nuova edificazione, fondamentali per la definizione delle caratteristiche del paesaggio, assoggettate a regime di tutela assoluta.

Art. 119 Obiettivi di tutela		
1	*Obiettivi*	Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'*unità di paesaggio UP2*: – conservare e migliorare le condizioni di naturalità ed i valori ecologici della fascia spondale del lago, elevando nel contempo le opportunità di fruizione. Gli interventi dovranno inoltre perseguire gli obiettivi e le indicazioni paesaggistiche di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 19 del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), ai repertori e agli indirizzi di tutela contenuti nella parte IV del PPR stesso, con particolare riguardo ai seguenti aspetti: - contenimento delle edificazioni sparse e attenta individuazione delle aree oggetto di trasformazioni al fie di salvaguardare la continuità e riconoscibilità del sistema insediativi-percorrenze-coltivi, - attenta localizzazione delle reti e strutture per la produzione di energia, considerando il grado di percepibilità delle stesse, - recupero delle situazioni di degrado, abbandono o compromissione del paesaggio, - massimo contenimento delle opere e manufatti che insistono sullo specchio lacuale, comprese le strutture galleggianti.[28]

Art. 120 Elementi sensibili		
1	*Elementi sensibili*	L'*unità di paesaggio UP2* si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: - aree SIC-ZPS - aree che permangono in condizioni di naturalità, - aree urbanizzate esistenti, - elementi infrastrutturali.

Art. 121 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	*Disposizioni*	Le aree comprese nell'*unità di paesaggio UP2* sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.

[28] Comma introdotto a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

2	*Aree SIC-ZPS*	Il territorio comunale è interessato dalla presenza delle seguenti aree protette della Rete Natura 2000: - SIC IT2010017: Palude Bozza - Monvallina - ZPS IT2010502: Canneti del Lago Maggiore Le modalità di uso e di protezione delle aree definite SIC e ZPS sono stabilite dalla normativa vigente. Si richiamano le seguenti fonti normative a titolo indicativo e non esausivo: - Direttiva 92/43/CEE del Consiglio del 21 maggio 1992 - relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche (GUCE n. 206 del 22 luglio 1992); - Decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, coordinato con il Decreto del Ministro dell'Ambiente 20 gennaio 1999 e il Decreto del Presidente della Repubblica 12 marzo 2003, n.120 e relativi allegati; - Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio 3 settembre 2002: Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000 (G.U. della Repubblica Italiana n. 224 del 24 settembre 2002); - Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 11 giugno 2007: Modificazioni agli allegati A, B, D ed E del Decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni, in attuazione della direttiva 2006/105/CE del Consiglio del 20 novembre 2006, che adegua le direttive 73/239/CEE, 74/557/CEE e 2002/83/CE in materia di ambiente a motivo dell'adesione della Bulgaria e della Romania (Supplemento ordinario n.150 alla Gazzetta Ufficiale n. 152 del 3 luglio 2007); - Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 17 ottobre 2007: Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e a Zone di Protezione Speciale (ZPS) (Gazzetta Ufficiale Serie generale n. 258 del 6 novembre 2007); - Deliberazione 26 marzo 2008 Conferenza Permanente per i rapporti tra lo Stato le Regioni e le Province Autonome di Trento e Bolzano. Modifica della deliberazione 2 dicembre 1996 del Ministero dell'ambiente, recante: «Classificazione delle Aree protette». (Repertorio n. 119/CSR). (GU n. 137 del 13 giugno 2008); - Decreto 22 gennaio 2009 Modifica del decreto 17 ottobre 2007, concernente i criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) (GU n. 33 del 10 febbraio 2009); - Direttiva 79/409/CEE del Consiglio del 2 aprile 1979 concernente la conservazione degli uccelli selvatici (GUCE n. 103 del 25 aprile 1979); - Legge 11 febbraio 1992 n° 157: Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio (GU, serie generale, n. 46 del 25 febbraio 1992); - Legge 3 ottobre 2002 n° 221: Integrazioni alla legge 11

