



COMUNE DI

**ORNAGO**

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PGT**

2008-VARIANTE 2015

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**PdR 2008  
VAR 2015**

**PIANO DELLE REGOLE**

**APPROVAZIONE**

**PdR 17.1**

**DISCIPLINA GENERALE DEL PdR**

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@mpma.it  
www.mpma.it

# COMUNE DI ORNAGO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

**Giovanna Ronco**  
*Sindaco*

**Maria Giulia Villa**  
*Assessore all'urbanistica*

**Francesco Intini**  
*Responsabile del Procedimento*

### Estensori del piano:

**Roberto Pozzi**  
*Architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*Ingegnere*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*Architetto*

Collaborazione:

Alexandra Gatti dott.ssa pianificazione  
Elisabetta Vangelista dott.ssa pianificazione

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

## NOTE

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche apportate per effetto della variante 2015 al PdR 2008.

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche apportate per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni e ai pareri degli enti.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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 Ornago.

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*

**PdPR**

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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

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

## Parte I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### 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 2008 – variante 2015"
- Art. 10 Entrata in vigore del PdR 2008 – variante 2015
- Art. 11 Strumenti urbanistici decaduti
- Art. 12 Permessi, Concessioni, Autorizzazioni, Convenzioni in corso di validità
- Art. 13 Attuazione del PdR 2008 – variante 2015
- 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 Paesistico Regionale

#### Titolo III

#### **DEFINIZIONI, INDICI, PARAMETRI**

---

##### Capo I.

##### Definizioni

---

- Art. 19 Superficie territoriale: St
- Art. 20 Superficie fondiaria: Sf
- Art. 21 Superficie lorda di pavimento urbanistica: Slp
- Art. 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 Indice di edificabilità territoriale: It
- Art. 28 Indice di edificabilità fondiaria massima:  $I_{f_{max}}$

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

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

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

#### Titolo IV

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

---

#### Capo I

##### Fondamenti

---

- Art. 38 Fondamenti generali  
Art. 39 Fattori di premialità  
Art. 40 Criterio di premialità ambientale. Obiettivi  
Art. 41 Criterio di premialità sociale. Obiettivi  
Art. 42 Criterio di premialità funzionale. Obiettivi  
Art. 43 **Modalità generali di applicazione**

#### Capo II

##### Criterio di premialità ambientale

---

- Art. 44 Premialità per il risparmio idrico  
Art. 45 **Premialità architettonica ambientale**  
**Art. 45 bis Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici**  
Art. 46 Applicazione ed effetti

#### Capo III

##### Criterio di premialità sociale

---

- Art. 47 Premialità socio-abitativa.  
Art. 48 Applicazione ed effetti

#### Capo IV

##### Criterio di premialità funzionale

---

- Art. 49 Premialità funzionale.  
Art. 50 Premialità urbanizzativa.  
Art. 51 Applicazione ed effetti

#### Capo V

##### Criterio di perequazione

---

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

## Parte II

### QUADRO TERRITORIALE

#### Titolo I

#### **DISCIPLINA GENERALE**

---

##### Capo I

##### Generalità. Organizzazione territoriale

---

- Art. 53 Disciplina generale
- Art. 54 Organizzazione territoriale
- Art. 55 Ambiti territoriali
- Art. 56 Aree monofunzionali
- Art. 57 Infrastrutture di base

##### Capo II

##### Destinazioni d'uso. Disciplina generale

---

- Art. 58 Definizione delle destinazioni d'uso
- Art. 59 Codifica delle destinazioni d'uso
- Art. 60 Gamme funzionali
- Art. 61 Gamma funzionale GF1
- Art. 62 Gamma funzionale GF2
- Art. 63 Gamma funzionale GF3
- Art. 64 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso
- Art. 65 Disciplina urbanistica del commercio

##### Capo III

##### Funzionalità urbana

---

- Art. 66 Stati di urbanizzazione
- Art. 67 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1
- Art. 68 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2
- Art. 69 **Aree interessate da Piani Attuativi approvati**

##### Capo IV.

##### Disciplina generale delle fasce di rispetto

---

- Art. 70 Fasce di rispetto
- Art. 71 (...)
- Art. 72 Fasce di rispetto stradale: Rs
- Art. 73 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti
- Art. 74 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp
- Art. 75 Fascia di rispetto del (...) **reticolo idrografico**

##### Capo V.

##### Altre disposizioni generali

---

- Art. 76 Aree disciplinate dal Documento di Piano
- Art. 77 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi
- Art. 78 (...)
- Art. 79 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdPR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

## Titolo II **DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

---

### Capo I.

#### Ambito territoriale T1: della città storica

---

- Art. 80 Definizione
- Art. 81 Obiettivi di governo
- Art. 82 Indici e parametri. **Insedimenti esistenti**
- Art. 83 Rinvio

### Capo II.

#### Ambito territoriale T2: della città contemporanea consolidata

---

- Art. 84 Definizione
- Art. 85 Obiettivi di governo
- Art. 86 Indici e parametri
- Art. 86bis Misure speciali per il rafforzamento dell'urbanità**
- Art. 87 (...)
- Art. 88 (...)
- Art. 89 (...)
- Art. 90 (...)
- Art. 91 (...)

### Capo III.

#### Ambito territoriale T3: della città strutturata

---

- Art. 92 Definizione
- Art. 93 Obiettivi di governo
- Art. 94 Indici e parametri
- Art. 94bis Misure speciali per il rafforzamento dell'urbanità**
- Art. 95 (...)
- Art. 96 (...)
- Art. 97 (...)
- Art. 98 (...)

### Capo IV.

#### Ambito territoriale T4: dell'industria

---

- Art. 99 Definizione
- Art. 100 Obiettivi di governo
- Art. 101 Indici e parametri
- Art. 101bis Misure straordinarie a sostegno dell'economia locale**
- Art. 102 Destinazione d'uso
- Art. 103 (...)
- Art. 104 (...)
- Art. 105 (...)
- Art. 106 Tutela speciale del suolo e del sottosuolo
- Art. 107 (...)

### Capo V.

#### Ambito territoriale T5: del territorio naturale

---

- Art. 108 Definizione
- Art. 109 Obiettivi di governo
- Art. 110 Aree agricole
- Art. 111 Aree boscate
- Art. 112 Indici e parametri

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

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



- Art. 113 (...)  
Art. 114 (...)  
Art. 115 (...)  
Art. 116 (...)  
Art. 117 Nuove costruzioni per l'esercizio dell'attività agricola  
Art. 118 Edifici esistenti per l'esercizio dell'attività agricola  
Art. 119 Edifici esistenti non connessi all'attività agricola  
Art. 120 **Ambiti agricoli strategici**

### Titolo III

#### **AREE MONOFUNZIONALI**

---

- Art. 121 AMF1: per attività secondarie e terziarie in ambito urbano  
Art. 122 AMF2: per strutture ricettive  
Art. 123 AMF3: per impianti tecnologici  
Art. 124 AMF4: **per attività secondarie in ambito naturale**  
Art. 125 AMF5: per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale

### Titolo IV

#### **INFRASTRUTTURE (...)**

---

- Art. 126 Strade **di rilevanza territoriale**  
Art. 127 **Strade urbane**  
Art. 128 (...)  
Art. 129 Piste ciclopedonali

### Titolo V

#### **DISPOSIZIONI SPECIFICHE IN MATERIA DI PAESAGGIO**

---

- Art. 130 **Classi di sensibilità paesistica del sito**  
Art. 131 **Componenti del paesaggio oggetto di normazione**

#### **Capo I**

##### **Unità di Paesaggio UP1: aree comprese nel Parco del Rio Vallone**

---

- Art. 132 **Ambiti del parco locale di interesse sovracomunale del Rio Vallone**  
Art. 133 **Prescrizioni sulla forma e sui materiali**  
Art. 134 **Specie arboree autoctone**  
Art. 135 **Specie arboree da frutta autoctone**  
Art. 136 **Specie arbustive**

#### **Capo II**

##### **Unità di Paesaggio UP2: tessuti edificati di pregio**

---

- Art. 137 **Definizione**  
Art. 138 **Obiettivi di tutela e di sviluppo**  
Art. 139 **Elementi sensibili**  
Art. 140 **Azioni di tutela e di sviluppo**

#### **Capo III**

##### **Unità di Paesaggio UP3-1: della città contemporanea**

---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

- Art. 141 Definizione
- Art. 142 Obiettivi di tutela e di sviluppo
- Art. 143 Elementi sensibili
- Art. 144 Azioni di tutela e di sviluppo

#### Capo IV

##### Unità di Paesaggio UP3-2: della città strutturata

- Art. 145 Definizione
- Art. 146 Obiettivi di tutela e di sviluppo
- Art. 147 Elementi sensibili
- Art. 148 Azioni di tutela e di sviluppo

#### Capo V

##### Unità di Paesaggio UP3-3: dell'industria

- Art. 149 Definizione
- Art. 150 Obiettivi di tutela e di sviluppo
- Art. 151 Elementi sensibili
- Art. 152 Azioni di tutela e di sviluppo

#### Capo VI

##### Unità di Paesaggio UP4: sistemi naturali

- Art. 153 Definizione
- Art. 154 Obiettivi di tutela e di sviluppo
- Art. 155 Elementi sensibili
- Art. 156 Azioni di tutela e di sviluppo

#### Capo VII

##### Unità di Paesaggio UP5: percorsi e visuali

- Art. 157 Definizione
- Art. 158 Elementi sensibili del paesaggio
- Art. 159 Percorsi
- Art. 160 Visuali

#### Capo VIII

##### Unità di Paesaggio UP6: aree a salvaguardia della percezione del Santuario

- Art. 161 Definizione

#### Capo IX

##### Sistemi ed elementi paesaggistici di interesse provinciale

- Art. 162 Definizione
- Art. 163 Ambiti di interesse provinciale
- Art. 164 Elementi paesaggistici di interesse provinciale
- Art. 165 Disposizioni per gli Elementi paesaggistici di interesse provinciale
- Art. 166 Strade panoramiche
- Art. 167 Aree soggette a rischio archeologico

#### Capo X

##### Rete ecologica

- Art. 168 Definizione
- Art. 169 Componenti della rete ecologica
- Art. 170 Rete verde di ricomposizione paesaggistica
- Art. 171 Corridoi ecologici primari
- Art. 172 Corridoi ecologici secondari

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

- Art. 173 Nodi principali
- Art. 174 Corridoie e connessioni ecologiche
- Art. 175 Varchi
- Art. 176 Barriere infrastrutturali

Titolo VI

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

Art. 177 Rinvio.

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

# PARTE I

## DISPOSIZIONI GENERALI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Titolo I

# **FONDAMENTI, PRINCIPI, CONCETTI**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<b>Art. 1 Struttura documentale del piano</b>	
1	<p><i>Elenco dei documenti</i></p> <p>Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti documenti:</p> <p>PdR 1.1 Relazione generale</p> <p>PdR 2.0 Repertori applicativi</p> <p>PdR 3a.0 Sistema insediativo residenziale. Numerazione</p> <p>PdR 3b.0 Sistema insediativo residenziale. Tessuto edilizio</p> <p>PdR 3c.0 Sistema insediativo residenziale. Tipologia</p> <p>PdR 3d.0 Sistema insediativo residenziale. Funzione prevalente</p> <p>PdR 3e.0 Sistema insediativo residenziale. Funzione secondaria</p> <p>PdR 3f.0 Sistema insediativo residenziale. Stato di conservazione</p> <p>PdR 3g.0 Sistema insediativo residenziale. Rapporto fronte strada</p> <p>PdR 3h.0 Sistema insediativo residenziale. Rapporto con il suolo</p> <p>PdR 3i.0 Sistema insediativo residenziale. N° piani</p> <p>PdR 4.0 Sistema insediativo produttivo primario</p> <p>PdR 5.0 Sistema insediativo produttivo secondario</p> <p>PdR 6a.0 Sistema produttivo terziario. Settore commerciale</p> <p>PdR 6b.0 Sistema produttivo terziario. Localizzazione nell'edificio</p> <p>PdR 6c.0 Sistema produttivo terziario. Classe dimensionale e settore generale</p> <p>PdR 6d.0 Sistema produttivo terziario. Informazioni Tipologiche</p> <p>PdR 6e.0 Sistema produttivo terziario. Informazioni morfologiche</p> <p>PdR 7.1 Aree in stato di naturalità</p> <p>PdR 8.0 Morfologia del paesaggio urbano</p> <p>PdR 9.0 Caratteri tipologici del paesaggio urbano</p> <p>PdR 10.1 Sistema del verde urbano e delle connessioni</p> <p>PdR 11.1 Vincoli di tutela</p> <p>PdR 12.0 Carta dei vincoli</p> <p>PdR 13.0 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano</p> <p>PdR 14a.1 Quadro territoriale generale</p> <p>PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ovest</p> <p>PdR 14c.1 Quadro territoriale. Est</p> <p>PdR 15.1 Quadro degli elementi locali e puntuali comunali</p> <p><b>PdR 15a.0 Quadro degli elementi locali e puntuali provinciali</b></p> <p><b>PdR 15b.0 Classi di sensibilità paesaggistica</b></p> <p><b>PdR 15c.0 Rete ecologica comunale</b></p> <p>PdR 16.1 Classificazione degli edifici storici</p> <p>PdR 17.1 Disciplina generale</p> <p>PdR 18.1 Disciplina generale: nuclei storici</p> <p>PdR 19.0 Disciplina generale. Componente geologica</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

<b>Art. 2 Principi generali della normazione</b>		
1	<i>Caratteri generali della norma</i>	L'azione normativa si esercita mediante un dettato costituito da prescrizioni, obiettivi e requisiti. Le norme espresse in termini di prescrizione assumono assoluta 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.

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

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

<b>Art. 5 Interpretazione generale delle norme e delle cartografie</b>		
1	<i>Competenze</i>	Spetta al 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 2008 - <b>variante 2015</b> .

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

2	<i>Specifiche</i>	Le interpretazioni della Disciplina Generale e delle cartografie del PdR 2008 - <b>variante 2015</b> costituiscono precedente di riferimento non più mutabile secondo i consueti principi di giurisprudenza. E' cura del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale provvedere all'annotazione delle decisioni prese circa l'interpretazione del piano, allo scopo di meglio valutare eventuali futuri casi assimilabili.
3	<i>Criteri</i>	L'interpretazione delle cartografie dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili sul territorio, in quanto la rappresentazione grafica del piano è stata effettuata (in prevalenza) conformemente a tali elementi. Si intendono, di norma, "limiti fisici" i seguenti: <ul style="list-style-type: none"><li>- strade,</li><li>- sentieri,</li><li>- muri in genere,</li><li>- recinzioni,</li><li>- siepi,</li><li>- filari,</li><li>- balze,</li><li>- cigli e piedi di scarpate,</li><li>- fossi,</li><li>- alvei di corsi d'acqua,</li><li>- limiti boscati,</li><li>- delimitazioni culturali a carattere permanente, e assimilabili.</li></ul>
4	<i>Tolleranze</i>	Nei casi in cui l'identità tra elementi fisici o catastali e limiti cartografici non risultasse evidente a causa di scostamenti superiori a m 2,00 tra la delimitazione in azzonamento ed il limite fisico o catastale che si presume essere corrispondente, il limite degli ambiti si deduce dalla sua posizione grafica così come riscontrata sulle tavole del PdR 2008 - <b>variante 2015</b> . Nei casi in cui il suddetto scostamento risulta essere inferiore a m 2,00, le delimitazioni in azzonamento si intendono coincidenti con i limiti fisici o catastali ritenuti corrispondenti.
5	<i>Limiti</i>	Le interpretazioni della Disciplina Generale del PdR 2008 - <b>variante 2015</b> 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

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

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



## Titolo II

# **DISPOSIZIONI GENERALI**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<b>Art. 6 Riferimenti legislativi</b>		
1	<i>Riferimenti</i>	<p>Il Piano delle Regole è redatto in conformità con i disposti dell'art. 10 della "Legge per il Governo del Territorio". L'azione del Piano delle Regole è coniugata con quella del Piano dei Servizi per mezzo del principio di perequazione urbanistica di cui all'art. 11 della "Legge per il Governo del Territorio", generalizzato sull'intero territorio comunale.</p> <p>Costituiscono riferimento applicativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le leggi che saranno approvate dallo Stato Italiano per la medesima disciplina;</li> <li>- tutte le Leggi dello Stato, i Decreti, le Leggi della Regione Lombardia ed ogni altro strumento normativo vigente, in particolare in materia di urbanistica, edilizia ed ambiente.</li> </ul>
2	<i>Abbreviazioni</i>	<p>Il Piano delle Regole, al fine della sua immediata identificazione, è denominato "PdR 2008 - <b>variante 2015</b>". Tale dizione abbreviata è adottata in piena equivalenza con quella di "Piano delle Regole" in tutti i documenti del Piano di Governo del Territorio.</p> <p>E' altresì adottata la dizione abbreviata "LGT" in luogo della dizione "Legge per il Governo del Territorio" in ogni documento del Piano di Governo del Territorio; le due dizioni si intendono perfettamente equivalenti.</p>

<b>Art. 7 Ambito di applicazione</b>		
1	<i>Estensione degli effetti del piano</i>	<p>Il Piano delle Regole opera</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sul tessuto edificato consolidato,</li> <li>- sul territorio in stato di naturalità nel quale sono escluse le trasformazioni urbanistiche.</li> </ul> <p>Il Piano delle Regole non opera sugli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento specificamente individuati dal Documento di Piano</p>

<b>Art. 8 Facoltà di deroga</b>		
1	<i>Limiti</i>	<p>La facoltà di deroga alle disposizioni della Disciplina Generale del PdR 2008 – variante 2015, delle tavole grafiche e di ogni altro documento facente parte integrante del PdR 2008 – variante 2015 è limitata alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo quanto disposto dall'art. 40 della LGT.</p>
2	(...)	(...)
3	(...)	(...)

