

# PGT2030

Piano di Governo del Territorio

## PIANO DELLE REGOLE

### 02 DISCIPLINA N.A.F.

*Sindaco*

ing. Pietro Zappamiglio

*Ass.Urbanistica*

arch. Silvio Landonio

*Ufficio di Piano*

geom. Manuela Crivellaro (RUP)

geom. Maura Colombo

*Progettisti*

**STUDIO ASSOCIATO MPM**

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

*con*

pian.urb. Federico Ghirardelli

**REV.** 02.05.2025



Comune di  
**Gorla Maggiore (VA)**

*“La tradizione è custodire il fuoco,  
non adorare le ceneri”*

*Gustav Mahler*

**Indice**

<b><u>ART. 1 COLLEGAMENTO</u></b>	<b>4</b>
<b>C.1 ELABORATI GRAFICI APPLICATIVI</b>	<b>4</b>
<b>C.2 RIFERIMENTO ALLA DISCIPLINA DEL PdR</b>	<b>4</b>
<b><u>ART. 2 FONDAMENTI E PRINCIPI</u></b>	<b>4</b>
<b>C.1 PRINCIPI APPLICATIVI DELLE NORME</b>	<b>4</b>
<b>C.2 PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: STATO DI CONSERVAZIONE</b>	<b>4</b>
<b>C.3 OBIETTIVI DI TUTELA E COERENZA DELLE TRASFORMAZIONI</b>	<b>4</b>
<b><u>ART. 3 FONDAMENTI CULTURALI DELLA NORMATIVA PER IL PAESAGGIO STORICO</u></b>	<b>5</b>
<b><u>ART. 4 PRINCIPI GENERALI DI PROGETTAZIONE MORFOLOGICA</u></b>	<b>5</b>
<b>C.1 ELEMENTI DI VALUTAZIONE</b>	<b>5</b>
<b>C.2 OBIETTIVI GENERALI</b>	<b>6</b>
<b><u>ART. 5 PRINCIPI GENERALI DI PROGETTAZIONE TIPOLOGICA</u></b>	<b>6</b>
<b>C.1 ELEMENTI DI VALUTAZIONE</b>	<b>6</b>
<b>C.2 OBIETTIVI GENERALI</b>	<b>6</b>
<b><u>ART. 6 PRINCIPI GENERALI DI PROGETTAZIONE EDILIZIA</u></b>	<b>7</b>
<b>C.1 ELEMENTI DI VALUTAZIONE</b>	<b>7</b>
<b>C.2 OBIETTIVI GENERALI</b>	<b>7</b>
<b><u>ART. 7 PRINCIPI GENERALI DI PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA</u></b>	<b>7</b>
<b>C.1 ELEMENTI DI VALUTAZIONE</b>	<b>8</b>
<b>C.2 OBIETTIVI GENERALI</b>	<b>8</b>
<b>C.3 SPECIFICA</b>	<b>8</b>
<b><u>ART. 8 PRINCIPI GENERALI DI PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI APERTI</u></b>	<b>8</b>
<b>C.1 ELEMENTI DI VALUTAZIONE</b>	<b>8</b>

<b>C.2 OBIETTIVI GENERALI</b>	<b>9</b>
<b><u>ART. 9 CORTI INTERNE E POSTI AUTO</u></b>	<b>9</b>
<b>C.1 ELEMENTI DI VALUTAZIONE</b>	<b>9</b>
<b>C.2 OBIETTIVI GENERALI</b>	<b>9</b>
<b><u>ART. 10 MODIFICA DI SAGOMA DEGLI EDIFICI</u></b>	<b>10</b>
<b>C.1 GENERALITÀ</b>	<b>10</b>
<b>C.2 PARERI</b>	<b>10</b>
<b><u>ART. 11 ALTEZZE</u></b>	<b>10</b>
<b><u>ART. 12 DISCIPLINA SPECIFICA PER EDIFICI DI VALORE STORICO-MONUMENTALE</u></b>	<b>10</b>
<b>C.1 GENERALITÀ</b>	<b>10</b>
<b>C.2 RIMANDI</b>	<b>10</b>

## Art. 1 Collegamento

### *c.1 Elaborati grafici applicativi*

Tutti i disposti di cui alla presente disciplina si applicano esclusivamente per le parti di territorio classificate “Ambito Territoriale T1”

### *c.2 Riferimento alla Disciplina del PdR*

Per quanto attiene ai principi generali e alle definizioni si applicano i disposti del documento “PdR 1.0 Disciplina generale”. Titolo II, Capo I.