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		febbraio 1992, n. 157, in materia di protezione della fauna selvatica e di prelievo venatorio, in attuazione dell'articolo 9 della direttiva 79/409/CEE (GU n. 239 del 11 ottobre 2002).
3	*Morfologia del paesaggio rurale*	E' vietato l'impianto di coltivazioni arboree a rapido accrescimento nelle zone che non risultano coperte da vegetazione boschiva all'epoca dell'adozione del PdR 2012. Le attività agricole devono essere esercitate nel pieno rispetto delle Leggi e dei Regolamenti vigenti in materia di impiego di concimi e diserbanti. Non sono ammessi sterri o riporti di suoli agricoli; in nessun caso è ammesso lo scolturamento del suolo agricolo. E' vietata la formazione di nuove strade o la modifica sostanziale dei tracciati esistenti; tale disposto non si applica per la modifica dei tronchi stradali di interesse pubblico. La manutenzione dei tracciati esistenti dovrà essere eseguita mediante l'impiego di pietrisco e terreno naturale stabilizzato; è fatto obbligo di conservare i fossi laterali dei tracciati esistenti. E' vietata l'esecuzione di pavimentazioni impermeabili dei tracciati stradali che, alla data di adozione del PdR 2012 risultano privi di pavimentazione ad eccezione dei casi di pubblico interesse.
4	*Biotopi*	Sono vietate le pratiche agricole che necessitano di modifiche permanenti dell'umidità e delle caratteristiche chimico-fisiche del terreno in genere. E' fatto obbligo di conservare tutti gli elementi naturali propri delle zone umide; in particolare, ove esistenti, sono soggette a tutela assoluta le seguenti associazioni vegetali: - boschi igrofili; - salici e ontani cespugliosi; - cariceti; - canneti (fragmiteti); - ninfeidi; - vegetazione sommersa; - lamineti (lemnidi). E' vietata la costruzione di recinzioni con muretti, al fine di consentire il libero transito agli animali. Qualora si provvedesse alla sostanziale modifica delle strade carrabili esistenti di competenza di enti sovraccomunali, è fatto obbligo di provvedere alla realizzazione di opportuni corridoi biologici.
5	*Codici del paesaggio storico*	Qualsiasi attività esistente o insediabile nel complesso delle aree parte dell' *Unità di Paesaggio UP2* è considerata garante dell'integrità e del ripristino di tutti gli elementi utili per il riconoscimento delle peculiarità del paesaggio, genericamente definibili "codici" del paesaggio storico, pertanto qualsiasi attività trasformativa, compresa la normale pratica dell'agricoltura, dovrà essere condotta con le seguenti garanzie: - dovranno essere mantenute le corrette condizioni di

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		percorribilità di tutte le strade, di tutti i sentieri pedonali e di ogni altro tracciato esistente; - dovranno essere mantenuti tutti gli elementi del sistema drenante; - dovrà essere conservato ogni termine di proprietà riconoscibile e dovranno essere apposti quelli mancanti. Gli elementi del paesaggio storico oggetto di tutela possono essere riconosciuti anche dal confronto tra lo stato dei luoghi e la cartografia storica disponibile, facente parte integrante del PGT.
6	*Pontili*	Gli attracchi, pontili e strutture galleggianti non dovranno alterare i caratteri paesaggistici e naturalistici del terriorio; per tale scopo dovranno essere messe in atto opportune soluzioni progettuali finalizzate alla limitazione dell'impatto visivo. [29]

[29] Comma introdotto a seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo III
Unità di Paesaggio UP3: Laghetasch

Art. 122 Definizione		
1	*Definizione*	Zona umida di fondamentale importanza ecosistemica, caratterizzata dalla presenza di biotopi di elevata importanza ambientale, unici nel contesto territoriale, assoggettata a tutela assoluta.

Art. 123 Obiettivi di tutela		
1	*Obiettivi*	Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'*unità di paesaggio UP3*: – conservare e migliorare le condizioni di naturalità ed i valori ecologici della zona detta "Laghetasch", elevando nel contempo le opportunità di fruizione.

Art. 124 Elementi sensibili		
1	*Elementi sensibili*	L'*unità di paesaggio UP3* si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: - aree in condizioni di naturalità, - percorsi.

Art. 125 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	*Aree in condizioni di naturalità*	E' vietata l'edificazione, anche in caso di sussistenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT. I diritti edificatori derivanti dall'applicazione del precedente art. 95 potranno essere trasferiti a favore di ad altre aree facenti parte dell'ambito territoriale T4 e non comprese nell'unità di paesaggio UP3. E' altresì vietata la realizzazione e la posa di manufatti edilizi e assimilabili, quali (elencazione indicativa e non esaustiva): - recinzioni, - muri di contenimento, - strade, - pavimentazioni in genere, - chioschi, baracche e similari, ancorchè amovibili, - veicoli, rimorchi e mezzi in genere. Sono ammesse esclusivamente modeste opere finalizzate alla fruizione delle aree comprese nell'unità di paesaggio UP3, espressamente autorizzate dal Comune. Sono vietate le pratiche agricole in genere che determinano che modifiche dell'umidità e delle caratteristiche chimico-fisiche del terreno in genere, nonché alterazione della copertura arborea. E' fatto obbligo di conservare tutti gli elementi naturali propri delle zone umide.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

3	*Percorsi*	Qualora si provvedesse alla realizzazione di percorsi pedonali sono ammesse esclusivamente le seguenti tipologie: – strade bianche, realizzate in terreno naturale stabilizzato, aventi larghezza non superiore a m 2,50, dotate di manufatti di attraversamento per il deflusso delle acque, – percorsi sopraelevati (passerelle) in legno.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo IV
Unità di Paesaggio UP4: Fiume Bardello

Art. 126 Definizione		
1	*Definizione*	Aree corrispondenti all'alveo del Fiume Bardello e aree connesse al fiume dal punto di vista geomorfologico, ecologico, estetico percettivo, quali: - le zone spondali interessate dalle variazioni di portata dei corsi d'acqua; - le piane situate a quota prossima al livello medio del corso d'acqua; - le rive e scarpate di separazione delle piane da aree differenti sotto il profilo geomorfologico; - le aree interessate da flora e fauna tipiche dell'ambiente fluviale.