<b>Art. 9 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "PdR 2008- variante 2015"</b>		
1	<i>Salvaguardia</i>	<p><b>Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la</b></p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

2	Riferimenti normativi	<p>pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di Permesso di Costruire (o atti equipollenti) che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.</p> <p>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.</p>
---	-----------------------	---

Art. 10 Entrata in vigore del PdR 2008 - variante 2015		
1	Entrata in vigore	L'avvenuta approvazione del PdR 2008 - variante 2015 è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia. Il PdR 2008 - variante 2015 entra in vigore il giorno della pubblicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione sul B.U.R.L..
2	Deposito	Il PdR 2008 - variante 2015 viene depositato, insieme ad una copia della Deliberazione di approvazione, nella Segreteria del Comune a libera visione del pubblico per tutto il periodo di validità dello strumento urbanistico.

Art. 11 Strumenti urbanistici decaduti		
1	Decadenza Degli strumenti urbanistici previgenti	A seguito dell'entrata in vigore del PdR 2008 - variante 2015, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, sono integralmente decaduti.
2	Assoluta potestà del PdR 2008 - variante 2015	A seguito dell'entrata in vigore del PdR 2008 - variante 2015, 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.
2 bis	Rapporto con il Regolamento Edilizio	In caso di contrasto tra le disposizioni del PdR 2008 – variante 2015 e le norme del Regolamento Edilizio approvato precedentemente alla data di entrata in vigore del PdR 2008 – variante 2015, si applicano le disposizioni di cui alla presente "Disciplina generale".
3	Principi di giurisprudenza	Relativamente agli argomenti non disciplinati dal PdR 2008 - variante 2016, si applicano le prescrizioni contenute nelle Leggi dello Stato, nei Decreti, nelle Leggi Regionali, nei regolamenti e in ogni altro atto normativo, secondo i normali principi di giurisprudenza.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

<b>Art. 12 Permessi, Concessioni, Autorizzazioni, Convenzioni in corso di validità</b>		
1	<i>Validità dei Permessi pregressi</i>	Sono fatti salvi i Permessi di Costruire (...) (o atti equipollenti), anteriori alla data di adozione del PdR 2008, entro i termini di validità dei provvedimenti stessi. Il rinnovo dei suddetti provvedimenti è subordinato al rispetto della normativa vigente all'epoca del rilascio del provvedimento. Ai fini dell'applicazione del presente comma, si intendono equiparati al Permesso di Costruire (o atti equipollenti) rilasciato anche i progetti approvati antecedentemente alla data di adozione del PdR 2008, per i quali, pur entro i termini di legge, non sia ancora stato rilasciato il provvedimento conclusivo del procedimento, nonché le Denunce di Inizio Attività per le quali non sia ancora decorso il 30-esimo giorno dall'avvenuto deposito.
1 bis	<i>Piani attuativi vigenti</i>	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 PdR 2008 - variante 2015. E' ammessa l'approvazione di varianti a piani attuativi approvati antecedentemente all'entrata in vigore del PGT; tali varianti dovranno, alternativamente, risultare conformi <ul style="list-style-type: none"> <li>- ai disposti del PGT,</li> <li>- ai disposti del Piano Attuativo vigente, qualora esso abbia determinato indici e parametri urbanistici diversi da quelli stabiliti dal PGT.</li> </ul>
2	<i>Validità delle convenzioni urbanistiche</i>	Per quanto attiene agli aspetti procedurali e quantitativi, tutte le convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultano regolarmente stipulati a partire dalla data di adozione del PdR 2008 - variante 2015, 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 2008 - variante 2015 è ammesso provvedere alla stipula delle convenzioni urbanistiche relative ai piani attuativi che risultano adottati precedentemente a tale data, o atti unilaterali d'obbligo relativi a procedimenti edilizi già avviati, purché entro i termini stabiliti dallo schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo approvati. Ai sensi del comma 5 dell'art. 25 della LGT sono fatti salvi e possono essere rilasciati i titoli abilitativi all'edificazione in esecuzione di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata approvati antecedentemente all'entrata in vigore del PdR 2008 - variante 2015.
3	<i>Specifiche</i>	Rientrano nella categoria delle opere autorizzabili in forza del presente articolo, anche quelle per le quali è stato emanato il provvedimento di rilascio del Permesso di Costruire (o atti equipollenti) e per le quali non è ancora avvenuto l'inizio lavori, a condizione che siano rispettati i termini stabiliti per il

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

		completo assolvimento degli obblighi derivanti dal rilascio stesso.
--	--	---

<b>Art. 13 Attuazione del PdR 2008 - variante 2015</b>		
1	<i>Strumenti di attuazione</i>	<p>Il PdR 2008 si attua mediante i seguenti strumenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piani attuativi in genere, comunque denominati dalle leggi vigenti, ai sensi dell'art. 12 della LGT;</li> <li>- Programmi Integrati di Intervento ai sensi degli artt. da 87 a 93 della LGT;</li> <li>- (...)</li> <li>- <b>Permessi di Costruire, Permessi di Costruire convenzionati nei casi previsti dalle presenti norme, ai sensi del D.P.R 380/2001 e s.m.i. e della LGT,</b></li> <li>- <b>Denunce di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art 19 della legge 7 agosto 1990 n 241 e della LGT,</b></li> <li>- <b>Comunicazione di Inizio Attività Libera ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..</b></li> </ul>
1 bis	<i>Efficacia dei piani attuativi previsti dal PGt</i>	<p>Ai sensi dell'art. 6 della L.r. 31/2014, la presentazione dell'istanza di cui all'art 14 della L.r. 12/2005 dei piani attuativi conformi o in variante connessi alle previsioni del PGT vigenti, potrà intervenire entro il 18 maggio 2017 (salvo diverse determinazione della Regione Lombardia); la relativa convenzione di cui all'art 64 della L.r. 12/2005, dovrà essere stipulata entro dodici mesi dall'intervenuta esecutività della delibera comunale di approvazione definitiva del Piano Attuativo.</p>
2	<i>Rapporto con i PdZ e i PiP</i>	<p>In ogni caso, secondo i disposti di legge, è consentita l'attuazione di trasformazioni del territorio mediante Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, in variante del PdR 2008 - <b>variante 2015</b>, ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n° 167 e successive modifiche ed integrazioni, nonché mediante Piani per gli Insediamenti Produttivi, ai sensi della Legge 22 ottobre 1971 n° 865.</p>
3	<i>Convenzioni e atti unilaterali d'obbligo</i>	<p>In tutti i casi specificamente elencati dalle norme di cui al Titolo I della Parte II della Disciplina Generale, il rilascio di Permessi di Costruire (o la validità <b>di atti equipollenti</b>) è subordinato alla stipula di una specifica convenzione, o atto unilaterale d'obbligo finalizzato a regolare in tutto o in parte i seguenti aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cessione di aree standard;</li> <li>- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;</li> <li>- realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria;</li> <li>- accessi dallo spazio pubblico;</li> <li>- altri aspetti concernenti l'interesse generale.</li> </ul> <p>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.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

<b>Art. 14 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente</b>		
1	<i>Ambiti edificati storici</i>	La perimetrazione dell'ambito territoriale T1, coincidente con la zona omogenea A così come definita dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n° 1444, riportata sul documento del PdR 2008 - <b>variante 2015</b> denominato "PdR 14.1 Quadro territoriale" ha valore di delimitazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.

<b>Art. 15 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità</b>		
1	<i>Obbligo di individuazione delle aree di pertinenza</i>	(...) Ove si proceda mediante Permesso di Costruire (o atti equipollenti), le aree fondiari di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di edificabilità applicabili al momento della conclusione dell'istruttoria. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici; è fatta salva la facoltà di utilizzare la differenza tra gli indici più elevati che si rendessero applicabili successivamente all'asservimento e gli indici risultanti dall'atto di vincolo.
2	<i>Caratteri delle aree asservite</i>	(...) Il vincolo di asservimento viene costituito mediante scrittura privata unilaterale concernente l'utilizzazione dell'area oggetto di dell'intervento, da sottoscrivere prima del rilascio del certificato di agibilità e da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli aventi titolo. L'atto deve indicare la Superficie Lorda di Pavimento utilizzata, nonché l'indice di edificabilità applicato. I competenti organi del Comune raccolgono copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.
3	<i>Aree asservite agli edifici esistenti. Verifica degli indici urbanistici</i>	La verifica degli indici urbanistici previsti dal PdR 2008 - <b>variante 2015</b> 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 2008 - <b>variante 2015</b> .
4	<i>Area asservita. Specifica</i>	In assenza di specifico atto di vincolo, l'area asservita ad un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del 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

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

		insistenti sul lotto, secondo la sentenza del Consiglio di Stato sez. V del 31 gennaio 1987 n° 26.
--	--	--

<b>Art. 16 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti</b>		
1	<i>Generalità</i>	Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è soggetto ai disposti degli artt. da 63 a 65 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20, nonché a tutti i disposti della presente “Disciplina generale” per quanto applicabili.
2	<i>Specifiche: art. 64 comma 1 LGT</i>	La modifica delle coperture ai fini del recupero dei sottotetti (formazione di abbaini, lucernari, modifica di quote e pendenze delle falde, etc.) è soggetta, 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	<i>Specifiche: art. 64 comma 2 LGT</i>	Per effetto dei disposti del precedente comma 2, il recupero dei sottotetti è soggetto ai disposti del PdR 2008 - <b>variante 2015</b> in materia di tutela del paesaggio stabiliti per ciascun <i>Ambito Territoriale</i> . <b>Nell'ambito territoriale T1 i recuperi del sottotetto che determinano il sopralzo dell'edificio esistente (variazione della sagoma), ferma restando l'applicazione dei disposti del documento “PdR 17.1 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.</b>
4	<i>Specifiche: art. 64 comma 3 LGT</i>	I parcheggi pertinenziali dovranno essere sempre reperiti secondo le modalità e le quantità minime stabilite dal PdR 2008 - <b>variante 2015</b> . <b>(...) E' ammessa la monetizzazione degli stessi secondo le modalità stabilite dalla LGT.</b>
5	<i>Specifiche: art. 64 comma 4 LGT</i>	Il giudizio di impatto paesaggistico previsto dal comma 8 dell’art. 64 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20 è assolto mediante dimostrazione di rispondenza ai disposti in materia di tutela del paesaggio stabiliti per ciascun <i>Ambito Territoriale</i> , 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	<i>Specifiche: art. 65 comma 1 quater LGT</i>	I disposti di cui agli artt. da 63 a 65 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20 si applicano su tutto il territorio comunale nel

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

		rispetto di ogni disposizione applicabile stabilita per ciascun <i>Ambito Territoriale</i> .
--	--	--

<b>Art. 17 Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale</b>		
1	<i>Generalità</i>	(...) Relativamente alle competenze attribuite dalla LGT alla Provincia mediante il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il PdR 2008 – variante 2015 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTCP medesimo.
2	<i>Aree agricole</i>	Le aree agricole governate dal PdR 2008 - variante 2015 sono definite compatibilmente con la localizzazione degli ambiti agricoli individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).
2 bis	<i>Effetti</i>	L'applicazione dei disposti del PdR 2008 - variante 2015 costituisce pieno assolvimento delle disposizioni normative del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

<b>Art. 18 Rapporti con il Piano Territoriale Paesistico Regionale</b>		
1	<i>Assunzione dei contenuti</i>	(...) Relativamente alle competenze attribuite dalla LGT alla Regione mediante il Piano Territoriale Regionale (PTR), il PdR 2008 - variante 2015 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTR medesimo.
2	<i>Effetti</i>	(...) L'applicazione dei disposti del PdR 2008 - variante 2015 costituisce pieno assolvimento delle disposizioni normative del Piano Territoriale Regionale.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

Documento depositato presso la Società 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*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## CAPO I. Definizioni

Art. 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 2008 - <b>variante 2015</b> , portatrici di un diritto edificatorio espresso dall'Indice di Edificabilità Fondiaria massima, dipendenti dalla condizione d'uso e urbanizzazione. Non sono parte della superficie fondiaria <ul style="list-style-type: none"><li>- le aree destinate ad opere di urbanizzazione in genere,</li><li>- le aree per servizi,</li><li>- le aree prive di indice di edificabilità territoriale (aree agricole, aree boscate, aree non soggette a trasformazione urbanistica),</li><li>- le aree disciplinate dal Documento di Piano.</li></ul>
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 2008 - <b>variante 2015, aventi i requisiti di agibilità stabiliti dal Regolamento Locale d'Igiene, oppure privi dei requisiti di agibilità tuttavia aventi altezza interna da pavimento (inamovibile, esclusi dunque pavimenti sopraelevati) a soffitto (inamovibile, esclusi dunque controsoffitti) superiore a m 2,60 (altezza costante oppure altezza media).</b>
2	Modalità di calcolo	Sono da considerarsi Superfici Lorde di Pavimento le superfici di ciascun piano o livello <b>così come definite dal precedente comma 1</b> , 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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

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

3	<i>Specifiche</i>	dall'asse delle murature in comune tra le due parti. (...) <p>A specifica di quanto stabilito dal precedente comma 1, sono escluse dal computo delle superfici lorde di pavimento quelle relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- locali accessori in genere aventi altezza utile interna (intesa identicamente a quanto stabilito al comma 1) inferiore a m 2,60 e privi dei requisiti di agibilità,</li> <li>- locali seminterrati aventi altezza utile interna (intesa identicamente a quanto stabilito al comma 1) non superiore a m 2,60,</li> <li>- sottotetti aventi altezza media interna non superiore a m 2,30, a condizione che l'altezza all'imposta della falda risulti non superiore a m 0,80 e che l'altezza utile interna al colmo non superiore a m 2,80.</li> </ul>
3 bis	<i>Specifiche: applicazione della L.r 31/2014</i>	Si applicano i disposti di cui al comma 5 dell'art. 4 della L.r. 31/2014, pertanto <ul style="list-style-type: none"> <li>- negli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di sostituzione edilizia, ai sensi dell'art.27, comma 1, lettere da a) a d) della LGT, a fronte di un miglioramento dell'efficienza energetica del manufatto, o di quella parte di esso oggetto dell'intervento, superiore al trenta per cento rispetto all'esistente,</li> <li>- negli edifici di nuova costruzione, al raggiungimento della classe energetica A,</li> </ul> la slp sarà calcolata al netto dei muri perimetrali portanti e di tamponamento.