## Art. 2 Fondamenti e principi

### *c.1 Principi applicativi delle norme*

Le norme specifiche di cui al presente documento, costituiscono un corpus finalizzato alla tutela dei valori del paesaggio e dei valori urbani propri dei tessuti edificati di più antica formazione del Comune di Gorla Maggiore, articolato mediante un insieme di dispositivi che attengono in particolare alla morfologia del paesaggio e alla tipologia degli edifici.

### *c.2 Patrimonio edilizio esistente: stato di conservazione*

Gli edifici che compongono gli isolati dell’ambito T1, in ragione dei puntuali, diffusi e incongrui interventi di ristrutturazione effettuati nel corso degli ultimi decenni, presentano un elevato grado di compromissione dei caratteri architettonici dell’impianto edilizio originario.

In ragione della parcellizzazione fondiaria del patrimonio, appare evidente l’inefficacia, salvo sporadici ed isolati casi da prendere in considerazione al momento delle istanze di trasformazione edilizia, la costruzione di un apparato normativo fondato su prescrizioni generalizzate sulle modalità di conservazione e ripristino di taluni caratteri morfo-tipologici del sistema costruttivo originario.

Si riconosce piuttosto, come assunto fondativo della disciplina riferita agli isolati che appartengono al nucleo di più antica formazione (T1), la rilevanza dell’impianto edilizio dell’isolato urbano (trama di voti e pieni) quale elemento generativo di pratiche dell’abitare, tra spazio pubblico e privato, che, a partire dalla rilettura critica delle trasformazioni intervenute, possano contribuire ad una risposta adeguata ai bisogni espressi oggi dalla società.

L’urgenza di un approccio innovativo è altresì imposta dell’esigenza di contrastare l’avanzato stato di degrado del patrimonio edilizio, che, fatte salve isolate eccezioni, sta psvuotando il nucleo di antica formazione a favore di una irragionevole crescita dell’offerta locativa nelle aree periferiche (sprawl).

### *c.3 Obiettivi di tutela e coerenza delle trasformazioni*

In linea generale gli obiettivi di tutela possono essere così sintetizzati:

- garantire la conservazione degli elementi costituenti gli edifici di maggiore rilevanza storica e architettonica con particolare riferimento agli elementi tipologici ed edilizi significativi sotto il profilo del valore storico e architettonico;
- consentire la modifica degli edifici esistenti allo scopo di migliorarne le potenzialità d’uso, garantendo coerenza dei caratteri morfo-tipologici con quelli caratterizzanti il nucleo e attenuando le distonie morfotipologiche prodotte da trasformazioni non pertinenti di epoca recente;

- consentire trasformazioni anche integrali dei brani del tessuto edificato privi di rilevante significato al fine di conseguire una maggiore integrazione morfologica e tipologica con l'originario impianto del nucleo;
- valorizzare gli spazi aperti del tessuto del centro storico, pubblici e privati, allo scopo di aumentare le opportunità di fruizione da parte dei residenti e dei cittadini in genere.

### **Art. 3 Fondamenti culturali della normativa per il paesaggio storico**

L'azione normativa del PdR è ispirata ai seguenti assunti di base, che costituiscono il fondamento culturale per la coerente applicazione dei disposti normativi del presente documento:

- i nuclei storici sono entità non sincroniche, derivanti dalla stratificazione di eventi anche recenti, e che quindi non possono essere valutati rispetto al solo valore di antichità;
- i nuclei edificati storici sono parte del più vasto concetto di paesaggio storico, che contemporanea sia elementi di natura fisica (valore e significato materico dei manufatti), sia elementi di natura culturale (la storia, l'economia, la società in genere);
- qualsiasi azione prodotta sul paesaggio storico assume il significato di trasformazione: non esistono azioni sul paesaggio storico, fossero anche dichiaratamente conservative, che non determinano modifiche della condizione preesistente;
- qualsiasi azione di tutela del paesaggio storico non deve essere orientata alla museificazione dello stesso, bensì alla prosecuzione, con consapevole coerenza, della stratificazione dei valori residenti nel paesaggio storico: l'azione di tutela deve definire lo scenario evolutivo del paesaggio storico che, a partire dai valori del passato, possa stratificare gli effetti indotti dalle ulteriori azioni governate dallo strumento di pianificazione;
- il paesaggio storico, così come qualsiasi altra unità di paesaggio, è il risultato della somma di una moltitudine di elementi, ciascuno di essi portatore di una sua propria sensibilità; il processo di pianificazione, affinché possa essere efficace, opera una selezione degli elementi maggiormente sensibili, e di conseguenza, per ciascuno di essi, modula uno specifico insieme di disposizioni;
- il valore di ciascuna delle componenti del paesaggio storico si determina tanto per effetto di fattori intrinseci dell'elemento oggetto di trasformazione, quanto per il rapporto che intercorre tra l'elemento considerato e il contesto al quale appartiene;
- la sensibilità di ciascuna delle componenti del paesaggio storico può essere definita quale capacità di assorbire future trasformazioni arricchendo il proprio significato senza disconoscere i valori già stratificati.

### **Art. 4 Principi generali di progettazione morfologica**

#### *c.1 Elementi di valutazione*

Ciascun progetto inerente all'Ambito Territoriale T1, deve contribuire, tra l'altro, alla conservazione o alla migliore definizione possibile dei seguenti elementi morfologici:

- allineamenti degli edifici lungo gli spazi pubblici;

- allineamenti degli edifici lungo gli spazi privati interni;
- stato di definizione degli spazi di corte;
- allineamento delle linee di gronda.

*c.2 Obiettivi generali*

Qualsiasi intervento ammesso dal PdR deve garantire, anche con un linguaggio architettonico e scelte materiche contemporanee, la leggibilità dei caratteri e dei rapporti morfologici propri del paesaggio storico di riferimento.

Gli interventi ammessi dovranno pertanto contribuire al raggiungimento dei seguenti obiettivi generali:

- conservare i rapporti morfologici esistenti che ci sono pervenuti in forma definita e consolidata;
- correggere i rapporti morfologici alteratisi nel tempo per effetto di interventi non pertinenti, sostituzioni edilizie, degrado, ruderizzazione, etc.;
- dar luogo a nuovi rapporti morfologici coerenti con quelli che caratterizzano e strutturano la percezione del nucleo storico.

**Art. 5 Principi generali di progettazione tipologica**

*c.1 Elementi di valutazione*

Ciascun progetto inerente all'Ambito Territoriale T1, deve contribuire alla migliore definizione possibile dei seguenti elementi tipologici:

- corpo di fabbrica;
- sistema di distribuzione orizzontale;
- sistema di distribuzione verticale;
- sistema di copertura;
- ritmi delle partizioni di facciata.

*c.2 Obiettivi generali*

Qualsiasi intervento ammesso dal PdR deve garantire, anche attraverso l'implementazione di un linguaggio formale e scelte materiche contemporanee, la permanenza dei caratteri tipologici propri del paesaggio storico di riferimento.

Gli interventi ammessi dovranno pertanto contribuire al raggiungimento dei seguenti obiettivi generali:

- conservare i tipi edilizi esistenti che ci sono pervenuti in forma definita e coerente con il paesaggio storico;
- conservare gli elementi tipologici che ci sono pervenuti in forma definita e coerente con il paesaggio storico;

- correggere gli elementi tipologici che per effetto di precedenti interventi edilizi non pertinenti hanno perduto l'originale identificabilità, affinché possano trovare migliore coerenza in relazione al tipo edilizio;
- ridefinire gli elementi tipologici, coerentemente con il tipo edilizio di appartenenza, qualora questi siano andati perduti per effetto di trasformazioni non pertinenti compiute in passato;
- definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli che strutturano l'assetto generale del nucleo, nel caso di radicale trasformazione qualora ammessa dal PdR.