Art. 127 Obiettivi di tutela		
1	*Obiettivi*	Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'*unità di paesaggio UP4*: – migliorare le condizioni ambientali del corridoio fluviale, preservando le aree spondali da usi a carattere insediativo, favorendone la fruizione quale elemento territoriale di connessione lineare.

Art. 128 Elementi sensibili		
1	*Elementi sensibili*	L'*unità di paesaggio UP4* si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: - alveo, - aree spondali inedificate, - manufatti, - percorsi.

Art. 129 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	*Disposizioni*	Le aree comprese nell'*unità di paesaggio UP4* sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	*Edificazione*	Le costruzioni e i manufatti all'interno delle aree comprese nell'*Unità di Paesaggio UP4* devono essere progettati in modo tale da minimizzare l'interferenza con i coni visuali per la percezione del corso d'acqua e delle sue zone spondali. La ristrutturazione degli edifici direttamente affacciati sul corso d'acqua e sulle sue fasce spondali è consentita a condizione che si provveda alla demolizione di ogni superfetazione, e che il progetto determini un sensibile miglioramento della qualità architettonica dell'edificio
3	*Regimazione e difesa idraulica*	La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, e di qualsiasi altra opera di ingegneria idraulica, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni: - tutti i manufatti e gli impianti siano progettati in armonia

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		con il contesto storico e naturale, e dunque siano architettonicamente correlabili alle opere idrauliche esistenti; - le opere di protezione spondale ed ogni altra opera analoga contribuiscano alla rinaturalizzazione del corso d'acqua, ove questo risulta compromesso da interventi eseguiti in epoche passate.
4	*Conservazione dei manufatti storici*	Qualsiasi intervento edilizio o di modifica ambientale eseguito lungo le sponde del fiume dovrà determinare la tutela e la conservazione di tutti i manufatti di ingegneria idraulica esistenti portatori di un valore storico riguardo all'utilizzazione e alla gestione delle acque. Ai fini del giudizio storico per l'attribuzione del valore ai singoli manufatti presenti nelle aree di cui al precedente capoverso, fanno fede i documenti relativi alle opere depositate ed esistenti presso l'archivio comunale, l'Archivio di Stato, ogni altro archivio, e presso il Consorzio del fiume Bardello.
5	*Manufatti di scarico*	La progettazione e la realizzazione dei manufatti di sfioro e di scarico in corpo idrico dovrà conseguire i seguenti requisiti: - minimizzare ogni interferenza con gli equilibri biologici ed ecologici in genere delle fasce spondali; - minimizzare la percezione dei manufatti, mediante l'impiego di tecniche e caratteri costruttivi tali da integrarsi nel paesaggio fluviale; - non determinare la formazione di barriere alla libera fruizione pedonale delle sponde, ove ciò risulti effettivamente possibile.
6	*Sistemazioni a verde*	Le sistemazioni a verde realizzabili nelle aree comprese nell'*Unità di Paesaggio UP4* dovranno essere integrate con i caratteri propri della vegetazione naturale, al fine di non alterare gli equilibri biologici della zona. Le sistemazioni a verde nelle aree comprese nell'*Unità di Paesaggio UP4* dovranno essere rispettose del principio della biodiversità, pertanto non sono ammesse sistemazioni monocolturali.
7	*Conservazione degli accessi alle sponde*	Qualsiasi intervento di trasformazione ammesso dalle norme del PdR 2012 dovrà consentire la conservazione di ogni accesso esistente tra gli spazi pubblici e la fascia spondale dei corsi d'acqua. Qualora in sede di analisi degli atti inerenti la proprietà interessata dagli interventi di trasformazione ammessi dal PdR 2012 fosse riscontrata la preesistenza di accessi su suolo demaniale successivamente scomparsi per ragioni indebite, è fatto obbligo di provvedere al ripristino del passaggio per consentirne la piena godibilità.
8	*Obbligo di manutenzione in caso di accesso*	E' fatto obbligo di conservare e manutenere tutti gli accessi privati alle fasce spondali dei corsi d'acqua; eventuali

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

	privato	interventi di ripristino dovranno presentare caratteri tali da integrarsi con il paesaggio fluviale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo V
Unità di Paesaggio UP5: Ambito agricolo sud

Art. 130 Definizione		
1	*Definizione*	Aree agricole localizzate a sud del sistema insediativo di Brebbia, caratterizzate da buona continuità e fertilità, con presenza di formazioni boscate e zone umide.