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

<b>Art. 23 Edificio accessorio</b>		
1	<i>Definizione</i>	Edificio completamente privo delle caratteristiche di abitabilità avente le seguenti altezze massime misurate rispetto al piede dell'edificio: <ul style="list-style-type: none"> <li>- quota di estradosso della copertura piana non superiore a m 2,50;</li> <li>- quota di imposta di coperture a falde non superiore a m 2,00</li> <li>- quota di colmo di coperture a falde non superiore a m 3,00.</li> </ul>

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

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

2	<i>Specifiche</i>	<p>Gli edifici accessori devono essere destinati a funzioni al servizio delle attività svolte nell'edificio principale, isolati o in aderenza con quest'ultimo.</p> <p>Non è ammessa l'edificazione di edifici accessori in assenza dell'edificio principale nella medesima proprietà fondiaria, anche se costituita da più mappali catastali confinanti.</p>
---	-------------------	---

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

<b>Art. 25 Ciglio stradale: Cs</b>		
1	<i>Ciglio delle strade esistenti</i>	<p>Linea che delimita la sede stradale così come definita dal precedente art. 24.</p> <p>In assenza di specifiche prescrizioni del PdR 2008 - <b>variante 2015</b> circa la modifica delle sedi stradali esistenti, il ciglio stradale è rappresentato da almeno uno tra i seguenti elementi, qualora esistenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- filo esterno dei fossi laterali;</li> <li>- limiti esterni dei marciapiedi o delle banchine (anche se di proprietà privata);</li> <li>- filo verso strada degli edifici;</li> <li>- filo verso strada delle recinzioni esistenti;</li> <li>- limiti fisici della pavimentazione destinata alla circolazione e alla sosta dei veicoli in linea lungo strada, qualora esistente;</li> <li>- massimo ingombro delle opere d'arte.</li> </ul> <p>In caso di assenza dei riferimenti di cui sopra la larghezza della sede viaria è stabilita d'ufficio in base alla dimensione media stimata della sede stradale; in ogni caso il calibro minimo non potrà essere inferiore a m 4,00, misurato simmetricamente rispetto all'asse presumibile della strada.</p>
2	<i>Ciglio delle strade previste dal PdR 2008 - variante 2015</i>	Per le nuove strade o per gli allargamenti stradali specificamente previsti dal PdR 2008 - <b>variante 2015</b> , il ciglio stradale è stabilito in corrispondenza della linea di demarcazione del calibro stradale, così come riportata sulle cartografie del PdR 2008 - <b>variante 2015</b> . A tal fine si precisa che la concreta materializzazione in sito della linea rappresentata graficamente dovrà tener conto di una incertezza

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

		<p>grafica massima ammissibile pari a <math>\pm 0,25</math> mm alla scala di 1:2.000, corrispondente a <math>\pm m 0,50</math> in grandezza reale. Tale alea dovrà essere applicata al fine di materializzare in sito il tracciato contemperando, in particolare, le seguenti esigenze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ottimizzazione del tracciato stradale;</li> <li>- minimizzazione dell'interazione tra la strada e i suoli di proprietà privata già compresi all'interno di recinzioni.</li> </ul>
--	--	--

<b>Art. 26 Edificio esistente</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Ai soli fini dell'applicazione del PdR 2008 - <b>variante 2015</b> si intende esistente un edificio che si trova in almeno una delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- costruzione fisicamente esistente;</li> <li>- costruzione per la quale è stato emanato regolare provvedimento abilitativo per i soli casi di cui all'art. 12.</li> </ul>
2	<i>Specifiche</i>	<p>A seguito della chiusura del procedimento abilitativo (dichiarazione di fine lavori) si intende per edificio esistente ciò che risulta fisicamente e legittimamente dallo stato dei luoghi.</p> <p>Per conseguenza non sarà possibile applicare i parametri urbanistici ed ogni norma sugli edifici esistenti a situazioni diverse da quanto stabilito dal precedente capoverso; in particolare tali norme non potranno applicarsi nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- edifici o parti di edifici un tempo esistenti e successivamente demoliti o crollati;</li> <li>- edifici o parte di edifici regolarmente autorizzati e non realizzati,</li> <li>- edifici costruiti in violazione delle norme urbanistiche.</li> </ul> <p>Relativamente agli edifici in condizione di fatiscenza si precisa che l'edificio è considerato esistente nel caso in cui permanga una porzione delle murature perimetrali almeno sufficiente perché si configuri la condizione di "vano chiuso" ai sensi del precedente art. 22, anche in assenza della copertura e delle strutture orizzontali in genere. Qualora ricorresse il caso in esame, allo scopo della quantificazione dei parametri dimensionali dell'edificio si considera l'altezza massima delle murature perimetrali esistenti.</p> <p>In caso di crolli parziali delle murature, è ammessa la ricostruzione di modeste parti che consentono il completamento dell'ultimo piano superiore, a condizione che l'altezza delle porzioni in tal modo ricostruite non risulti superiore a m 0,80.</p>
3	<i>Eventi calamitosi</i>	<p>E' sempre ammessa la ricostruzione degli edifici crollati in tutto o in parte a seguito di eventi calamitosi verificatisi durante il periodo di vigenza del PdR 2008 - <b>variante 2015</b>, nel rispetto del sedime, della sagoma e della localizzazione preesistenti, indipendentemente dai parametri espressi per ciascun ambito territoriale.</p> <p>Il sedime, la sagoma e la localizzazione preesistenti potranno</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

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*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

**CAPO II.**  
**Indici e parametri**

<b>Art. 27 Indice di edificabilità territoriale: <math>I_t</math></b>		
1	<i>Definizione</i>	Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie territoriale $S_t$ .
2	<i>Specifiche</i>	L' <i>indice di edificabilità territoriale</i> è stabilito per ciascun Ambito Territoriale dal PdR 2008 - <b>variante 2015</b> in accordo con il Documento di Piano; tale indice è espresso da un numero decimale (mq/mq).

<b>Art. 28 Indice di edificabilità fondiaria massima: <math>I_{f_{max}}</math></b>		
1	<i>Definizione</i>	Potenzialità edificatoria massima in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria $S_f$ .
2	<i>Specifiche</i>	L' <i>indice di edificabilità fondiaria massima</i> è stabilito per ciascun Ambito Territoriale dal PdR 2008 - <b>variante 2015</b> in accordo con il Documento di Piano; tale indice è espresso da un numero decimale (mq/mq).

<b>Art. 29 Indice di edificabilità fondiaria effettiva: <math>I_{f_{eff}}</math></b>		
1	<i>Definizione</i>	Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria $S_f$ per effetto dell'applicazione dei criteri di premialità di cui al Titolo IV.
2	<i>Specifiche</i>	L' <i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> è determinato dall'indice di edificabilità territoriale di cui al precedente art. 32 attribuito dal PdR 2008 - <b>variante 2015</b> , applicati i criteri di premialità di cui al successivo Titolo IV:  $I_{f_{eff}} = I_t + \text{fattore di premialità}$ <p>Poiché l'applicazione dei criteri di premialità è facoltativa, nei casi in cui non si determina l'applicazione di nessuno dei criteri indicati nel successivo Titolo IV, l'<i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> risulta pari all'indice di edificabilità territoriale.</p> $I_{f_{eff}} = I_t$
3	<i>Limiti</i>	In nessun caso l' <i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> potrà risultare superiore all' <i>indice di edificabilità fondiaria massima</i> .

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
 INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA

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

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

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

<b>Art. 30 Superficie coperta: Sc</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Superficie rapportata percentualmente alla superficie fondiaria, corrispondente alla proiezione a terra di ogni elemento di copertura del suolo, dedotte le sporgenze rispetto ai muri perimetrali dei seguenti elementi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sporti di gronda;</li> <li>- balconi;</li> <li>- pensiline;</li> <li>- scale esterne.</li> </ul> <p>entro il limite massimo di m 1,20.                      Per sporti di ampiezza maggiore, ai fini del calcolo della superficie coperta dovrà essere computata la maggior dimensione eccedente il limite di m 1,20 stabilito nel capoverso precedente.</p>
2	<i>Specifiche</i>	<p>Le deduzioni di cui al comma precedente possono essere applicate a condizione che gli elementi sporgenti siano completamente privi di pilastri e di altri elementi strutturali verticali o subverticali diversi dai muri perimetrali che li connettono a parti dell'edificio calcolate ai fini della superficie coperta (elementi totalmente a sbalzo).                      Le deduzioni di cui al presente comma non possono essere applicate per tettoie completamente isolate.</p>
3	<i>Determinazione</i>	<p>La superficie coperta edificabile si determina mediante il prodotto della superficie fondiaria Sf per il rapporto di copertura Rc, espresso in percentuale per ciascun ambito territoriale.</p>

<b>Art. 31 Altezza massima degli edifici: Hmax</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Massima distanza verticale misurabile tra il piede dell'edificio e la sommità dell'edificio.</p>
2	<i>Specifiche</i>	<p>Per “piede dell'edificio” si intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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).</li> </ul> <p>Per “sommità dell'edificio” si intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'intradosso della copertura piana;</li> <li>- l'imposta del tetto a falde inclinate (intradosso della falda);</li> <li>- la generatrice alla quota minore delle coperture voltate.</li> </ul>
3	<i>Determinazione</i>	<p>L'altezza massima degli edifici, espressa in metri, è stabilita dal PdR 2008 - <b>variante 2015</b> per ciascun ambito territoriale.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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



<b>Art. 32 Superficie filtrante: Sfil</b>		
1	<i>Definizione</i>	Superficie rapportata percentualmente alla superficie fondiaria che consente la naturale infiltrazione delle acque meteoriche nel terreno.
2	<i>Specifiche</i>	<p>Sono computabili al fine della verifica della superficie filtrante minima i suoli nelle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- suoli privi di pavimentazione e di costruzioni interrato,</li> <li>- suoli privi di pavimentazione con costruzioni interrato il cui estradosso sia ricoperto di terreno naturale con spessore minimo di cm 50 a condizione che la costruzione interrato sia dotata di sistemi di drenaggio lungo le pareti perimetrali,</li> <li>- suoli privi di costruzioni interrato con pavimentazione in blocchi in pietra, cemento o similari posate su letto di sabbia, con forature non inferiori al 50% della superficie.</li> </ul> <p>In ogni caso non potranno essere computate ai fini della verifica di cui al presente articolo i suoli destinati alla sosta di veicoli.</p>
3	<i>Parcheggi. Specifiche</i>	<p>Le aree adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazioni impermeabili e con perimetrazione formata da cordoli che garantiscano tenuta ai liquidi.</p> <p>Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere effettuato nel rispetto delle norme vigenti in materia, adottando in ogni caso idonei accorgimenti progettuali affinché eventuali inquinanti presenti al suolo non siano veicolati nelle fognature per acque chiare.</p>
4	<i>Determinazione</i>	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.

<b>Art. 33 Distanza minima dai confini: Dc</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Distanza non inferiore a m 5,00, misurata perpendicolarmente ai confini della proprietà a partire dal perimetro al piede degli edifici.</p> <p>Qualora fossero presenti sporti (tettoie, pensiline, balconi, ballatoi<sup>1</sup>, gronde e similari) eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza minima dai confini dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.</p>
2	<i>Specifiche</i>	Si considera assimilata alla distanza dai confini della proprietà anche la distanza che deve intercorrere tra l'edificio e i confini delle aree disciplinate dal Piano dei Servizi, ancorché transitoriamente non di proprietà del soggetto attuatore del servizio ivi previsto.

<sup>1</sup> Modifica introdotta per effetto della controdeduzione all'osservazione n. 9

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

3	<i>Eccezioni</i>	<p>Non sussiste obbligo di verifica delle distanze minime da altre linee, demarcazioni, confini stabiliti dal PdR 2008 - <b>variante 2015</b>.</p> <p>Limitatamente agli edifici accessori, si stabiliscono le seguenti condizioni in deroga alla distanza minima di cui al precedente comma 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nel caso l'accessorio sia adiacente all'edificio principale nella medesima proprietà, non è ammessa la costruzione a confine, e la distanza minima inderogabile dal confine medesimo è stabilita in m. 3,00;</li> <li>- <b>nella medesima proprietà<sup>2</sup></b>, la distanza minima inderogabile tra gli edifici accessori e l'edificio principale è stabilita in m 3,00;</li> <li>- gli edifici accessori dovranno comunque distare non meno di 5,00 m dalle strade pubbliche o di uso pubblico e non meno di m 3,00 da altre aree pubbliche o di uso pubblico.</li> <li>- qualora costituisca corpo a sé stante, il fabbricato accessorio <b>potrà essere realizzato anche a confine. È in ogni caso fatta salva la previsione dell'alinea precedente relativa alla distanza dell'edificio accessorio dalle strade pubbliche e dalle aree pubbliche o di uso pubblico<sup>2</sup>.</b></li> </ul> <p><b>In ogni caso, i limiti di distanza stabiliti dall'art. 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n° 1444 non possono essere derogati<sup>2</sup>.</b></p> <p>Nel caso di costruzioni interrato, l'edificazione è ammessa fino ai limiti della proprietà cui afferisce; sulla base di specifiche convenzioni potranno inoltre essere realizzati edifici privati completamente interrati nel sottosuolo pubblico o di proprietà di altro soggetto.</p>
3 bis	<i>Minori distanze</i>	<p><b>Fermo restando il pieno rispetto della distanza minima tra gli edifici di cui al successivo art. 36, sono ammesse distanze diverse da quanto disciplinato dai precedenti casi, qualora tali distanze risultino disciplinate da specifici atti tra i soggetti proprietari confinanti, registrati e trascritti, ferma restando la disciplina del Codice Civile.</b></p>
3 ter	<i>Maggiori distanze</i>	<p><b>La distanza minima di cui al precedente comma 1 è innalzata a m 10,00 qualora ricorrano i seguenti casi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>nuova costruzione destinata a residenza su area pertinenziale confinante con area su cui insiste un'attività del settore secondario (industria e artigianato),</b></li> <li>- <b>nuova costruzione destinata ad attività del settore secondario (industria e artigianato) su area pertinenziale confinante con area su cui insistono uno o più edifici residenziali.</b></li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<sup>2</sup> Modifica introdotta per effetto della controdeduzione all'osservazione n. 3

<b>Art. 34 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</b>		
1	<i>Definizione</i>	(...) Distanza misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a partire dal filo esterno della recinzione. La distanza minima è stabilita dalle norme di cui al successivo Titolo IV della Parte II “Quadro urbanistico” per ciascun tipo di strada classificato dal PdR 2008 – variante 2015.
2	<i>Specifiche</i>	Il parametro delle distanze delle recinzioni dal ciglio stradale, si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico. I cancelli carrabili dovranno essere arretrati dal ciglio stradale di almeno m 4,50 con raccordo a 45° con la recinzione. Sono ammesse altre sagome di arretramento tra il cancello e la recinzione su strada purché garantiscano almeno equivalenti prestazioni e nei casi di manifesta impossibilità di realizzazione di arretramenti come stabilito nel precedente capoverso.
3	<i>Esigenze di sicurezza</i>	E’ data facoltà al Responsabile dell’Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere del Responsabile della Polizia Locale, di prescrivere il rispetto di maggiori arretramenti per evidenti e motivate ragioni di sicurezza della circolazione stradale.
3b is	<i>Recinzioni su spazi pubblici</i>	Le recinzioni che determinano separazione tra proprietà privata e spazi pubblici (strade, aree per servizi, aree di proprietà o di uso pubblico in genere e similari), dovranno essere di tipo prevalentemente “aperto” ovvero tale da non impedire totalmente le visuali tra le aree separate dalle recinzioni stesse. In caso di violazione del presente comma, il Comune provvede all’irrogazione delle corrispondenti sanzioni da quantificarsi secondo il Regolamento di Polizia Locale, o mediante specifici provvedimenti regolamentari se approvati dal Consiglio Comunale.