## Art. 6 Principi generali di progettazione edilizia

### c.1 Elementi di valutazione

Ciascun progetto inerente all'Ambito Territoriale T1, deve contribuire, tra l'altro, alla conservazione o alla migliore definizione possibile dei seguenti elementi edilizi:

- manti di copertura e sporti di gronda;
- superfici di facciata;
- vani delle aperture, soglie e davanzali, cornici;
- serramenti e sistemi di oscuramento;
- portoni carrabili e pedonali;
- inferriate, ringhiere e balaustre;
- balconi, ballatoi, scale esterne.

### c.2 Obiettivi generali

Qualsiasi intervento ammesso dal PdR deve garantire la leggibilità dei caratteri edilizi propri del paesaggio storico di riferimento.

Gli interventi ammessi dovranno pertanto contribuire al raggiungimento dei seguenti obiettivi generali:

- conservare gli elementi edilizi esistenti che ci sono pervenuti definita e coerente con il paesaggio storico;
- conservare gli elementi edilizi recenti coerenti con il complesso degli elementi edilizi storici;
- sostituire o integrare gli elementi edilizi non coerenti con i caratteri edilizi storici con il fine di conseguire una maggiore integrazione dei nuovi elementi con i caratteri del paesaggio storico;
- introdurre nuovi elementi edilizi, anche interpretativi di quelli originali mediante linguaggio contemporaneo, nel caso di radicale trasformazione qualora ammessa dal PdR e nel caso di impossibile interpretazione dell'edificio originario.

## Art. 7 Principi generali di progettazione architettonica

*c.1 Elementi di valutazione*

Ciascun progetto inerente all'Ambito Territoriale T1, deve contribuire, tra l'altro, alla migliore definizione possibile dei valori d'insieme del nucleo storico; tale migliore definizione dipende innanzitutto dalla corretta interpretazione dei tipi edilizi e degli elementi tipologici esistenti, nonché dall'interpretazione degli elementi di nuova progettazione necessari per il corretto riuso degli immobili.

*c.2 Obiettivi generali*

Qualsiasi intervento ammesso dal PdR deve garantire la permanenza dei caratteri architettonici propri del paesaggio storico di riferimento.

Gli interventi ammessi dovranno pertanto contribuire al raggiungimento dei seguenti obiettivi generali:

- conservare gli elementi architettonici esistenti di primaria importanza, che identificano l'edificio oggetto di intervento rispetto al contesto; (qui per elemento architettonico si intende una delle strutture che contribuiscono a formare un edificio);
- definire nuovi elementi architettonici identitari, anche interpretativi di quelli originali mediante linguaggio contemporaneo, nel caso di radicale trasformazione qualora ammessa dal PdR.

*c.3 Specifica*

I seguenti elementi architettonici esistenti, una volta riconosciutane la primaria importanza per la definizione dei caratteri identitari del paesaggio storico:

- insegne commerciali,
- cippi,
- edicole,
- iscrizioni in genere,
- decorazioni in genere,
- cassette postali a muro,
- altri simili,

devono essere conservati, eventualmente anche con spostamento in altro luogo con il fine della valorizzazione.

**Art. 8 Principi generali di progettazione degli spazi aperti**

*c.1 Elementi di valutazione*

Ciascun progetto inerente all'Ambito Territoriale T1, deve contribuire, tra l'altro, alla conservazione o alla migliore definizione possibile dei seguenti elementi caratterizzanti gli spazi aperti:

- relazione funzionale tra spazi privati e spazi pubblici;
- relazione visuale tra spazi privati e spazi pubblici;
- appartenenza degli spazi aperti a sistemi a corte;

- presenza di elementi vegetazionali rilevanti;
- materiali ed elementi materici degli spazi aperti.

*c.2 Obiettivi generali*

Qualsiasi intervento ammesso dal PdR deve garantire la conservazione o il miglioramento della qualità degli spazi aperti.

Gli interventi ammessi dovranno pertanto contribuire al raggiungimento dei seguenti obiettivi generali:

- gli interventi riguardanti esclusivamente gli edifici dovranno determinare quantomeno il mantenimento dello stato delle aree scoperte, senza determinare la diminuzione del grado di leggibilità degli impianti a corte e senza determinare la soppressione di eventuali presenze vegetali rilevanti. Gli uffici, al fine di garantire la conservazione del patrimonio arboreo, potranno avvalersi, nel rilascio della specifica autorizzazione, del parere specialistico di un agronomo;
- gli interventi sulle pavimentazioni e sugli arredi degli spazi aperti privati dovranno conferire la massima unitarietà possibile degli spazi di corte;
- gli interventi sulle pavimentazioni e sugli arredi di parte degli spazi di corte dovranno consentire l'ottenimento, anche per fasi differite nel tempo, della migliore integrazione possibile dei caratteri dello spazio aperto affinché possano essere leggibili gli originari impianti;
- dovranno essere conservati i giardini e i parchi esistenti, compatibilmente con l'età e lo stato di salute degli esemplari arborei che li costituiscono.