Art. 131 Obiettivi di tutela		
1	*Obiettivi*	Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'*unità di paesaggio UP5*: – conservare i segni del paesaggio storico riconoscibili (percorsi, limiti colturali), sia ai fini della conservazione dei valori ambientali che dello sviluppo di reti di percorsi per la fruizione del verde territoriale.

Art. 132 Elementi sensibili		
1	*Elementi sensibili*	L'*unità di paesaggio UP5* si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: - aree agricole, - aree boscate, - margini dell'area urbana, - relazioni con la rete ciclopedonale.

Art. 133 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	*Disposizioni*	Le aree comprese nell'*unità di paesaggio UP5* sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	*Edificazione per scopi agricoli*	I diritti edificatori attribuiti all'ambito territoriale di appartenenza possono essere utilizzati nel rispetto delle seguenti condizioni: - è dimostrata la non esistenza di edifici recuperabili per le esigenze aziendali, - qualora ricorresse la condizione di cui al precedente alinea, i diritti edificatori dovranno essere utilizzati per la realizzazione di corpi di fabbrica nelle immediate vicinanze di altri edifici o insediamenti (compatibilmente con le norme di legge in materia di igiene, sanità, veterinaria, zootecnia) allo scopo di non dar luogo a nuovi nuclei o corpi isolati.
3	*Indicazioni tipologiche*	La costruzione di nuovi edifici residenziali connessi all'attività agricola è subordinata al tendenziale conseguimento dei seguenti requisiti: a) garantire la correlazione dei tipi edilizi con quelli di origine rurale (edificazione su due piani, con rapporto proporzionale tra i due lati della pianta rettangolare nell'intorno di 2/1); b) presentare aperture con proporzioni assimilabili a quelle dell'edilizia tradizionale, (lato verticale della finestra

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		compreso tra 1,7 e 2 volte la larghezza); c) determinare partizioni di facciata tendenzialmente simmetriche; d) prevedere balconi e ballatoi con sporto non superiore a m 1,00 dal filo di facciata; e) prevedere coperture in legno, di semplice geometria, con sporti di gronda in legno non superiori a m 1,00; Non è ammessa la realizzazione di vani accessori alla residenza e ricoveri autoveicoli in corpi isolati rispetto all'edificio principale; è ammessa la realizzazione di tali corpi, di un solo piano e con copertura a falde, in aderenza ai corpi edilizi principali destinati alla residenza. La costruzione di nuovi edifici strumentali per l'attività agricola e zootecnica, deve garantire il conseguimento dei seguenti requisiti: a) correlazione della tipologia con quella rurale tradizionale, pur nel rispetto delle esigenze tecniche contemporanee della conduzione dell'attività; b) generare ritmi e proporzioni delle aperture assimilabili a quelli delle costruzioni rurali tradizionali; c) determinare partizioni di facciata tendenzialmente simmetriche; d) prevedere portici e tettoie di ampie dimensioni, purché su pilastri; e) prevedere coperture di semplice geometria con sporti di gronda in legno non superiori a m 1,00 e con pendenze non inferiori al 25% La realizzazione di impianti tecnologici esterni agli edifici, quali silos, vasche, sistemi di trasporto meccanizzati, etc., è ammessa purché si provveda alla realizzazione di idonee mitigazioni visuali dei manufatti.
4	*Continuità dei suoli in stato di naturalità*	E' fatto divieto di determinare la completa interruzione della condizione di continuità dei suoli inedificati mediante manufatti e infrastrutture. In via esemplificativa e non esaustiva si dispone quanto segue: a) è vietata la realizzazione di recinzioni dotate di muro di qualsivoglia altezza, b) le delimitazioni di proprietà dovranno essere realizzate in modo tale da consentire il passaggio della fauna di piccola taglia, c) le strade di nuova realizzazione, anche per usi agricoli, devono essere dotate di tubazioni di attraversamento sotto la superficie carrabile aventi diametro minimo di cm 40 (c.d. "ecodotti") posizionati lungo l'asse stradale con interasse non inferiore a m 50, d) è vietato lo scolturamento (asportazione del suolo fertile) e la modifica permanente dei caratteri pedologici del suolo, e) è vietata qualsiasi pratica tale da determinare la compattazione del suolo e la perdita delle caratteristiche di permeabilità.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