<b>Art. 35 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</b>		
1	<i>Definizione</i>	(...) Distanza misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a partire dal perimetro al piede degli edifici. La distanza minima è stabilita dalle norme di cui al successivo Titolo IV della Parte II “Quadro urbanistico” per ciascun tipo di strada classificato dal PdR 2008 – variante 2015.  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

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PDR PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

2	<i>Specifiche</i>	1,20. Il parametro della distanza degli edifici dal ciglio stradale si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico.
---	-------------------	--

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

<b>Art. 36 Distanza minima tra gli edifici: De</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p><b>Minor distanza, non inferiore a m 10,00, misurata lungo il segmento di retta tracciato ortogonalmente rispetto ai lati dell'edificio oggetto di intervento, fino ad intersecare il tratto di perimetro più sporgente dell'edificio antistante. Il parametro delle distanze di cui al capoverso precedente del presente comma si applica esclusivamente per la verifica della distanza tra edifici principali.</b></p> <p>Limitatamente agli edifici accessori sono stabilite le seguenti distanze minime:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- m 5,00 tra edifici accessori, anche localizzati su differenti proprietà;</li> <li>- m 5,00 tra edificio accessorio e edificio principale, anche localizzati su differente proprietà.</li> </ul> <p>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.</p>
2	<i>Specifiche</i>	<p>La distanza minima tra gli edifici dovrà essere rispettata anche nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- distanza tra corpi edilizi emergenti dal suolo pur collegati funzionalmente da un unico corpo edilizio interrato;</li> <li>- distanza tra corpi edilizi emergenti dal suolo pur collegati da elementi architettonici (pensiline e tettoie in particolare) di entità tale da non svolgere alcun ruolo funzionale.</li> </ul> <p>Per gli edifici accessori si applicano in via generale i disposti di cui al precedente comma 3 dell'art. 33.</p>
2 bis	<i>Maggiori distanze</i>	<p><b>La distanza minima di cui al precedente comma 1 è innalzata a m 20,00 qualora ricorrano i seguenti casi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuova costruzione destinata a residenza su area pertinenziale confinante con area su cui insiste un'attività del settore secondario (industria e artigianato),</li> <li>- nuova costruzione destinata ad attività del settore secondario (industria e artigianato) su area pertinenziale confinante con area su cui insistono uno o più edifici residenziali.</li> </ul>

<b>Art. 37 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</b>		
1	<i>Definizione</i>	Superficie destinata al parcheggio di uso privato di veicoli, realizzata in ambiti scoperti facenti parte della superficie

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PDR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

		<p>fondriaria 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.</p>
2	<i>Superficie minima</i>	<p>La superficie minima di parcheggio è determinata nella misura di 1/3 della superficie lorda di pavimento prevista dal progetto.</p>
3	<i>N. posti minimi</i>	<p>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):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,5 posto auto ogni unità immobiliare residenziale.</li> <li>- 1 posto auto ogni 75 mq di slp con destinazione d'uso commerciale (esercizi di vicinato di cui all'art. 65),</li> <li>- 1 posto auto ogni 30 mq di slp con destinazione d'uso commerciale (medie strutture di vendita di cui all'art. 65),</li> <li>- 1 posto auto ogni 30 mq di slp con destinazione terziaria e direzionale.</li> </ul> <p>Per tutte le altre destinazioni d'uso si applica esclusivamente il parametro di superficie minima di cui al precedente comma 2.</p> <p><b>Ai soli fini delle verifiche urbanistiche circa la dotazione di parcheggi, si stabiliscono le seguenti dimensioni minime per posto auto:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><i>parcheggi a pettine:</i></b> larghezza m 2,50, lunghezza m 5,00,</li> <li>- <b><i>parcheggi in linea:</i></b> larghezza m 2,00, lunghezza m 6,50.</li> </ul>
3 bis	<i>Eccezione</i>	<p>Le disposizioni di cui al precedente comma non si applicano nell'ambito territoriale T1 qualora le condizioni fisiche delle aree e degli immobili siano tali da impedire la realizzazione di parcheggi pertinenziali.</p> <p>In caso di mancato reperimento di parcheggi privati nella misura stabilita dal precedente comma 3, si provvede alla monetizzazione delle corrispondenti aree nei termini di legge.</p> <p>E' facoltà della Giunta Comunale, con proprio atto deliberativo, la determinazione dei valori unitari di monetizzazione da applicarsi nei casi di cui al presente comma.</p>
3 ter	<i>Verifiche</i>	<p>La verifica di dotazione di posti auto deve essere effettuata obbligatoriamente nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuova costruzione,</li> <li>- cambi di destinazione d'uso con o senza opere, eccedenti i limiti di cui al successivo art. 64,</li> <li>- apertura di nuovi esercizi commerciali,</li> <li>- incremento in misura superiore al 50% delle superfici di vendita di esercizi commerciali esistenti.</li> </ul>

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

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

Documento depositato presso la Società 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*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

**CAPO I**  
**Fondamenti**

<b>Art. 38 Fondamenti generali</b>		
1	(...)	(...)
2	Applicazione	L'applicazione dei <i>criteri di premialità</i> di cui ai successivi articoli consente di determinare l' <i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> $I_{eff}$ mediante il fattore incrementale dell'indice di edificabilità territoriale (fattore di premialità) attribuito dal PdR 2008 - <b>variante 2015</b> , definito espressamente per ciascun criterio in termini percentuali.
3	Specifica	L'applicazione dei <i>criteri di premialità</i> è nella facoltà del soggetto proponente.

<b>Art. 39 Fattori di premialità</b>		
1	Fattori di premialità	<p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> stabilisce i seguenti <i>criteri di premialità</i>:</p> <p><i>Criterio di premialità ambientale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fri: fattore di premialità per il risparmio idrico,</li> <li>- (...)</li> <li>- <b>Faa: fattore di premialità architettonica ambientale,</b></li> </ul> <p><i>Criterio di premialità sociale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fsa: fattore di premialità socio-abitativa,</li> </ul> <p><i>Criterio di premialità funzionale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ff: fattore di premialità funzionale,</li> <li>- Fu: fattore di premialità urbanizzativa.</li> </ul>

<b>Art. 40 Criterio di premialità ambientale. Obiettivi</b>		
1	Obiettivi	<p>Il <i>Criterio di premialità ambientale</i> consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di tutela ambientale.</p> <p>In particolare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>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,</b></li> <li>- 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,</li> <li>- 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</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

2	<i>Strumenti</i>	<p>sensibilmente maggiore rispetto alle disposizioni di legge vigenti in materia, favorendo in particolare l'utilizzazione di fonti di energia rinnovabili e minimizzando le emissioni in atmosfera.</p> <p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il <i>Criterio di premialità ambientale</i>, la cui applicazione consta dei seguenti <i>fattori di premialità</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Fri</i>: fattore di premialità per il risparmio idrico,</li> <li>- (...)         </li> <li>- <b>Faa: fattore di premialità architettonica ambientale.</b></li> </ul> <p>La definizione dei <i>fattori di premialità</i> e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo II.</p>
---	------------------	--

<b>Art. 41 Criterio di premialità sociale. Obiettivi</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	<p>Il <i>Criterio di premialità sociale</i> consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia sociale.</p> <p>In particolare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di facilitare l'accesso all'abitazione per le fasce sociali deboli, siano esse meno abbienti, famiglie monocomponente, giovani coppie o anziani, mediante l'offerta di mercato di alloggi con requisiti dimensionali minimi o con prezzo calmierato.</li> </ul>
2	<i>Strumenti</i>	<p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il <i>Criterio di premialità sociale</i>, la cui applicazione consta del seguente <i>fattore di premialità</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Fsa</i>: fattore di premialità socio-abitativa,</li> </ul> <p>La definizione del <i>fattore di premialità</i> e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo III.</p>

<b>Art. 42 Criterio di premialità funzionale. Obiettivi</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	<p>Il <i>Criterio di premialità funzionale</i> consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di funzionalità urbana.</p> <p>In particolare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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



2	<i>Strumenti</i>	<p>diversi ambiti territoriali,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il <i>Criterio di premialità funzionale</i>, la cui applicazione consta dei seguenti <i>fattori di premialità</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Ff</i>: fattore di premialità funzionale,</li> <li>- <i>Fu</i>: fattore di premialità urbanizzativa,</li> </ul> <p>La definizione dei <i>fattori di premialità</i> e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo IV.</p>
---	------------------	---

<b>Art. 43 (...) Modalità generali di applicazione</b>		
1	<i>(...) Strumento</i>	<p><i>(...)</i>                  L'applicazione dei fattori di premialità di cui al precedente art. 39 determina il rilascio di un <b>Permesso di Costruire convenzionato</b>.</p>

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

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

## CAPO II

### Criterio di premialità ambientale

<b>Art. 44 Premialità per il risparmio idrico</b>		
1	<i>Considerazioni di base</i>	Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> riconosce il fondamentale interesse generale nell'uso accorto delle risorse idriche, sia in termini di effettiva tutela dell'ambiente che di equilibrata politica economica nella gestione di reti e impianti.
2	<i>Principi e azioni</i>	<p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b>, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni finalizzate al risparmio idrico:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) realizzazione di acquedotti duali in luogo di impianti ordinari, estesi alle tratte che comunque dovrebbero essere realizzate per conferire adeguata urbanizzazione alle aree oggetto d'intervento,</li><li>b) realizzazione di impianti idrici duali propri dell'edificio, ovverosia tali da consentire il recupero e il riciclo delle acque meteoriche e di scarico per l'irrigazione e per gli usi sanitari ammessi dalle norme vigenti.</li></ul> <p>Le azioni di risparmio idrico sono definite dal Regolamento Edilizio del Comune di Ornago al quale si rimanda; compete altresì al Regolamento Edilizio la definizione delle condizioni tecniche necessarie per la corretta implementazione delle azioni di cui sopra e delle relative procedure di accertamento e controllo.</p>

<b>Art. 45 (...) Premialità architettonica ambientale</b>		
1	<i>Considerazioni di base</i>	Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale politica di riduzione dell'inquinamento ambientale.
2	<i>Principi e azioni</i>	<p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b>, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) azioni di contenimento dei consumi energetici degli edifici,</li><li>b) riduzione delle emissioni di inquinanti in atmosfera,</li><li>c) impiego di fonti di energia rinnovabile,</li><li>d) altre azioni comunque finalizzate alla riduzione dell'inquinamento ambientale e alla riduzione dei consumi energetici.</li></ul> <p>Le azioni di risparmio energetico e di riduzione dell'inquinamento ambientale sono definite dal Regolamento Edilizio del Comune di Ornago al quale si rimanda; compete altresì al Regolamento Edilizio la definizione delle condizioni tecniche necessarie per la corretta implementazione delle azioni di cui sopra e delle relative procedure di accertamento e controllo.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

<b>Art. 45bis : Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici</b>		
1	<i>Considerazioni di base</i>	Il PdR 2008 – variante 2015 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	<i>Principi e azioni</i>	<p>Il PdR 2008 – variante 2015, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni:</p> <p>a) installazione di impianti di produzione di energia elettrica da celle fotovoltaiche su coperture di edifici destinati alle attività economiche, a condizione che parte dell'energia prodotta sia utilizzata per l'illuminazione degli spazi pubblici,</p> <p>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 parte dell'energia prodotta sia utilizzata per l'illuminazione degli spazi pubblici.</p> <p>Le azioni di cui sopra sono disciplinate da uno specifico regolamento comunale, al quale si rimanda.</p>

<b>Art. 46 Applicazione ed effetti</b>		
1	<i>Applicazione</i>	L'applicazione (...) dei fattori afferenti al <i>Criterio di premialità architettonica ambientale</i> è nella piena discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire (...), che potrà essere esercitata mediante espressa dichiarazione negli atti del titolo abilitativo.
2	<i>Effetti</i>	<p>Il conseguimento dei requisiti dettati dal (...) <i>Criterio di premialità architettonica ambientale</i> di cui al presente capo determina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'incremento del 15% dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza qualora siano raggiunti i requisiti espressi per la sola <i>premierialità per il risparmio idrico</i> di cui al precedente art. 44 o per la sola <i>premierialità per il risparmio energetico</i> di cui al precedente art. 45,</li> <li>- l'ulteriore incremento del 15% del medesimo indice di edificabilità territoriale It per effetto dell'applicazione del comma 5 dell'art. 11 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, qualora siano raggiunti entrambi i requisiti espressi per la <i>premierialità per il risparmio idrico</i> di cui al precedente art. 44 e per la <i>premierialità per il risparmio energetico</i> di cui al precedente art. 45.</li> </ul>
3	<i>Verifiche</i>	Il Comune di Ornago, con proprio atto, determina le modalità di accertamento e verifica di effettiva sussistenza delle condizioni che determinano l'applicazione dei fattori premiali,

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

anche ai fini della certificazione di agibilità.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

**CAPO III**  
**Criterio di premialità sociale**

<b>Art. 47 Premialità socio-abitativa.</b>		
1	<i>Considerazioni di base</i>	<p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> riconosce l'esistenza di un fabbisogno insediativo determinato da <i>soggetti deboli</i> (che in via esemplificativa e non esaustiva possono essere definiti giovani coppie, coppie anziane, singoli anziani, persone meno abbienti in genere, altre categorie definite dalle norme vigenti), non soddisfatto dal libero mercato immobiliare.</p> <p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> riconosce altresì il soddisfacimento di tale fabbisogno rappresenta un'azione di chiaro interesse generale coerente con le politiche residenziali enunciate dal Documento di Piano.</p>
2	<i>Principi e azioni</i>	<p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b>, riconoscendo il valore sociale della possibilità di accesso all'abitazione da parte di <i>soggetti deboli</i>, altrimenti marginalizzati dal mercato immobiliare, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni finalizzate al mantenimento e allo sviluppo di tali attività:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>convenzionamento dei prezzi di compravendita di superfici lorde di pavimento da destinare alla residenza per i <i>soggetti deboli</i> definiti dal successivo comma pari ad almeno il 20% della superficie lorda di pavimento complessiva proposta dal progetto,</li> <li>convenzionamento dei canoni di locazione di superfici lorde di pavimento da destinare alla residenza per i <i>soggetti deboli</i> definiti dal successivo comma pari ad almeno il 20% della superficie lorda di pavimento complessiva proposta dal progetto,</li> <li>cessione di proprietà o d'uso al Comune di superfici lorde di pavimento da destinare alla residenza per i <i>soggetti deboli</i> definiti dal successivo comma pari ad almeno il 10% della superficie lorda di pavimento complessiva proposta dal progetto,</li> <li>realizzazione di alloggi c.d. monocalci (slp max. = 45 mq) o bilocali (slp max = 60 mq) in misura pari ad almeno il 20% delle unità abitative previste dal progetto, con iscrizione di specifico atto di vincolo finalizzato al divieto di ampliamento o fusione di dette unità immobiliari, destinati a soggetti anche privi delle caratteristiche di cui al successivo comma 3.</li> </ol>
3	<i>Soggetti deboli: caratteristiche</i>	<p>Ai fini dell'applicazione del presente Capo, si intendono <i>soggetti deboli</i> tutti i casi definiti dal Regolamento Regionale n. 1 del 10 febbraio 2004 e s.m.i. ai fini dell'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP).</p>
<b>Art. 48 Applicazione ed effetti</b>		
1	<i>Applicazione</i>	<p>L'applicazione del <i>Criterio di premialità ambientale</i> è nella discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività), che potrà essere esercitata</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

2	<i>Effetti</i>	<p>previo consenso dei competenti organi comunali mediante atto unilaterale d'obbligo facente parte integrante del titolo abilitativo.</p> <p>Il conseguimento dei requisiti in materia dettati dal <i>Criterio di premialità sociale</i> di cui al presente capo determina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'incremento del 20% dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri delle gamme funzionali GF1 e GF2 a fronte del raggiungimento dei requisiti stabiliti per fini <i>socio-abitativi</i> dal precedente art. 47.</li> </ul>
---	----------------	---

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

**CAPO IV**

**Criterio di premialità funzionale**

<b>Art. 49 Premialità funzionale.</b>		
1	<i>Definizione di urbanità</i>	Dicesi urbanità il gradiente complesso di opportunità e di qualità che il territorio è in grado di offrire ai cittadini. Tra i molteplici fattori che determinano l'urbanità vi è l'assetto funzionale del territorio e l'articolazione delle diverse destinazioni d'uso offerte ai cittadini.
2	<i>Principio generale</i>	Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> orienta le proprie azioni affinché il gradiente di urbanità, e dunque le opportunità offerte ai cittadini, possa aumentare. Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> esercita la propria azione per l'innalzamento dell'urbanità mediante la diversificazione delle destinazioni funzionali del territorio, tenuto conto della specificità di ciascuna parte della città.
3	<i>Gamme funzionali</i>	L'assetto funzionale del PdR - <b>variante 2015</b> è definito mediante le seguenti <i>gamme funzionali</i> - GF1, definita dal successivo art. 61, - GF2, definita dal successivo art. 62. Il PdR 2008, sul documento "PdR 14.0 Quadro territoriale" individua le porzioni del territorio comunale afferenti alla - <i>Gamma funzionale GF1</i> ; - <i>Gamma funzionale GF2</i> .
4	<i>Principi e azioni</i>	Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> attribuisce il rango di interesse generale al conseguimento dei <i>mix ottimali</i> definiti dal comma 5 dell'art. 61 e dal comma 5 dell'art. 62.