**Art. 9 Corti interne e posti auto**

*c.1 Elementi di valutazione*

Ciascun progetto inerente alle corti interne all'Ambito Territoriale T1, deve contribuire, tra l'altro, alla conservazione o alla migliore definizione possibile dei seguenti elementi caratterizzanti gli spazi aperti:

- relazione funzionale tra spazi privati e spazi pubblici;
- relazione visuale tra spazi privati e spazi pubblici;
- appartenenza degli spazi aperti a sistemi a corte;
- presenza di elementi vegetazionali rilevanti;
- materiali ed elementi materici degli spazi aperti.

*c.2 Obiettivi generali*

Coerentemente a quanto richiamato nei precedenti articoli 2 e 3, il recupero della corte interna quale luogo di relazione e interazione sociale privilegiata è di fondamentale importanza per la valorizzazione dell'intero nucleo di antica formazione. Oggi questa potenzialità è compromessa dalla riduzione della corte a parcheggio condominiale.

Sulla scorta di tali considerazioni:

- è ammessa la monetizzazione dei posti auto (i valori economici sono disciplinati da specifico atto deliberativo dell'Amministrazione Comunale);
- nel caso si dovesse comunque ricorrere alla individuazione dei posti auto pertinenziali (secondo le prescrizioni dei vigenti disposti normativi) interni alla corte questi potranno essere autorizzati sulla base di uno specifico progetto che dimostri come tale scelta non risulti ostativa al perseguitamento degli obiettivi generati citati.

## Art. 10 Modifica di sagoma degli edifici

### *c.1 Generalità*

È possibile la modifica della sagoma degli edifici esistenti previa valutazione della coerenza della proposta progettuale con i caratteri architettonici propri del paesaggio storico di riferimento. Tale valutazione viene effettuata in sede di valutazione paesaggistica della proposta opportunamente correlata dalla documentazione attestante l'evoluzione storica del complesso edilizio in esame.

### *c.2 Pareri*

L'ammissibilità della proposta è altresì legata alla valorizzazione della corte o del complesso edilizio di riferimento sotto il profilo della fruizione qualificata dello spazio aperto, della possibilità di attivare interventi di riqualificazione o rigenerazione del complesso di appartenenza, di migliorare la qualità degli spazi abitativi e di socializzazione attraverso la mixità funzionale e i servizi.

Il parere espresso dalla Commissione Paesaggio sulla proposta è vincolante.

Resta comunque fatta salva la possibilità, per gli uffici, di richiedere, su ogni intervento all'interno del NAF, il parere dei funzionari della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici.

## Art. 11 Altezze

L'altezza massima degli edifici dovrà garantire il corretto inserimento dell'edificio nella sua cornice di riferimento: l'isolato, i fronti, i rapporti con gli edifici adiacenti.

Come ribadito al comma 2 del precedente articolo il parere espresso dalla Commissione Paesaggio sulla proposta è vincolante.

## Art. 12 Disciplina specifica per edifici di valore storico-monumentale

### *c.1 Generalità*

La Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici, nel territorio di competenza, esercita l'attività di tutela, conservazione e valorizzazione di beni mobili e immobili di interesse storico e artistico realizzati da oltre cinquant'anni, appartenenti a enti pubblici o istituti legalmente riconosciuti. L'attività si estende anche a beni mobili e immobili appartenenti a privati, se dichiarati di interesse particolarmente importante e pertanto notificati in forma amministrativa ai proprietari tramite decreto ministeriale (ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, abrogata con decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, recante il testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali).

### *c.2 Rimandi*

- legge 1 giugno 1939, n. 1089, "Tutela delle cose d'interesse artistico o storico" ( l. 1089/1939)
- decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352" (= d. lg. 490/1999)