5	*Percorsi*	I nuovi percorsi finalizzati – alla conduzione dei fondi agricoli, – alla fruizione ciclopedonale del territorio devono essere realizzati, in linea generale, mediante materiali naturali, escludendo pavimentazioni bituminose o cementizie. I percorsi, di norma, devono essere realizzati a quota maggiore rispetto al livello dei suoli coltivati, ed essere dotati di fossi laterali . I tracciati devono essere quanto più possibile fedeli ai limiti colturali e ai fossi esistenti.
6	*Visuali*	E' fatto divieto di realizzare costruzioni di qualsiasi natura entro una fascia di m 25,00 (misurata su entrami i lati) lungo i percorsi esistenti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo VI
Unità di Paesaggio UP6: Frange urbane

Art. 134 Definizione		
1	*Definizione*	Le *frange urbane* corrispondono alle aree di mediazione tra i caratteri tipici del paesaggio urbano e quelli del paesaggio naturale, laddove il tessuto edificato si confronta con i vasti spazi aperti in stato di naturalità.

Art. 135 Obiettivi di tutela		
1	*Obiettivi*	Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'*unità di paesaggio UP6*: - consolidare i margini del sistema insediativo verso il territorio naturale, mediante edificazione delle aree libere di frangia, conferendo a tale nuova edificazione il compito di definire un limite dell'edificato morfologicamente strutturato.

Art. 136 Elementi sensibili		
1	*Elementi sensibili*	L'*unità di paesaggio UP6* si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: - aree inedificate, - tipologia e morfologia edilizia.

Art. 137 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	*Disposizioni*	Le aree comprese nell'*unità di paesaggio UP6* sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	*Orientamenti per le trasformazioni edilizie*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: - compatibilmente con la geometria del lotto edificabile, le nuove costruzioni dovranno essere disposte con il lato maggiore tendenzialmente parallelo alla direzione del margine; - localizzare gli edifici coerentemente rispetto agli elementi che caratterizzano la morfologia del paesaggio naturale direttamente relazionabili con l'area oggetto di trasformazione (fossi, percorsi, fronti boscati, limiti colturali, etc.); - non localizzare gli edifici accessori nella fascia compresa tra l'edificio principale e il margine; - compatibilmente con la geometria del lotto edificabile, privilegiare l'allineamento dei nuovi edifici rispetto agli edifici già esistenti nelle aree contermini, - non posizionare le rampe di accesso ai piani interrati nelle aree comprese tra gli edifici e il margine.
3	*Sistemazioni a verde*	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		requisiti, conformemente alla natura del progetto: - prevedere sistemazioni delle aree a verde con prevalente copertura arborea solamente nel caso in cui le aree in stato di naturalità localizzate oltre il margine visivamente correlabile con l'area di intervento risultino in prevalente condizione di suolo boscato; - prevedere sistemazioni delle aree a verde con puntuale e significativa presenza di esemplari arborei isolati solamente nel caso in cui le aree in stato di naturalità localizzate oltre il margine visivamente correlabile con l'area di intervento risultino in prevalente condizione di suolo agricolo non boscato.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo VII
Unità di Paesaggio UP7: sistemi morfotipologici unitari

Art. 138 Definizione		
1	*Definizione*	Parti di territorio caratterizzate dalla presenza di tipi edilizi omogenei e di rapporti morfologici tra edifici e spazi aperti sostanzialmente costanti, dunque riconoscibili per la sussistenza di un grado significativo di ordine degli elementi strutturali del paesaggio urbano.

Art. 139 Obiettivi di tutela		
1	*Obiettivi*	Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'*unità di paesaggio UP7*: - conservare l'omogeneità dei tipi edilizi e la specificità dell'impianto morfologico del sistema insediativo laddove tali caratteri costituiscono fattore saliente per l'identificazione del sito.

Art. 140 Elementi sensibili		
1	*Elementi sensibili*	L'*unità di paesaggio UP7* si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: - tipologia edilizia, - morfologia edilizia, - aree pertinenziali interposte tra gli edifici e lo spazio pubblico.

Art. 141 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	*Disposizioni*	Le aree comprese nell'*unità di paesaggio UP7* sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	*Disciplina tipologica*	I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue: - gli interventi di nuova costruzione dovranno determinare la formazione di tipi edilizi assimilabili a quanto riscontrabile nell'intorno, pertanto non dovranno determinarsi alterazioni della condizione di omogeneità tipologica di ciascun isolato; - gli interventi edilizi ammessi non dovranno in ogni caso determinare l'alterazione dei tipi edilizi originari aventi destinazione d'uso residenziale; - gli interventi edilizi relativi a tipi edilizi con caratteristiche devianti rispetto a quelli tipicamente ricorrenti nell'ambito di paesaggio potranno determinare la trasformazione del tipo originario, a condizione che il tipo edilizio risultante dall'intervento sia riconducibile a quelli che caratterizzano l'ambito di paesaggio.
3	*Disciplina morfologica*	I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue: - omologazione dell'impianto morfologico rispetto a quello