<b>Art. 50 Premialità urbanizzativa.</b>		
1	<i>Considerazioni di base</i>	I disposti del comma 5 dell'art. 31 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, che sancisce l'obbligo di sussistenza delle sufficienti urbanizzazioni, trovano applicazione nel PdR 2008 - <b>variante 2015</b> tenuto conto delle seguenti considerazioni di base: - lo stato di completa urbanizzazione di talune parti del territorio, risultato della coazione nel tempo di cittadini e amministrazioni, determina utilità diretta per cittadini e attività economiche ivi localizzate e utilità indiretta per tutti i cittadini e tutte le attività economiche indipendentemente dalla localizzazione; - lo stato di incompleta urbanizzazione di talune parti del territorio deriva da una insufficiente azione svolta in epoca recente da cittadini e amministrazione, che determina deficit funzionali e qualitativi diretti per i cittadini e le attività economiche ivi localizzate e deficit funzionali e qualitativi indiretti per tutti i cittadini e tutte le attività economiche indipendentemente dalla localizzazione; - lo stato di dotazione di parcheggi insufficienti è il risultato

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

2	<i>Principio generale</i>	<p>dell'edificazione in assenza di disposizioni normative atte al reperimento di sufficienti parcheggi privati pertinenti alle funzioni insediate.</p> <p>In ragione delle considerazioni di base di cui al precedente comma 1, il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> esercita la propria azione per favorire l'urbanizzazione delle parti del territorio destinate all'insediamento di persone e attività e per favorire il recupero del deficit di dotazione di parcheggi in applicazione del seguente principio generale:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- i contributi che i diversi soggetti attuatori delle previsioni del PdR 2008 - <b>variante 2015</b> possono dare affinché si compia il processo di urbanizzazione debbono essere ripartiti con equità, e commisurati alla reale capacità di incidere sul territorio;</li><li>- compete al Comune il completamento del sistema delle urbanizzazioni laddove queste risultano gravemente insufficienti nonostante l'elevato grado di utilizzazione insediativa;</li><li>- compete all'attuatore delle previsioni del PdR 2008 - <b>variante 2015</b> contribuire in equa misura al completamento delle urbanizzazioni insufficienti;</li><li>- qualsiasi intervento ovunque localizzato sul territorio, mediante gli ordinari sistemi contributivi o mediante gli strumenti della programmazione integrata, può contribuire al miglioramento del sistema delle urbanizzazioni,</li><li>- i nuovi interventi e le significative trasformazioni edilizie devono essere dotati di un numero di posti auto sufficienti per il fabbisogno indotto dagli interventi trasformativi medesimi, sia in termini di disponibilità per i residenti che di disponibilità per i visitatori,</li><li>- i nuovi interventi e le significative trasformazioni edilizie possono contribuire al recupero del deficit di dotazione di parcheggi privati, in particolare mediante realizzazione di autorimesse di tipo meccanizzato (con alta densità di numero di posti auto per volume occupato) nelle aree urbane dove il fabbisogno è maggiore.</li></ul> <p>In ragione dei principi di cui sopra, il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> esercita la propria azione urbanizzativa mediante la diversificazione degli strumenti attuativi e autorizzativi delle opere edilizie, nonché mediante un sistema di premialità finalizzato ad attenuare gli effetti economici indotti sull'attuatore dalla realizzazione delle necessarie urbanizzazioni.</p>
3	<i>Stati di urbanizzazione</i>	<p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> riconosce lo <i>stato di urbanizzazione</i> del territorio comunale e, in funzione delle disomogeneità riscontrate, ne individua le seguenti casistiche generali:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su1</i>, definito dal successivo art. 67,</li><li>- <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su2</i>, definito dal successivo art. 68,</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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



4	<p><i>Principi e azioni</i></p> <p>- <i>Stato di dotazione parcheggi insufficiente Spi</i>, definito dal successivo art.69.                  Il PdR 2008, mediante i disposti del successivo Capo III del Titolo I della Parte II, disciplina le modalità di individuazione delle parti del territorio urbanizzato afferenti allo</p> <p>- <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su1</i>;                  - <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su2</i>;                  - <i>Stato di dotazione parcheggi insufficiente Spi</i>.</p> <p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> attribuisce il rango di interesse generale alle seguenti azioni finalizzate al miglioramento delle condizioni di urbanizzazione:</p> <p>a) esecuzione, all'interno delle aree identificate con lo <i>stato di urbanizzazione insufficiente Su1</i>, di opere di urbanizzazione primaria il cui valore risulti pari ad almeno il 300% del totale degli oneri di urbanizzazione calcolati secondo le tabelle vigenti all'epoca della stipula della convenzione del Piano attuativo,</p> <p>b) esecuzione, all'interno delle aree identificate con lo <i>stato di urbanizzazione insufficiente Su2</i>, di opere di urbanizzazione primaria il cui valore risulti pari ad almeno il 200% del totale degli oneri di urbanizzazione calcolati secondo le tabelle vigenti all'epoca del rilascio del Permesso di Costruire,</p> <p>c) realizzazione, all'interno delle aree identificate con lo <i>stato di urbanizzazione Spi</i>, di un numero di posti auto almeno doppio rispetto al fabbisogno minimo determinato in applicazione del PdR 2008 - <b>variante 2015</b>, da cedere a favore di unità immobiliari prive di posto auto, a condizione che tali posti auto siano assoggettati a vincolo di pertinenzialità (divieto di compravendita separata dall'immobile di cui sono pertinenza).</p> <p>In merito alle azioni di cui alle precedenti lett. a) e b), il Comune, mediante il proprio atto di determinazione dei corrispettivi degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della LGT, stabilisce le modalità di valutazione economica delle opere di urbanizzazione eseguite da soggetti diversi per i fini dell'applicazione dei disposti di cui alle precedenti lett. a) e b) del presente comma.</p> <p>In merito alle azioni di cui alla precedente lett. c), è nella facoltà del Comune approvare specifici atti regolamentari finalizzati alla definizione delle caratteristiche tecniche dei sistemi di parcheggio che ottemperano alle condizioni di minima invasività e di ottimizzazione di densità di posti auto per volume edificato, nonché alle condizioni minime da rispettare affinché sia garantita nel tempo la condizione di pertinenzialità dei posti auto realizzati in applicazione del presente articolo.</p>
---	---

Art. 51 Applicazione ed effetti		
1	<i>Applicazione</i>	L'applicazione del <i>Criterio di premialità</i> è nella discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire

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

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

2	Effetti	<p>(o Denuncia di Inizio Attività), che potrà essere esercitata previo consenso dei competenti organi comunali e indicazione da parte di questi di uno tra i seguenti strumenti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- atto unilaterale d'obbligo facente parte integrante del titolo abilitativo,</li><li>- piano attuativo,</li><li>- programma integrato di intervento.</li></ul> <p>Il conseguimento dei requisiti in materia dettati dal <i>Criterio di premialità funzionale</i> di cui al presente capo determina:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'incremento del 20% dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri delle <i>gamme funzionali GF1, GF2</i> a fronte del determinarsi delle condizioni indicate per il <i>mix ottimale 1</i> di cui al comma 5 dell'art. 61 e al comma 5 dell'art. 62,</li><li>- l'incremento del 10% dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri delle <i>gamme funzionali GF1, GF2</i> a fronte del determinarsi delle condizioni indicate per il <i>mix ottimale 2</i> di cui al comma 5 dell'art. 61 e al comma 5 dell'art. 62,</li><li>- l'incremento del 20% dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri dello <i>stato di urbanizzazione Spi</i> a fronte del raggiungimento dei requisiti stabiliti per fini <i>urbanizzativi</i> dalla lett. c) del comma 4 del precedente art. 50,</li><li>- l'incremento del 15% dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri dello <i>stato di urbanizzazione insufficiente Su1</i> a fronte del raggiungimento dei requisiti stabiliti per fini <i>urbanizzativi</i> dalla lett. b) del comma 4 del precedente art. 50,</li><li>- l'incremento del 10% dell'indice di edificabilità territoriale It stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza all'interno dei perimetri dello <i>stato di urbanizzazione insufficiente Su2</i> a fronte del raggiungimento dei requisiti stabiliti per fini <i>urbanizzativi</i> dalla lett. a) del comma 4 del precedente art. 50.</li></ul>
---	---------	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

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

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

**CAPO V**  
**Criterio di perequazione**

<b>Art. 52 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi</b>		
1	<i>Principio di trasferimento dei diritti edificatori</i>	Sulle <i>aree per servizi previsti</i> , individuate dal Piano dei Servizi, si applica l'indice di edificabilità territoriale stabilito per l'Ambito Territoriale di appartenenza definito dal PdR 2008 - <b>variante 2015</b> . Tale indice determina un diritto edificatorio trasferibile a favore di altre aree per le quali è ammessa l'edificazione secondo le disposizioni del PdR 2008 - <b>variante 2015</b> comprese nel medesimo ambito territoriale.
2	<i>Effetti</i>	A seguito del trasferimento del diritto di edificazione, la densità edilizia fondiaria delle aree riceventi il diritto edificatorio trasferito non potrà comunque superare l'indice di edificabilità fondiaria massima stabilito dal PdR 2008 per ciascun ambito territoriale. Tutti gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PdR 2008 dovranno essere comunque verificati.
3	<i>Condizioni</i>	Contestualmente al trasferimento del Diritto Edificatorio dovrà avvenire il trasferimento al Comune, a titolo gratuito, della proprietà dell'area cedente, spogliata del Diritto Edificatorio. Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 1 dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- il trasferimento dei diritti edificatori dovrà avvenire mediante atto registrato;</li> <li>- indipendentemente dall'entità del diritto edificatorio trasferito, la porzione di suolo gratuitamente ceduta al Comune, dovrà avere un'estensione almeno pari al 50% dell'<i>area per servizi previsti</i> individuata dal Piano dei Servizi.</li> </ul>

<b>Art. 52 bis Oneri di compensazione ambientale</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	Tutti gli interventi riconducibili alle seguenti fattispecie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi soggetti a preventiva approvazione di piani attuativi,</li> <li>- interventi soggetti a preventiva approvazione di Programmi Integrati di Intervento,</li> <li>- nuove costruzioni, comunque autorizzate, aventi Superficie Lorda di Pavimento superiore a mq 300,</li> <li>- nuove costruzioni, comunque autorizzate, interessanti suoli la cui copertura arborea originaria (anche se costituita da esemplari isolati) risulta superiore al 25% della superficie fondiaria,</li> </ul> dovranno dare luogo ad adeguate compensazioni ambientali finalizzate alla tutela del paesaggio naturale.
2	<i>Determinazione</i>	Il Comune, nel definire gli oneri di urbanizzazione in base ai disposti di cui all'art. 44 della LGT, ne determina

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

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

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

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

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

3	<i>Corresponsione</i>	<p>la quota che dovrà essere corrisposta al fine di mettere in atto le politiche di tutela del paesaggio naturale definite dal Documento di Piano.</p> <p>Gli oneri di compensazione ambientale, computati ai sensi del precedente comma 2, dovranno essere corrisposti al Comune contestualmente alla stipula delle convenzioni dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento 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.</p> <p>Tali oneri saranno iscritti a bilancio con il vincolo di impiego per interventi finalizzati alla tutela del paesaggio e dell'ambiente coerentemente con gli indirizzi del Documento di Piano.</p>
4	<i>Facoltà</i>	<p>E' data facoltà al Comune, durante i procedimenti 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 e dell'ambiente.</p> <p>L'esercizio della facoltà di cui al precedente capoverso su aree di proprietà privata, deve dare luogo alla cessione gratuita al Comune della proprietà delle aree su cui sono stati eseguiti gli interventi.</p>
5	<i>Orientamenti</i>	<p>I proventi derivanti dall'applicazione del presente articolo dovranno essere di norma impiegati ai fini di migliorare le connessioni della rete ecologica.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdPR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## PARTE II

# QUADRO TERRITORIALE

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Titolo I

# **DISCIPLINA GENERALE**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## CAPO I

### Generalità. Organizzazione territoriale

Art. 53 Disciplina generale		
1	<i>Regime normativo</i>	Tutti i punti geografici compresi nel territorio comunale trovano riscontro sui seguenti documenti cartografici: - (...) <ul style="list-style-type: none"> <li>- PdR 14a.1 Quadro urbanistico generale,</li> <li>- PdR 14b.1 Quadro urbanistico. Ovest,</li> <li>- PdR 14c.1 Quadro urbanistico. Est.</li> <li>- (...)</li> </ul>

Art. 54 Organizzazione territoriale		
1	<i>Impianto territoriale</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro territoriale, il territorio comunale è ripartito in: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambiti territoriali</li> <li>- Aree monofunzionali</li> <li>- Infrastrutture di base</li> </ul>

Art. 55 Ambiti territoriali		
1	<i>Definizione</i>	Entità geografiche (porzioni di territorio) aventi caratteri di omogeneità di fatto, valutati rispetto ai seguenti elementi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- caratteri del paesaggio,</li> <li>- densità edilizie esistenti,</li> <li>- stato medio di urbanizzazione.</li> </ul> Gli ambiti territoriali, ai fini dell'applicazione del piano, determinano l'attribuzione dei diritti edificatori mediante l' <i>indice di edificabilità territoriale It</i> e l' <i>indice di edificabilità fondiaria massima If<sub>max</sub></i> .
2	<i>Ambiti territoriali</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro territoriale, il territorio comunale è suddiviso nei seguenti <i>ambiti territoriali</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito territoriale T1: della città storica,</li> <li>- Ambito territoriale T2: della città contemporanea consolidata,</li> <li>- Ambito territoriale T3: della città strutturata.</li> <li>- Ambito territoriale T4: dell'industria.</li> <li>- Ambito territoriale T5: del territorio naturale.</li> </ul>
3	<i>Struttura della disciplina</i>	La disciplina relativa a ciascun <i>Ambito territoriale</i> è stabilita dall'insieme degli articoli di cui al successivo Titolo II della presente Parte.

Art. 56 Aree monofunzionali		
1	<i>Definizione</i>	Aree interne agli ambiti territoriali, caratterizzate da spiccata monofunzionalità, non riconducibili alle condizioni di omogeneità tipiche degli ambiti territoriali di cui al precedente art. 55.
2	<i>Aree</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

	<i>monofunzionali</i>	territoriale, nel territorio comunale sono presenti le seguenti <i>Area monofunzionali</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Area monofunzionale AMF1: per attività secondarie e <b>terziarie in ambito urbano</b><sup>3</sup>,</li> <li>- Area monofunzionale AMF2: per <b>strutture ricettive</b><sup>3</sup>,</li> <li>- Area monofunzionale AMF3: per impianti tecnologici, (...),</li> <li>- Area monofunzionale AMF4: per cimiteri e <b>fasce</b><sup>3</sup> di rispetto <b>cimiteriale</b>.</li> </ul>
3	<i>Struttura della disciplina</i>	La disciplina relativa a ciascuna <i>Area monofunzionale</i> è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo III della presente Parte.

<b>Art. 57 Infrastrutture di base</b>		
1	<i>Definizione</i>	Aree destinate alle infrastrutture di base per l'attraversamento del territorio.
2	<i>(...) Casistica</i>	(...) <b>Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, nel territorio comunale sono presenti o previste le seguenti infrastrutture di base:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Strade di rilevanza territoriale,</b></li> <li>- <b>Strade urbane.</b></li> </ul>
2 bis	<i>Struttura della disciplina</i>	<b>La disciplina relativa è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo IV della presente Parte.</b>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

<sup>3</sup> Modifica introdotta per effetto della controdeduzione all'osservazione n. 9



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

<b>Art. 58 Definizione delle destinazioni d'uso</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare dagli elaborati di progetto relativi ai Permessi di Costruire, nonché dagli elaborati inerenti i Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.</p> <p>(...)</p> <p>Per i fini dell'applicazione dei successivi articoli della Disciplina Generale, le destinazioni d'uso (di seguito dette principali) sono definite dai commi seguenti.</p>
2	<i>Residenziale</i>	<p>Attività dell'abitare stanziale che presuppone e consente la certificazione anagrafica (certificazione di residenza), compresi gli spazi pertinenziali e accessori in genere (cantine, autorimesse, volumi tecnici etc.).</p>
3	<i>Produttiva (artigianale e industriale)</i>	<p>Attività volte alla produzione e trasformazione di beni e relativi magazzini o depositi (...) <b>nonché alla</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>commercializzazione all'ingrosso dei beni prodotti dalla stessa azienda,</b></li> <li>- <b>commercializzazione al dettaglio dei beni prodotti dalla stessa azienda entro i limiti stabiliti dalle norme vigenti.</b></li> </ul>
4	<i>Artigianale di servizio</i>	<p>Attività volte alla prevalente prestazione di servizi; dette attività debbono avere almeno una delle seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- essere al servizio diretto dell'utenza residenziale;</li> <li>- essere integrate con l'attività di vendita dei beni prodotti o lavorati ed avere dimensioni tali da potersi agevolmente integrare con la prevalente funzione residenziale;</li> <li>- non causare emissioni qualsiasi tipo in aria, acqua, suolo tali da recare molestia o nocumento ai residenti nelle immediate vicinanze.</li> </ul> <p>Tra le destinazioni possibili, a titolo esemplificativo, si considerano artigianali di servizio le attività di parrucchiere, sarto, idraulico, riparatore radio-televisivo, di elettrodomestici, tappezziere, legatore, orafo, calzolaio, <b>centri benessere e per la cura del corpo</b> e assimilabili; le suddette attività, per i fini dell'applicazione di ogni disposto della Disciplina Generale discendente dalla disciplina urbanistica del commercio ex L.r. 14/99, sono assimilate alla destinazione d'uso commerciale di cui al successivo comma 5.</p>
5	<i>Commerciale</i>	<p>Consiste nell'esercizio di attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso, così come definite dal D.Lgs. 114/1998 e dalla (...) <b>Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6, nel quadro di</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>esercizi di vicinato,</b></li> <li>- <b>medie strutture di vendita,</b></li> <li>- <b>grandi strutture di vendita,</b></li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

		secondo le forme e le condizioni stabilite dalle norme regionali vigenti in materia, richiamate le specifiche di cui al successivo art. 65.
5 bis	<i>Pubblici esercizi</i>	Attività di somministrazione cibi e bevande, nonché per lo spettacolo e l'intrattenimento, di norma riconducibili alle seguenti fattispecie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ristoranti,</li> <li>- bar,</li> <li>- sale da ballo,</li> <li>- cinema,</li> <li>- club</li> </ul> e similari.
6	<i>Logistica e deposito di materiali</i>	(...) Attività di stoccaggio e movimentazioni merci in assenza di attività manifatturiera a meno di quanto strettamente necessario per lo stoccaggio, l'imballaggio, la movimentazione.
7	<i>Direzionale e terziaria specializzata</i>	Attività di prestazione di servizio, come ad esempio attività assicurative, bancarie, di intermediazione commerciale, professionali, ecc. di grosso taglio, che per effetto della loro incidenza dimensionale, della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità (...) <b>non sono esercitabili in spazi tipicamente destinati alla residenza.</b>
8	<i>Direzionale e terziaria minuta</i>	Attività di prestazione di servizio, come ad esempio studi professionali, piccole attività direzionali, ecc., che per effetto della loro incidenza dimensionale, della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità (...) <b>sono esercitabili in spazi tipicamente destinati alla residenza.</b>
9	<i>Ricettiva</i>	(...) Alberghi, ristoranti, "residence", e ogni altra attività regolata dalla Legge Regionale 19 luglio 2007 n° 15 "Testo Unico delle Leggi Regionali in Materia di Turismo".
10	<i>Ricovero di autovetture non pertinentziali</i>	Parcheggi coperti, silos, edifici specifici destinati al rimessaggio di veicoli non pertinentziali alla residenza.
11	<i>Servizi di interesse generale</i>	Servizi classificabili di interesse generale (o assimilabili ai servizi di interesse generale) sulla base delle determinazioni del Piano dei Servizi, al quale si rimanda. Trattasi ad esempio di centri sportivi, ricreativi, culturali, cliniche, centri per trattamenti estetici, scuole di vario ordine e grado etc.. Tipicamente, per effetto della loro incidenza dimensionale e della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