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		che caratterizza l'isolato oggetto di intervento; - le coperture degli edifici dovranno essere confermate nel rispetto delle caratteristiche geometriche esistenti; - minimizzare l'occupazione di suolo scoperto per effetto dell'applicazione dei diritti edificatori, in particolare per quanto attiene alle porzioni di suolo pertinenziale visibili dallo spazio pubblico; - qualora vi sia effettiva disponibilità di aree scoperte pertinenziali, nel caso di ampliamento degli edifici esistenti il progetto dovrà prevedere il miglioramento della dotazione arborea delle aree pertinenziali, con il fine principale di mitigare le visuali degli spazi accessori e di servizio; - gli edifici accessori dovranno risultare integrati all'edificio principale e visibili dallo spazio pubblico nella misura minima possibile. - non sono ammesse variazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 1,00, a meno delle escavazioni necessarie per le realizzazione di corpi edilizi interrati.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo VIII
Unità di Paesaggio UP8: sistema delle cortine edilizie

Art. 142 Definizione		
1	*Definizione*	Insiemi di edifici localizzati lungo talune strade urbane la cui tipologia, il cui allineamento o la cui posizione risultano tali da determinare specifici e riconoscibili caratteri del paesaggio urbano, fondamentali per la corretta percezione dei valori d'insieme del nucleo.

Art. 143 Obiettivi di tutela		
1	*Obiettivi*	Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'*unità di paesaggio UP8*: - conservare la continuità e la qualità delle cortine edilizie, intese quali fronti stradali edificati o quali sequenze di edifici disposti con ordine riconoscibile rispetto allo spazio pubblico.

Art. 144 Elementi sensibili		
1	*Elementi sensibili*	L'*unità di paesaggio UP8* si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: - tipologia edilizia, - morfologia edilizia, - aree pertinenziali interposte tra gli edifici e lo spazio pubblico.

Art. 145 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	*Disposizioni*	Le aree comprese nell'*unità di paesaggio UP8* sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	*Cortine edilizie*	I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue: - garantire la permanenza delle cortine edilizie su strada ove esistenti, pur senza perseguire fini di eccessiva omologazione degli elementi architettonici; - estendere, ove possibile, le cortine edilizie esistenti, mediante nuova edificazione o trasformazione degli edifici esistenti non facenti parte di detti fronti continui; - mantenere la continuità delle recinzioni esistenti lungo i fronti stradali, fatti salvi i necessari arretramenti dei passi carrabili, usando, per quanto possibile, elementi edilizi ed architettonici tali da determinare un discreto livello di omogeneità; - non edificare corpi accessori visibili dallo spazio pubblico e corpi accessori assolutamente isolati rispetto ad altre costruzioni esistenti; - conservare le formazioni arboree esistenti con dignità di giardino interposte tra recinzioni ed edifici, in particolare per quanto riguarda esemplari di essenze pregiate in stato vegetativo maturo;

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		- sistemare a verde gli spazi scoperti compresi tra le costruzioni e i cigli stradali, ove possibile con il fine di rendere visibili dallo spazio pubblico gli elementi arborei.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo VIIIbis
Unità di Paesaggio UP9: Aree verdi interstiziali [30]

Art. 145bis Definizione		
1	*Definizione*	Principali aree di connessione tra il territorio in stato di naturalità e le aree urbane, che consentendo la continuità dei valori ecologici e la penetrazione di essi nel tessuto edificato.

Art. 145ter Obiettivi di tutela		
1	*Obiettivi*	Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP9: – garantire la permanenza delle condizioni di naturalità delle aree urbane fondamentali per la conservazione dei necessari equilibri ambientali, – disciplinare l'uso delle aree verdi pertinenziali al fine di garantirne la continuità.

Art. 145quater Elementi sensibili		
1	*Elementi sensibili*	L'unità di paesaggio UP9 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: - aree verdi urbane, - continuità delle aree a verde, - fasce alberate di interposizione.

Art. 145quinquies Azioni di tutela e di sviluppo		
1	*Disposizioni*	Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP9 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	*Aree verdi urbane*	I progetti inerenti le aree comprese nell'unità di paesaggio UP9 dovranno ottemperare a quanto segue: – conservare gli esemplari arborei esistenti, – sostituire gli esemplari arborei ammalorati con altri di analoga essenza, – realizzare nuove sistemazioni arboree impiegando in misura prevalente essenze già presenti nel paesaggio urbano.
3	*Continuità delle aree a verde*	I progetti inerenti le aree comprese nell'unità di paesaggio UP9 dovranno ottemperare a quanto segue: – non prevedere recinzioni con muro sporgente da terra o altri elementi analoghi che determinano l'interruzione totale della continuità del verde, – lungo i margini delle aree parte dell'unità di paesaggio in esame, non realizzare recinzioni con muro sporgente da terra, o comunque configurate in modo tale da impedire il transito di piccoli animali,