12	<i>Agricola</i>	monofunzionalità, non sono assimilabili alla residenza.  Attività agricole, silvicole, orticole, florovivaistiche, zootecniche, normate dagli artt. da 59 a 62 della LGT, (...) <b>dalla L.r. 31/08</b> e da ogni altra fonte normativa vigente in materia.
----	-----------------	---

<b>Art. 59 Codifica delle destinazioni d'uso</b>		
1	<i>Codifica relativa alle gamme funzionali</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso del PdR 2008 - <b>variante 2015</b> , le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 58 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) <b>Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)</b> <b>Pe: Pubblici esercizi</b> Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola

<b>Art. 60 Gamme funzionali</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> , al fine di governare le destinazioni d'uso ammesse ( <b>per nuove costruzioni o mutazioni d'uso in genere</b> ), individua specifiche <i>Gamme funzionali</i> , intese quali combinazioni di diverse destinazioni d'uso ritenute ottimali per le diverse parti di territorio (...). Le <i>Gamme funzionali</i> definite ai sensi del presente articolo, sono disciplinate dai successivi artt. 61, 62, 63; in ragione della disciplina delle <i>gamme funzionali</i> , si applicano i fattori di premialità definiti dal precedente art. 51. <b>Il rispetto dei mix funzionali dettati dai disposti in materia di gamme funzionali, di cui ai seguenti articoli, è dovuto esclusivamente in caso di applicazione dei criteri di premialità funzionale e dei relativi benefici.</b>

<b>Art. 61 Gamma funzionale GF1</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	(...) <b>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 genere, con significativa rete di servizi di interesse generale, con presenza di pubblici esercizi e di attività artigianali di servizio frammiste al commercio.</b>

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

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

		<p>Il PdR 2008 – variante 2015 esercita una azione di conservazione, sostegno, potenziamento del grado di polifunzionalità.                  Le aree alle quali corrisponde la <i>Gamma Funzionale GF1</i> sono specificamente identificate sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- “PdR 14a.1 Quadro territoriale generale”,</li> <li>- “PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest”,</li> <li>- “PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est”,</li> </ul> <p>mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione).</p>																
2	<i>Gamma funzionale di base</i>	<p>In linea generale sono ammesse le destinazioni d’uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie:</p> <p>Re: Residenziale                  As: Artigianale di servizio                  Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)                  Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)  <b>Pe: Pubblici esercizi</b>                  Dm: Direzionale e terziaria minuta                  Ri: Ricettiva                  Ra: Ricovero di autovetture                  Sg: Servizi di interesse generale</p> <p>Sono ammesse le destinazioni d’uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.</p>																
3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	<p>E’ in ogni caso vietato l’inseadimento delle destinazioni d’uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):</p> <p><b>Cg: commerciali (grandi strutture di vendita)</b>                  Pr: Produttiva (artigianale e industriale)                  Lg: Logistica e deposito di materiali                  Ds: Direzionale e terziaria specializzata                  Ag: Agricola</p>																
4	<i>Equilibri funzionali</i>	<p>Nella <i>Gamma funzionale GF1</i> si assume la seguente destinazione d’uso prevalente:</p> <p>Re: Residenziale</p> <p>Le destinazioni d’uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>AS: Artigianale di servizio,</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Pe: pubblici esercizi,</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cv: Commerciale,</td> <td></td> </tr> <tr> <td><u>Cm: Commerciale (...)</u></td> <td style="text-align: right;"><u>(totale) max 33% SIp</u></td> </tr> <tr> <td><u>Dm: Direzionale e terziaria minuta</u></td> <td style="text-align: right;"><u>max 33% SIp</u></td> </tr> <tr> <td><u>Ri: Ricettiva</u></td> <td style="text-align: right;"><u>max 100% SIp</u></td> </tr> <tr> <td><u>Ra: Ricovero di autovetture</u></td> <td style="text-align: right;"><u>max 0% SIp</u></td> </tr> <tr> <td><u>Sg: Servizi di interesse generale</u></td> <td style="text-align: right;"><u>max 100% SIp</u></td> </tr> </table> <p>(...)</p>	AS: Artigianale di servizio,		<b>Pe: pubblici esercizi,</b>		Cv: Commerciale,		<u>Cm: Commerciale (...)</u>	<u>(totale) max 33% SIp</u>	<u>Dm: Direzionale e terziaria minuta</u>	<u>max 33% SIp</u>	<u>Ri: Ricettiva</u>	<u>max 100% SIp</u>	<u>Ra: Ricovero di autovetture</u>	<u>max 0% SIp</u>	<u>Sg: Servizi di interesse generale</u>	<u>max 100% SIp</u>
AS: Artigianale di servizio,																		
<b>Pe: pubblici esercizi,</b>																		
Cv: Commerciale,																		
<u>Cm: Commerciale (...)</u>	<u>(totale) max 33% SIp</u>																	
<u>Dm: Direzionale e terziaria minuta</u>	<u>max 33% SIp</u>																	
<u>Ri: Ricettiva</u>	<u>max 100% SIp</u>																	
<u>Ra: Ricovero di autovetture</u>	<u>max 0% SIp</u>																	
<u>Sg: Servizi di interesse generale</u>	<u>max 100% SIp</u>																	
5	<i>Mix ottimali</i>	<p>Note le condizioni delle parti del territorio per le quali si</p>																

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto  
 Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere  
 Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

6	<i>Specifiche</i>	<p>applica la <i>Gamma Funzionale GF1</i>, nel rispetto delle politiche e delle strategie di governo del territorio indicate dal Documento di Piano, si stabiliscono le seguenti condizioni ottimali nell'assortimento delle destinazioni d'uso ammesse:</p> <p><u>Mix ottimale 1</u>                  Massimizzazione delle quote di SIp ammesse per le destinazioni d'uso <i>As, Cv, Cm, Pe, Dm, Ri, Sg</i>, di cui al comma 4.</p> <p><u>Mix ottimale 2</u>                  Raggiungimento del 50% delle quote di SIp ammesse per almeno una tra le destinazioni d'uso <i>As, Cv, Cm, Pe, Dm, Ri, Sg</i>, di cui al comma 4.</p> <p><u>Mix ottimale 3</u>                  Attuazione della sola <i>destinazione d'uso prevalente Re</i>.</p> <p>In ragione del <i>mix ottimale</i> adottato, si applicano i fattori premiali stabiliti dal precedente art. 51.</p> <p>L'attribuzione della slp max destinabile a (...) <b>ricoveri di autovetture non pertinenti</b> pari allo 0% della slp corrisponde ad obbligo di realizzazione di tali strutture esclusivamente in corpi di fabbrica interrati.</p>
---	-------------------	---

<b>Art. 62 Gamma funzionale GF2</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Ambiti tipicamente vocati alla residenza, anche di qualità, con sporadica presenza di esercizi commerciali e altre funzioni, con servizi di interesse generale tali da non determinare la formazione di un sistema. Rara presenza di pubblici esercizi, di attività terziarie minute esercitate in spazi tipicamente residenziali o commerciali, di attività artigianali di servizio.</p> <p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> esercita una azione di consolidamento della vocazione residenziale prevalente, favorendo il miglioramento della dotazione di servizi di interesse generale.</p> <p>(...)  <b>Le aree alle quali corrisponde la Gamma Funzionale GF2 sono specificamente identificate sui documenti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 14a.1 Quadro territoriale generale",</li> <li>- "PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest",</li> <li>- "PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est",</li> </ul> <p><b>mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione).</b></p>
2	<i>Gamma funzionale di base</i>	<p>In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie:</p> <p>Re: Residenziale                  As: Artigianale di servizio                  Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)  <b>Pe: Pubblici esercizi</b>                  Dm: Direzionale e terziaria minuta                  Ri: Ricettiva                  Ra: Ricovero di autovetture</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	<p>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.</p> <p>E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):                  Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)  <b>Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)</b>                  Pr: Produttiva (artigianale e industriale)                  Lg: Logistica e deposito di materiali                  Ds: Direzionale e terziaria specializzata                  Ag: Agricola</p>
4	<i>Equilibri funzionali</i>	<p>Nella <i>Gamma funzionale GF2</i> si assume la seguente <i>destinazione d'uso prevalente</i>:</p> <p>Re: Residenziale</p> <p>Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti:</p> <p>As: Artigianale di servizio,                  Cv: Commerciale (<b>esercizi di vicinato</b>),  <b>Pe: Pubblici esercizi</b> (totale) max 25% Slp  <hr/>                 Dm: Direzionale e terziaria minuta max 25% Slp  <hr/>                 Ri: Ricettiva max 100% Slp  <hr/>                 Ra: Ricoveri di autovetture <b>non pertinenti</b> max 0% Slp  <hr/>                 Sg: Servizi di interesse generale max 100% Slp</p>
5	<i>Mix ottimali</i>	<p>Note le condizioni delle parti del territorio per le quali si applica la <i>Gamma Funzionale GF2</i>, nel rispetto delle politiche e delle strategie di governo del territorio indicate dal Documento di Piano, si stabiliscono le seguenti condizioni ottimali nell'assortimento delle destinazioni d'uso ammesse:</p> <p><u>Mix ottimale 1</u>                  Massimizzazione delle quote di Slp ammesse per le destinazioni d'uso As, Cv, Cm, <b>Pe</b>, Dm, Ri, Sg, di cui al comma 4.</p> <p><u>Mix ottimale 2</u>                  Raggiungimento del 50% delle quote di Slp ammesse per almeno una tra le destinazioni d'uso As, Cv, Cm, <b>Pe</b>, Dm, Ri, Sg, di cui al comma 4.</p> <p><u>Mix ottimale 3</u>                  Attuazione della sola <i>destinazione d'uso prevalente Re</i>.</p> <p>In ragione del <i>mix ottimale</i> adottato, si applicano i fattori premiali stabiliti dal precedente art. 51.</p>

<b>Art. 63 Gamma funzionale GF3</b>		
1	<i>Definizione e</i>	Ambito prevalentemente in stato di naturalità, destinato o

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

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

	<i>finalità</i>	<p>destinabile all'esercizio delle attività agricole, silvicole, florovivaistiche, zootecniche, tuttavia interessato dalla presenza di edifici con destinazione non agricola.</p> <p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> esercita un'azione finalizzata alla conservazione della prevalente condizione naturale, (...) <b>fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di forme consapevoli di fruizione territoriale.</b></p> <p>Le aree alle quali corrisponde la <i>Gamma Funzionale GF3</i> corrispondono alle parti del territorio comunale che non risultano comprese entro le perimetrazioni della <i>Gamma Funzionale GF1</i> e della <i>Gamma Funzionale GF2</i>. <b>Non appartengono alla Gamma Funzionale GF3 le aree monofunzionali e le aree in ambito territoriale T4, le cui destinazioni d'uso sono specificamente disciplinate dalle norme di cui ai successi Titoli II e III.</b></p>
2	<i>Gamma funzionale di base</i>	<p>In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie:</p> <p>Re: Residenziale Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) <b>Pe: Pubblici esercizi</b> Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola</p> <p>Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.</p> <p>Le destinazioni Re, Cv, <b>Pe</b> potranno essere insediate esclusivamente nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2008 - <b>variante 2015</b> nei quali tali destinazioni risultano già in esercizio, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT,</li> <li>- in applicazione del comma 1 dell'art. 62 della LGT in edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2008 - <b>variante 2015</b> per i quali è necessaria la mutazione di destinazione d'uso con o senza opere, a condizione che risultino decorsi almeno 2 anni dalla dismissione dall'uso agricolo così come attestata dai competenti organi in materia di agricoltura e foreste, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.</li> </ul>
3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	<p>E' vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: <i>Artigianale di servizio</i> Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) <b>Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)</b> Lg: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

4	<i>Equilibri funzionali</i>	<p>Ra: Ricovero di autovetture <b>non pertinentiali</b></p> <p>Nella <i>Gamma funzionale GF3</i> si assume la seguente <i>destinazione d'uso prevalente</i>:</p> <p>Ag: Agricola</p> <p>(...)</p> <p><b>Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere insediate esclusivamente nei casi previsti dal precedente comma 2.</b></p>
---	-----------------------------	---

<b>Art. 64 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso</b>		
1	<i>Adeguamento della dotazione di aree per servizi</i>	<p>In applicazione del comma 2 dell'art. 51 della LGT, fermo restando che il Piano dei Servizi prevede una adeguata dotazione di aree per servizi determinata a livello generale per l'intero comune, dovranno essere reperite ulteriori aree per servizi nel caso in cui si determinano i seguenti mutamenti di destinazione d'uso <b>(con o senza opere)</b>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) da destinazione varia a residenziale (Re) interessante una slp maggiore di mq 900,</li> <li>b) da destinazione varia a produttiva (Pr) interessante una slp maggiore di mq 2.000,</li> <li>c) da destinazione varia a artigianale di servizio (As) interessante una slp maggiore di mq 600,</li> <li>d) da destinazione varia a commerciale di vicinato (Cv) interessante una slp maggiore di mq 600, anche se costituita da più esercizi distinti,</li> <li>e) da destinazione varia a media struttura commerciale (Cm) interessante una slp maggiore di mq 150,</li> <li>f) da destinazione varia a logistica (Ld) interessante una slp maggiore di mq 2.000,</li> <li>g) da destinazione varia a Direzionale specializzata (Ds) interessante una slp maggiore di mq 600,</li> <li>h) da destinazione varia a ricettiva (Ri) interessante una slp maggiore di mq 1.500.</li> </ol>
2	<i>Aree da cedere</i>	<p>Nei casi di cui al comma 1 le aree da cedere dovranno essere commisurate ai parametri minimi stabiliti dal Piano dei Servizi per le aree di trasformazione urbanistica, ovvero per le iniziative attuabili mediante Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.</p> <p>Il Comune, sulla base di opportune verifiche di effettiva sussistenza dell'interesse pubblico o generale per la cessione delle aree per servizi, tenuto conto delle specificità dei luoghi e degli orientamenti strategici del Piano dei Servizi, potrà valutare in alternativa alla localizzazione in situ, l'assunzione di una tra le seguenti alternative:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) monetizzazione,</li> <li>b) attuazione di altra previsione del Piano dei Servizi.</li> </ol>
3	<i>Modalità di cessione</i>	<p>Nei casi previsti dal precedente comma 1, gli interventi edilizi dovranno essere autorizzati mediante:</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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



4	<i>Mutamenti di destinazione d'uso senza opere edili</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Piano Attuativo,</li> <li>- Programma Integrato di Intervento</li> <li>- Permesso di Costruire convenzionato,</li> </ul> <p>le cui convenzioni determinino la cessione gratuita delle aree per servizi necessarie o le conseguenze stabilite dalle lettere a) e b) del precedente comma 2.</p> <p>(...)  <b>Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso eccedenti i limiti di cui al precedente comma 1, 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.</b></p>
---	--	--