[30] Capo introdotto a seguito del parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Varese

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		– di norma, non realizzare infrastrutture in genere posizionate trasversalmente agli interstizi verdi che costituiscono l'unità di paesaggio, o comunque in grado di determinarne l'interruzione, fatti salvi i casi in cui non risultino possibili altre soluzioni, – le sistemazioni a verde pertinenziali indipendentemente dal loro uso privato esclusivo, dovranno essere continue rispetto ad altre analoghe esistenti nei lotti contermini; – le aree pavimentate dovranno di norma essere in adiacenza ad altre aree già pavimentate (interne o esterne al lotto di proprietà); – sia ridotta al minimo la parcellizzazione delle superfici a verde per effetto della realizzazione di percorsi, pavimentazioni esterne e di elementi similari.

Art. 145sexies Specifica		
1	*Commissione Paesaggio*	Ai fini della valutazione paesistica dei progetti, a tutti gli interventi soggetti alla disciplina di cui al presente Capo è attribuita la classe di incidenza 4.
2	*PII M.O.R.I.S*	Si prescrive il mantenimento a verde delle aree a standard del PII M.O.R.I.S, secondo i disposti del Piano dei Servizi

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo IX
Elementi rilevanti

Art. 146 Definizione		
1	*Definizione*	Gli *Elementi rilevanti* corrispondono a specifiche presenze sul territorio che per ragioni di diversa natura, prevalentemente: - storiche, - vedutistiche, - ambientali, - di sensibilità locale, emergono rispetto alle condizioni medie del territorio e che non risultano disciplinati nelle unità di paesaggio di cui ai precedenti Capi.

Art. 147 Obiettivi di tutela		
1	*obiettivi*	Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per gli *elementi rilevanti*: - garantire la permanenza di tutti gli elementi puntuali aventi significato per il paesaggio e per la storia del luogo.

Art. 148 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	*Disposizioni*	Il PdR 2012 individua e disciplina i seguenti *elementi rilevanti*: - *Elementi rilevanti di interesse comunale.* - *Elementi rilevanti di interesse provinciale.* Gli *Elementi rilevanti di interesse comunale*, identificati dal codice "Erc", corrispondono a specifiche presenze sul territorio che per ragioni di diversa natura, prevalentemente: - storiche, - vedutistiche, - ambientali, - di sensibilità locale, emergono rispetto alle condizioni medie del paesaggio alla base della normazione degli *Ambiti territoriali*. Gli *Elementi rilevanti di interesse provinciale*, identificati dal codice "Erp", corrispondono a specifiche presenze sul territorio identificate e classificate dal Piano Territoriale di Coordinamento (Capo I del Titolo III delle Norme di Attuazione).
2	*Erc1*	*Elemento rilevante Erc1: Chiesa di S. Rocco* Si prescrive la piena tutela del monumento. Sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lett. a) e c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.
3	*Erc2*	*Elemento rilevante Erc2: Museo della Pipa* La disciplina è stabilita da specifica direttiva del Documento di Piano a cui si rimanda.
5	*Erp1*	*Elemento rilevante Erp1: Chiesa dei SS. Pietro e Paolo* Si prescrive la piena tutela del monumento. Sono ammessi

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

		esclusivamente interventi di cui alle lett. a) e c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.
6	*Erp2*	*Elemento rilevante Erp2: Castello di Brebbia* Si prescrive la piena tutela dei manufatti esistenti. Sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lett. a) e c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT. Si prescrive altresì l'effettuazione di ogni intervento di cura e manutenzione del verde secondo metodiche di restauro ambientale.
7	*Erp3*	*Elemento rilevante Erp3: Mulino Piona* Si prescrive la piena tutela dei manufatti esistenti. Sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lett. a) e c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT. Si prescrive altresì l'effettuazione di ogni intervento di cura e manutenzione del verde secondo metodiche di restauro ambientale.
8	*Erp4*	*Elemento rilevante Erp4: Strada panoramica sp 69 "di Santa Caterina".* Tutti gli interventi ammessi lungo il tracciato della s.p. 69 compresi nella fascia tra la sponda del Verbano e la Ferrovia Sesto Calende - Luino, in coerenza con il vincolo paesaggistico impresso per effetto del DM 12 ottobre 1962, sono soggetti a preventivo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Art. 148bis Aree soggette a rischio archeologico[31]		
1	*Aree a rischio archeologico. Rinvio*	Il PdR 2012 persegue obiettivi di tutela per le aree a rischio archeologico così come denominate dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici: – Brebbia Superiore: via Lunga 35, – Brebbia Superiore: strada che sale da Brebbia Inferiore – aree a sud della località Stamperia Brebbia, – aree lungo il tracciato del metanodotto Cazzago Brabbia-Besozzo, a sud della stamperia Brebbia, – Località Uccelliera, – Palude Bozza. Il rischio archeologico in capo a dette aree, prive di perimetrazione definita avente effetto di vincolo, è definito secondo indicazioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici, agli atti comunali. L'esecuzione di opere di scavo nell'intorno di tali aree è subordinata a comunicazione della data di inizio lavori ai competenti uffici della Soprintendenza per i Beni Archeologici.