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

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

<b>Art. 65 Disciplina urbanistica del commercio</b>		
1	<i>(...) Riferimenti generali</i>	<p>(...)                      Alla data di adozione del PdR 2008 – variante 2015, la disciplina del commercio risulta regolata dai seguenti atti legislativi e normativi principali, ai quali si rimanda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DLgs 31 marzo 1998 n° 114,</li> <li>- Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6,</li> <li>- D.C.R. 2 ottobre 2006 n° VIII/215, Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008,</li> <li>- D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054, Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008,</li> <li>- 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,</li> <li>- D.G.R. 21 novembre 2007 n° 8/5913, Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale.</li> </ul>
1 bis	<i>Disposizioni</i>	<p>La disciplina del commercio del PdR 2008 – variante 2015 consta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- delle specifiche localizzazioni in <i>ambiti territoriali e aree monofunzionali</i> di grandi strutture di vendita,</li> <li>- della individuazione tra le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna <i>gamma funzionale o area monofunzionale</i>, del commercio, secondo le specifiche di cui al successivo comma.</li> </ul>
1 ter	<i>Classificazione</i>	<p>Al fine dell'applicazione delle norme in materia di destinazione d'uso, le attività commerciali sono così classificate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cv, esercizi di vicinato, con superficie di vendita inferiore a mq 150,00;</li> </ul> <p>Per quanto attiene all'aggregazione di medie strutture di vendita in forma di:</p>

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

1 qua ter	<i>Specifica</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- centri commerciali tradizionali,</li><li>- centri commerciali multifunzionali,</li><li>- factory outlet center,</li><li>- parco commerciale,</li></ul> <p>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.</p> <p>In tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita.</p>
-----------------	------------------	---

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

**CAPO III**  
**Funzionalità urbana**

<b>Art. 66 Stati di urbanizzazione</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b>, al fine di governare il processo di miglioramento e completamento delle infrastrutture territoriali, individua specifici <i>Stati di urbanizzazione insufficiente</i>, intesi quali condizioni del quadro delle urbanizzazioni primarie e delle aree per la sosta dei veicoli riscontrabili in diverse parti di territorio nelle quali, di norma, ricorrono le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sostanziale assenza di opere di urbanizzazione primaria,</li> <li>- stato di insufficienza qualitativa o prestazionale delle opere di urbanizzazione primarie,</li> <li>- stato di completa dotazione di opere di urbanizzazione primarie con forte deficit di dotazione di posti auto.</li> </ul> <p>Gli <i>stati di urbanizzazione insufficiente</i> definiti ai sensi del presente articolo, sono disciplinati dai successivi artt. 67, 68, 69 (...).</p>

<b>Art. 67 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Le aree per le quali il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> riconosce lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1</i>, sono caratterizzati, di norma, dalle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 2008 - <b>variante 2015</b>,</li> <li>- 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 2008 - <b>variante 2015</b>, nelle quali si rende opportuno il completamento e il miglioramento dell'assetto esistente per ragioni di interesse pubblico o generale.</li> </ul>
2	<i>Indicazione cartografia</i>	<p>Le aree per le quali è riconosciuto lo <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su1</i> sono espressamente perimetrale (...) <b>sui documenti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 14a.1 Quadro territoriale generale",</li> <li>- "PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest",</li> <li>- "PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est".</li> </ul>
3	<i>Strumento autorizzativo</i>	<p>Tutti gli interventi ammessi all'interno dei perimetri rappresentati (...) <b>sui documenti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 14a.1 Quadro territoriale generale",</li> <li>- "PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest",</li> <li>- "PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est",</li> </ul> <p><b>indicanti lo Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1, sono eseguibili previa obbligatoria approvazione di Piano Attuativo.</b></p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

4	<i>Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria</i>	<p>L'effettiva perimetrazione del Piano Attuativo compete al Piano Attuativo stesso, previa intesa con i competenti organi comunali.</p> <p>In alternativa all'approvazione di Piano Attuativo i soggetti interessati hanno facoltà di proporre istanza di Programma Integrato di Intervento.</p> <p>La cessione di aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere effettuata a titolo gratuito.</p> <p>L'entità minima delle aree cedute per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria è stabilita dalla convenzione facente parte integrante del Piano Attuativo <b>conformemente con le specifiche disposizioni del Piano dei Servizi.</b></p>
---	---	--

<b>Art. 68 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Le aree per le quali il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> riconosce lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</i>, sono caratterizzati, di norma, dalle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree nelle quali risultano carenti le urbanizzazione primaria nonostante sussistano le condizioni per il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2008 - <b>variante 2015</b>,</li> <li>- aree nelle quali risultano le opere di urbanizzazione primaria risultano migliorabili sotto il profilo qualitativo e prestazionale, con il fine di determinare evidenti effetti di miglioramento della qualità <b>della funzionalità territoriale e</b> del paesaggio urbano.</li> </ul>
2	<i>Indicazione cartografia</i>	<p>Le aree per le quali è riconosciuto lo <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su2</i> sono identificate (...) <b>sui documenti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 14a.1 Quadro territoriale generale",</li> <li>- "PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest",</li> <li>- "PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est".</li> </ul> <p>L'opportunità o la necessità di eseguire opere di miglioramento delle condizioni di urbanizzazione, che pertanto determinano l'applicabilità del fattore premiale di cui al precedente art. 51, possono inoltre essere indicate dai competenti organi comunali preliminarmente al deposito della documentazione costituente il Permesso di Costruire (...) <b>(o atti equipollenti) su richiesta degli interessati.</b></p>
3	<i>Strumento autorizzativo</i>	<p>Tutti gli interventi ammessi per i quali è indicata la condizione di <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</i>, sono eseguibili mediante Permesso di Costruire Convenzionato (o mediante atto unilaterale d'obbligo).</p>
4	<i>Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria</i>	<p>La cessione di eventuali aree destinate all'urbanizzazione primaria dovrà essere effettuata a titolo gratuito.</p> <p>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</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

	(...) (o atti equipollenti).
--	------------------------------

<b>Art. 69 (...)</b>	
1	(...)
2	(...)
3	(...)
4	(...)

<b>Art. 69 Aree interessate da Piani Attuativi approvati</b>	
1	<p><b>Definizione</b></p> <p>Le aree interessate da Piani Attuativi approvati sono identificate sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– “PdR 14a.1 Quadro territoriale generale”,</li> <li>– “PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest”,</li> <li>– “PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est”.</li> </ul> <p>Tali aree sono disciplinate in conformità ai disposti del precedente art. 12.</p>
2 <sup>4</sup>	<p><b>Previsioni ricadenti in Ambiti di Interesse Provinciale</b></p> <p>Qualora le previsioni di cui al comma 1, ancorchè ricadenti all’interno di “Ambiti di Interesse Provinciale” (AIP) così come individuati dal PTCP vigente, non dovessero trovare attuazione entro i termini stabiliti dalla relativa convenzione urbanistica, l’eventuale previsione di nuovi interventi di trasformazione comportanti consumo di suolo dovrà essere sottoposta alla disciplina di cui all’art. 34 del PTCP.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

<sup>4</sup> Modifica introdotta per effetto del recepimento del parere di compatibilità al PTCP della Provincia di Monza e della Brianza

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

<b>Art. 70 Fasce di rispetto</b>		
1	<i>Definizione</i>	Aree di interposizione tra taluni elementi strutturali del territorio (...) quali - strade all'esterno del centro abitato, - elettrodotti e gasdotti, - pozzi ad uso idropotabile, - corsi d'acqua. e la restante parte del territorio.
2	<i>Ruolo</i>	Fermo restando il regime urbanistico determinato dall'Ambito Territoriale di appartenenza, entro tali aree si determinano specifiche limitazioni o regolamentazioni del diritto di edificabilità.
3	<i>Specifica</i>	In relazione agli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto in genere, tutti gli interventi ammessi in generale dal PdR 2008 - variante 2015 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 2008 - variante 2015 prevedano l'ampliamento degli edifici mediante estensione della cortina edilizia (serie continua di edifici allineati e aderenti) a cui appartengono.
3 bis	<i>Rappresentazione e cogenza effettiva</i>	Tutte le fasce di rispetto rappresentate sui documenti - "PdR 14a.1 Quadro territoriale generale", - "PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest", - "PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est", sono da intendersi indicative. Ai fini dell'applicazione del piano le fasce di rispetto devono essere localizzate sulla base di uno specifico rilievo topografico nel rispetto delle modalità stabilite da ciascuna norma di riferimento.

<b>Art. 71 (...)</b>		
1		(...)
2		(...)

<b>Art. 72 Fasce di rispetto stradale: Rs</b>		
1	<i>Riferimenti</i>	Per effetto del Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 23 aprile 1992 n° 284 e s.m.i., per quanto specificamente attinente al territorio comunale, è istituita una fascia di rispetto pari a: - m 20,00 per ciascun lato della carreggiata delle strade provinciali, nelle zone esterne al centro abitato, così come definito dalla Legge 6 agosto 1967 n° 765.
2	<i>Disposizioni</i>	La fascia di cui al comma 1 è misurata a partire dal ciglio stradale così come definito dall'art. 25.

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto  
 Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere  
 Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

3	<i>Specifica</i>	<p>All'interno della fascia di rispetto non possono essere realizzate opere edilizie di alcun genere, comprese le recinzioni con muretti sporgenti dal terreno, salvo le cabine elettriche ed altri manufatti tecnologici simili, <b>qualora non sussistesse altra possibilità di realizzazione</b>, purché in posizione tale da garantire sicurezza alla circolazione stradale. La piantumazione delle fasce di rispetto dovrà essere autorizzata dall'ente gestore della strada.</p> <p>Le fasce di rispetto stradale perseguono il solo scopo di impedire l'edificazione ai fini della sicurezza della circolazione, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612. Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto stradale sono assoggettate alla disciplina degli ambiti in cui sono comprese, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.</p> <p>L'uso del suolo compreso nelle fasce di rispetto riportate graficamente (...) <b>sui documenti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 14a.1 Quadro territoriale generale",</li> <li>- "PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest",</li> <li>- "PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est",</li> </ul> <p>è in carico al soggetto possessore, limitatamente ad attività che non determinino occupazione permanente del suolo.</p> <p>Le fasce di rispetto, indicativamente rappresentate (...) <b>sui documenti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 14a.1 Quadro territoriale generale",</li> <li>- "PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest",</li> <li>- "PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est",</li> </ul> <p>si identificano mediante linea parallela al confine di proprietà dell'ente gestore della strada posta ad una distanza stabilita dal cd. "Codice della Strada" per ciascuna categoria di strada.</p> <p><b>Le fasce di rispetto stradale ai sensi del cd. "Codice della Strada" sono determinate in ragione della titolarità della proprietà dell'infrastruttura.</b></p> <p><b>Eventuali mutazioni di proprietà o di classificazione della strada per effetto della potestà dell'ente gestore, determinano l'applicazione delle fasce di rispetto stradale conseguenti, senza necessità di approvazione di specifica variante urbanistica.</b></p>
---	------------------	---

<b>Art. 73 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti</b>	
1	<p><i>Elettrodotti</i></p> <p>(...)</p> <p>Per effetto del DPCM 8.7.2003, sono stabiliti i limiti per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti.</p> <p><b>I documenti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 14a.1 Quadro territoriale generale",</li> <li>- "PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest",</li> <li>- "PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est",</li> </ul> <p><b>identificano i tracciati degli elettrodotti esistenti; per</b></p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

2	<i>Gasdotti</i>	<p>l'effettiva verifica della sussistenza ed entità della fascia di rispetto, si rinvia all'applicazione delle norme vigenti in materia.</p> <p>(...)</p> <p>La dimensione della fascia di rispetto dall'asse dei gasdotti è determinata dall'ente gestore/proprietario dell'impianto (SNAM Rete Gas) in ragione della pressione di esercizio, del diametro della condotta e delle condizioni di posa.</p> <p>All'interno della fascia di rispetto, tutti gli interventi modificativi dello stato dei luoghi sono soggetti a parere dell'ente gestore/proprietario.</p> <p>I documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 14a.1 Quadro territoriale generale",</li> <li>- "PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest",</li> <li>- "PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est",</li> </ul> <p>identificano l'asse del gasdotto così come risultante da documentazioni dell'ente gestore/proprietario, rinviando all'ente gestore/proprietario medesimo la determinazione specifica dell'ampiezza della fascia di rispetto, su specifica richiesta dei competenti organi comunali.</p>
3	<i>Specifica</i>	<p>Le fasce di rispetto degli elettrodotti e dei gasdotti perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612.</p> <p>Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto di cui ai commi precedenti sono assoggettate alla disciplina stabilita dal PdR 2008 - variante 2015 per gli <i>ambiti territoriali</i>, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.</p>

<b>Art. 74 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp</b>		
1	<i>Disposizioni</i>	<p>(...)</p> <p>Per la normazione delle fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, pure rappresentati sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 14a.1 Quadro territoriale generale",</li> <li>- "PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest",</li> <li>- "PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est",</li> </ul> <p>si rinvia ai disposti della "Componente geologica" del PdR 2008 – variante 2015.</p>

<b>Art. 75 Fascia di rispetto (...) del reticolo idrografico.</b>		
1	<i>Disposizioni</i>	<p>(...)</p> <p>Per la normazione delle fasce di rispetto fluviali pure rappresentate sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 14a.1 Quadro territoriale generale",</li> <li>- "PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest",</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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



– “PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est”,  
si rinvia ai disposti della “Componente geologica” del  
PdR 2008 – variante 2015.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

**CAPO V.**

**Altre disposizioni generali**

<b>Art. 76 Aree disciplinate dal Documento di Piano</b>		
1	<i>Generalità</i>	Le aree specificamente identificate quali <i>Aree disciplinate dal Documento di Piano</i> sono soggette alle direttive specificamente dettate dal Documento di Piano stesso.
2	<i>Disciplina del PdR 2008 - variante 2015</i>	(...) In assenza dell'approvazione del Programma Integrato di Intervento previsto dal Documento di Piano, nelle <i>Aree disciplinate dal Documento di Piano</i> sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.

<b>Art. 77 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi</b>		
1	<i>Rappresentazioni grafiche</i>	(...) I documenti - "PdR 14a.1 Quadro territoriale generale", - "PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest", - "PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est", 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 2008 – variante 2015 e dal Piano dei Servizi. La rappresentazione grafica sui documenti - "PdR 14a.1 Quadro territoriale generale", - "PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest", - "PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est", si intende indicativa e non probante: la puntuale identificazione di tali aree è demandata al Piano dei Servizi.
2	<i>Modifiche</i>	Le modifiche delle rappresentazioni grafiche indicative di cui al precedente comma 1 <b>che si rendono necessarie</b> per i seguenti motivi: - rettifica al fine di adeguare la rappresentazione cartografica alla reale situazione dell'area per servizi, anche a seguito di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi successivamente alla data di adozione del PdR 2008 - <b>variante 2015</b> , - modifica delle rappresentazioni al fine di conseguire la coerenza del PdR 2008 - <b>variante 2015</b> rispetto a varianti sopravvenute del Piano dei Servizi, non costituiscono variante al PdR 2008 - <b>variante 2015</b> .

<b>Art. 78 (...)</b>		
1		(...)
2		(...)
3		(...)
4		(...)

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

<b>Art. 79 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio</b>		
1	<i>Riferimenti</i>	(...) Tutte le aree che sui documenti “PdR 15.1 Quadro degli elementi locali e puntuali” 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*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

Documento depositato presso la Società 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*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

**CAPO I.**

**Ambito territoriale T1: della città storica**

<b>Art. 80 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovverosia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile.
2	<i>Specifiche</i>	Nell' <i>Ambito Territoriale T1</i> persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di origine <b>storica</b> , che determinano una organizzazione spaziale tale da consentire la netta distinzione tra spazio aperto pubblico e spazio aperto privato.