[31] Comma introdotto seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Capo IX
Rete ecologica

Art. 149 Definizione		
1	*Definizione*	La *Rete Ecologica* è costituita dalle principali aree in stato di naturalità e dai rispettivi varchi tra le diverse parti del sistema insediativo. L'insieme della *rete* ecologica garantisce la continuità dei valori ecologici e la permeazione di valori ambientali nel tessuto edificato.
2	*Applicazione della norma*	Le norme di cui al presente capo, nelle aree specificamente individuate sul documento "PdR 11c.0 Rete ecologica comunale", si applicano unitamente alle disposizioni relative all'Ambito Territoriale di appartenenza e ad ogni altra disposizione del PdR 2012.

Art. 150 Componenti della rete ecologica		
1	*Generalità*	Il PdR 2012 individua sul documento "PdR 11c.0 Rete ecologica comunale" le seguenti componenti della *rete ecologica*: - *core areas di primo livello*, disciplinate dal successivo art. 151; - *fasce tampone di primo livello*, disciplinate dal successivo art. 152 - *corridoi e varchi*, disciplinati dal successivo art. 153.

Art. 151 Core areas di primo livello		
1	*Definizione*	Si definiscono *core areas di primo livello* le parti del territorio facenti parte di vasti ambiti caratterizzati da elevato grado di biodiversità, fondamentali per la diffusione di popolazioni di organismi viventi.
2	*Disciplina*	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2012, nelle *core areas di primo* livello si applicano i seguenti disposti: a) è fatto divieto di effettuare qualsiasi trasformazione del territorio tale da determinare riduzioni della biodiversità e comunque potenzialmente in grado di costituire minaccia per le specie animali e vegetali esistenti, b) è fatto divieto di realizzare qualsiasi manufatto che determini interruzioni o parzializzazioni della continuità delle *core areas*, c) laddove necessario per i fini della manutenzione e della fruizione del territorio è consentita la realizzazione di percorsi, purchè privi di pavimentazione in conglomerato di qualsiasi tipo. Qualora si procedesse alla manutenzione straordinaria di 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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Art. 152 Fasce tampone di primo livello		
1	*Definizione*	Si definiscono *fasce tampone di primo livello* le parti del territorio che svolgono funzione di "cuscinetto" tra le "core areas" e le parti dei tessuti insediativi, caratterizzati da biodiversità variabile e differenziata, fondamentali per la conservazione dei valori ecologici delle core areas e per garantire adeguata qualità ambientale alle porzioni del territorio oggetto di insediamenti.
2	*Disciplina*	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2012, nelle *fasce tampone di primo* livello si applicano i seguenti disposti: a) è vietata la soppressione delle specie vegetali autoctone o ambientate esistenti, b) è vietata l'alterazione della condizione di permeabilità dei suoli, c) è vietata l'alterazione delle condizioni di deflusso superficiale delle acque, d) tutti gli usi del suolo ammessi per effetto degli strumenti di pianificazione vigenti dovranno essere improntati alla conservazione del grado di biodiversità esistente o all'innalzamento di tale caratteristica. e) laddove necessario per i fini della manutenzione e della fruizione del territorio è consentita la realizzazione di percorsi. Relativamente ai percorsi, è auspicata la realizzazione di idonei attraversamenti ("ecodotti") in grado di migliorare le condizioni di continuità delle aree.

Art. 153 Corridoi e varchi		
1	*Definizione*	Si definiscono *corridoi e varchi* le parti del territorio che svolgono funzione di collegamento, distinguibili dalle "core areas" per via delle dimensioni e della valenza strategica. I *corridoi e varchi* sono fondamentali per la conservazione delle connessioni e dei valori ecologici.
2	*Disciplina*	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2012, nei *corridoi e varchi* si applicano i seguenti disposti: a) favorire l'equipaggiamento vegetazionaie del territorio per permettere gli spostamenti della fauna naturale, rendendo accessibili zone altrimenti precluse, così da aumentare la capacità portante delle aree naturali, e ridurne la vulnerabilità. b) favorire la realizzazione di fasce di naturalità con funzione connettiva, finalizzate a prevenire la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità. c) evitare in corrispondenza di ciascun varco la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico; d) prevedere progetti di rinaturalizzazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Titolo II

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, IDRAULICA

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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

Art. 154 Rinvio.		
1	*Rinvio*	Per la disciplina di cui al presente Capo si rinvia alla "Componente geologica" del PdR 2012.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

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