<b>Art. 81 Obiettivi di governo</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b>, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T1</i>, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire il riuso della totalità degli edifici esistenti, siano essi di origine residenziale o rurale, storica o recente, anche mediante trasformazioni fisiche specificamente normate;</li> <li>- garantire la corretta funzionalità urbana, mediante una equilibrata dotazione di spazi pubblici e privati per la sosta dei veicoli;</li> <li>- garantire la possibilità di insediamento di ogni attività propria dei nuclei centrali e di ogni altra attività compatibile con i caratteri storici e architettonici;</li> </ul> <p>consentire l'attuazione delle trasformazioni ammesse su ciascuna singola proprietà immobiliare <b>mediante le procedure stabilite dal documento denominato "PdR 18.0 Disciplina Generale. Nuclei storici"</b>.</p>

<b>Art. 82 Indici e parametri. Insediamenti esistenti</b>		
1	<i>(...) Insediamenti esistenti</i>	<p><b>(...)</b>                      Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> stabilisce per l'<i>Ambito Territoriale T1</i> il seguente Indice di Edificabilità Territoriale:</p> <p style="text-align: center;"><b>DE = S<sub>lp</sub> esistente</b></p> <p style="text-align: center;"><b>I<sub>fmax</sub> = Superficie costruita esistente / St esistente</b></p> <p>da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, intendendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per <b>Superfici costruite esistenti</b> 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                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- le superfici costruite prive dei requisiti di agibilità,</li> </ul> </li> </ul>

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

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

2	<i>Nota</i>	<p>- le superfici degli spazi aperti ma coperti, fermo restando che sussistano le condizioni di regolarità e legittimità rispetto alle leggi e alle norme vigenti.</p> <p>- per <i>St esistente</i> si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali.</p> <p>I seguenti tipi di intervento: (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- modifiche ammesse in forza della specifica disciplina dell'<i>unità di Paesaggio "tessuti edificati di pregio"</i> di cui al documento "PdR 18.1 Disciplina specifica. Nuclei storici",</li> <li>- realizzazione di soppalchi,</li> <li>- realizzazione di piani ammezzati qualora ammissibili nel rispetto della specifica disciplina dell'<i>unità di Paesaggio "tessuti edificati di pregio"</i> di cui al documento "PdR 18.1 Disciplina specifica. Nuclei storici",</li> <li>- recupero dei sottotetti;</li> </ul> <p>non costituiscono incremento di Superficie Lorda di Pavimento per i fini della verifica di cui al precedente comma 2.</p>
3	<i>Disciplina speciale per il commercio e i pubblici esercizi vigenti</i>	<p>Accertata la non disponibilità di superfici già edificate utili all'uopo, l'ampliamento di superfici lorde di pavimento da destinarsi utilizzarsi esclusivamente per le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)</li> <li>- Pe: Pubblici esercizi</li> </ul> <p>entro i limiti del 100% della slp esistente utilizzata per le medesime destinazioni d'uso, non necessita di verifica dei parametri stabiliti dal PdR 2008 – variante 2015. E' fatta salva la disciplina delle distanze del Codice Civile.</p> <p>Nei casi di cui al presente comma, i disposti di cui al documento "PdR 18.1 Disciplina specifica. Nuclei storici", si applicano fintanto che compatibili con i superiori obiettivi di tutela e sviluppo del settore del commercio e dei pubblici esercizi in area urbana.</p>

<b>Art. 83 Rinvio</b>		
1	<i>Rinvio</i>	La disciplina dell' <i>Ambito Territoriale T1</i> , data la specificità e la puntualità, è contenuta nel documento di piano "PdR 18.0 Disciplina Generale. Nuclei storici", al quale si rimanda.
2	<i>Specificata</i>	Nell' <i>Ambito Territoriale T1</i> l'applicazione della Disciplina Generale per i nuclei storici è comunque subordinata al rispetto delle norme di indirizzo, dei principi, delle definizioni a carattere generale di cui al Titolo III della Parte I della Disciplina Generale.

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

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

**CAPO II.**

**Ambito territoriale T2: della città contemporanea consolidata**

<b>Art. 84 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente, con densità medio alta, nell'intorno dei nuclei storici, nel quale sussistono significativi gradienti di urbanità, caratterizzato da residuali potenzialità edificatorie ex-novo scarsamente influenti sui caratteri generali dell'ambito, da considerarsi sostanzialmente stabili.
2	<i>Specifiche</i>	Nell' <i>Ambito Territoriale T2</i> persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi assortiti: nelle zone pericentrali prevalgono i tipi edilizi a blocco, anche con allineamento fronte strada, mentre delle aree periferiche si denotano isolati con una forte omogeneità tipologica, talvolta derivante dalla sequenza di tipi in linea, in altri casi dalla sequenza di edifici isolati di modesta dimensione ma con significativa densità.

<b>Art. 85 Obiettivi di governo</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b>, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T2</i>, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare l'assetto tipologico esistente e dunque i singoli tipi edilizi che ne determinano le caratteristiche costanti e strutturali,</li> <li>- conservare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali, la cui percezione risulta fondamentale per la definizione dei caratteri del paesaggio urbano,</li> <li>- non alterare l'assetto funzionale delle diverse aree costituenti l'ambito territoriale, preservando la complessità funzionale delle aree centrali.</li> </ul>

<b>Art. 86 Indici e parametri</b>		
1	<i>Indice di edificabilità territoriale. Aree edificate.</i>	<p>Relativamente alle aree edificate, il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> stabilisce per l'<i>Ambito Territoriale T2</i> il seguente Indice di Edificabilità Territoriale:</p> <p style="text-align: center;"><math>It = Slp \text{ esistente} / St \text{ esistente}</math></p> <p>da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, intendendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per <i>Slp esistente</i> la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente,</li> <li>- per <i>St esistente</i> la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici) oggetto di intervento, comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinenziali.</li> </ul> <p>Con riferimento al precedente art. 15, per area edificata si</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

P d R PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

2	<p><i>Indice di edificabilità territoriale. Aree non edificate.</i></p>	<p>intende l'area pertinenziale dell'edificio esistente così come risultante dallo specifico atto di vincolo (area asservita) In assenza di specifico atto di vincolo, l'area asservita ad un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo. Per gli edifici il cui titolo abilitativo risulta antecedente al 6 agosto 1967 (o comunque realizzati antecedentemente al 6 agosto 1967), ai fini della determinazione dell'area asservita si applica l'indice di legge di 1,5 mc/mq, pari a 0,5 mq/mq. In assenza di specifico atto di vincolo, l'asservimento di un'area è deducibile anche dall'istanza di Concessione o Licenza Edilizia riguardante l'edificazione dei fabbricati insistenti sul lotto, secondo la sentenza del Consiglio di Stato sez. V del 31 gennaio 1987 n° 26.</p> <p>Relativamente alle aree non edificate, il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> stabilisce per l'<i>Ambito Territoriale T2</i> il seguente Indice di Edificabilità Territoriale:  <math display="block">I_t = M_{ie}</math>           (media densità edilizie dell'intorno edificato)            La <i>media densità edilizie dell'intorno edificato</i> <math>M_{ie}</math> si determina mediante il seguente rapporto:</p> $M_{ie} = S_{lp_{tt}} / A_{f_{ie}}$ <p>dove:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <math>S_{lp_{tt}}</math> = <i>superficie lorda di pavimento teorica totale</i> degli edifici esistenti nelle aree fondiari dell'intorno edificato, convenzionalmente pari all'80% del prodotto delle superfici coperte riscontrabili cartograficamente per il n° di piani abitabili emergenti dal suolo;</li> <li>- <math>A_{f_{ie}}</math> = <i>area fondiaria dell'intorno edificato</i>, corrisponde alle superfici fondiari delle aree edificate nell'intorno che confinano catastalmente (alla data di adozione del PdR 2008 - <b>variante 2015</b>) con l'area libera oggetto della verifica di cui al presente articolo.</li> </ul> <p>Intendendo per area edificata l'area pertinenziale dell'edificio esistente così come risultante dallo specifico atto di vincolo (area asservita). In assenza di specifico atto di vincolo, l'area asservita ad un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo. Per gli edifici il cui titolo abilitativo risulta antecedente al 6 agosto 1967 (o comunque realizzati 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. Qualora <math>M_{ie}</math> risultasse inferiore a 0,26 mq/mq, è comunque</p>
---	---	--

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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



3	Altri indici e parametri	<p>consentita l'applicazione di un indice di edificabilità territoriale pari a :</p> <p style="text-align: center;"><math>It = 0,26 \text{ mq/mq}</math></p> <p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b>, per l'ambito territoriale T2 stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> <math>If_{\max} = It + 20 \% \text{ mq/mq}</math></li><li>- <i>Superficie coperta:</i> <math>Sc = 35 \%</math></li><li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i> <math>H_{\max} = 12 \text{ m (*)}</math> (* ) comunque inferiore all'altezza massima dell'edificio più alto esistente nelle aree edificate nell'intorno che confinano catastalmente con l'area libera oggetto della verifica di cui al presente articolo.</li><li>- <i>Superficie filtrante:</i> <math>S_{\text{fil}} = 25 \%</math></li></ul> <p>Nel caso degli edifici esistenti, ferme restando le modalità di conseguimento dell'indice <math>If_{\max}</math> stabilite in via generale dai precedenti commi 1 e 2, l'incremento della slp rispetto a quanto esistente potrà essere utilizzato nel rispetto tendenziale delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- minimizzazione dell'incremento della superficie coperta,</li><li>- utilizzazione prioritaria di superfici coperte ma non chiuse,</li><li>- non alterazione del tipo edilizio.</li></ul> <p>Nel caso di demolizione e ricostruzione di tipi edilizi esistenti, è ammessa l'applicazione di un <i>Indice edificabilità fondiaria massima</i> pari all'esistente.</p>
3 bis	Specifica	<p>Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2008 - variante 2015, per i quali i parametri <math>If_{\max}</math> e <math>Sc</math> risultano superati, è ammesso un incremento massimo della Slp esistente pari al 20%, anche nel caso in cui si determini un incremento della superficie coperta esistente fino ad un massimo del 20%. Gli incrementi di cui al presente capoverso sono applicabili una sola volta per ciascun edificio o unità immobiliare (c.d. "una tantum").</p> <p>Tale incremento di Slp potrà essere concesso a seguito di atto di asservimento registrato e trascritto.</p>
3 ter	Seminterrati	<p>È ammesso il recupero dei locali seminterrati, ferma restando la sussistenza delle condizioni che determinano l'agibilità di tali locali, al solo fine di insediare destinazioni d'uso diverse dalla residenza, comunque ammesse dalla gamma funzionale di appartenenza.</p>
3	Disposizione specifica	<p>I documenti</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

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

qua ter		<ul style="list-style-type: none"> <li>- “PdR 14a.1 Quadro territoriale generale”,</li> <li>- “PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest”,</li> <li>- “PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est”,</li> </ul> <p>individuano aree prive di diritto edificatorio, in ragione di specifiche istanze agli atti comunali prodotte dagli aventi titolo.</p>
4 <sup>5</sup>	<b>Disciplina specifica</b>	<p>Relativamente all’area contrassegnata dal simbolo asterisco (*), si applicano le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è ammessa la realizzazione di una SIp massima pari a mq 700,00;</li> <li>- l’insediamento di destinazioni d’uso residenziali è subordinata alla realizzazione di una fascia verde piantumata avente funzione di filtro, a protezione della residenza prevista, verso l’Ambito Territoriale T4 dell’industria.</li> </ul>

<b>Art. 86bis Misure speciali per il rafforzamento dell’urbanità</b>		
1	<i>Sostituzione edilizia</i>	<p>Al fine di favorire il rinnovo urbano e l’innalzamento della qualità ambientale del tessuto edilizio, per gli interventi di sostituzione edilizia, che determinano la completa demolizione di edifici presenti all’interno di un unico mappale così come risultanti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PdR 2008 – variante 2015, la superficie lorda di pavimento del costruendo edificio potrà essere determinata sommando:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la superficie lorda di pavimento dell’edificio preesistente incrementata del 30%,</li> <li>- le superfici dell’edificio preesistente prive dei requisiti di agibilità, purchè corrispondenti a vani chiusi,</li> <li>- le superfici dell’edificio preesistente destinate a portici e logge (spazi aperti ma coperti).</li> </ul> <p>L’applicazione del presente articolo determina il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato.</p>
2	<i>Recupero delle superfici costruite</i>	<p>Al fine di migliorare la condizione abitativa degli edifici esistenti, è ammesso il recupero di ogni superficie costruita esistente antecedentemente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PdR 2008 – variante 2015, nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano fatte salve le destinazioni d’uso ammesse dalla gamma funzionale di appartenenza,</li> <li>- le superfici esistenti possano raggiungere i requisiti di agibilità nel rispetto di ogni disposizione vigente, fatta eccezione per la verifica dei parametri DE e <math>I_{f_{max}}</math>.</li> </ul>

<b>Art. 87 (...)</b>		
1		(...)

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

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

<sup>5</sup> Modifica introdotta per effetto della controdeduzione all’osservazione n. 2

Art. 88 (...)		
1		(...)
2		(...)

  

Art. 89 (...)		
1		(...)
2		(...)

  

Art. 90 (...)		
1		(...)
2		(...)

  

Art. 91 (...)		
1		(...)

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

**CAPO III.**

**Ambito territoriale T3: della città strutturata**

<b>Art. 92 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio edificata con continuità, risultante principalmente da processi di pianificazione attuativa eseguiti in passato, riconducibili alla fase di rapida espansione del territorio urbanizzato, caratterizzata da elevata densità edilizia, da impianto morfologico consolidato fortemente strutturato e da omogeneità tipologica molto elevata, prossima alla serialità.
2	<i>Specifiche</i>	<p>Nell'<i>Ambito territoriale T3</i> persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi caratterizzati da elevata ripetitività, disposti secondo un impianto planimetrico avente talvolta rigore geometrico.</p> <p>Nell'<i>Ambito territoriale T3</i> sono identificabili seguenti fattori tipici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- presenza diffusa di rigorosi impianti geometrici,</li> <li>- presenza di comparti geometricamente definiti caratterizzati da tipi edilizi in linea,</li> <li>- presenza di comparti geometricamente definiti caratterizzati da tipi edilizi a schiera,</li> <li>- presenza di comparti geometricamente definiti caratterizzati da tipi edilizi isolati (villini),</li> <li>- presenza di comparti aventi caratteri architettonici seriali,</li> <li>- sostanziale autonomia dell'impianto degli edifici rispetto allo spazio pubblico, fatti salvi taluni allineamenti tra serie di edifici isolati,</li> <li>- sussistenza di rapporti diretti tra edifici in linea e spazi pubblici (slarghi, parcheggi, aree a verde),</li> <li>- rara presenza di significativi valori architettonici,</li> <li>- elevata densità edilizia.</li> </ul>

<b>Art. 93 Obiettivi di governo</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b>, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T3</i>, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- consentire interventi di modifica, completamento o sostituzione edilizia coerenti con i caratteri tipologici riscontrati per l'ambito territoriale,</li> <li>- consentire interventi di modifica, completamento o sostituzione edilizia coerenti con i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti tipici dell'ambito territoriale.</li> </ul>

<b>Art. 94 Indici e parametri</b>		
1	<i>Indici e parametri</i>	<p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b>, per l'<i>ambito territoriale T3</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Indice edificabilità territoriale:</i> <math>I_t = 0,26 \text{ mq/mq}</math></li> <li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i></li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

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

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

		<p><math>I_{f_{max}} = 0,33 \text{ mq/mq}</math></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Superficie coperta:</i> <math>Sc = 25 \%</math></li> <li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i> <math>H_{max} = 12 \text{ m}</math></li> <li>- <i>Superficie filtrante:</i> <math>S_{fil} = 35 \%</math></li> </ul> <p>Nel caso di demolizione e ricostruzione di tipi edilizi esistenti, è ammessa l'applicazione di un <i>Indice edificabilità fondiaria massima</i> pari all'esistente.</p>
1 bis	Specifica	<p>Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2008 – variante 2015, per i quali i parametri <math>I_{f_{max}}</math> e <math>Sc</math> risultano superati, è ammesso un incremento massimo della <math>S_{lp}</math> esistente pari al 20%, anche nel caso in cui si determini un uncremento della superficie coperta esistente fino ad un massimo del 20%. Gli incrementi di cui al presente capoverso sono applicabili una sola volta per ciascun edificio o unità immobiliare (c.d. "una tantum").</p> <p>Tale incremento di <math>S_{lp}</math> potrà essere concesso a seguito di atto di asservimento registrato e trascritto.</p>
1 ter	Disposizione specifica	<p>I documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 14a.1 Quadro territoriale generale",</li> <li>- "PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest",</li> <li>- "PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est",</li> </ul> <p>individuano aree prive di diritto edificatorio, in ragione di specifiche istanze agli atti comunali prodotte dagli aventi titolo.</p>

<b>Art. 94bis Misure speciali per il rafforzamento dell'urbanità</b>		
1	Sostituzione edilizia	<p>Al fine di favorire il rinnovo urbano e l'innalzamento della qualità ambientale del tessuto edilizio, per gli interventi di sostituzione edilizia, che determinano la completa demolizione di edifici presenti all'interno di un unico mappale così come risultanti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PdR 2008 – variante 2015, la superficie lorda di pavimento del costruendo edificio potrà essere determinata sommando:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la superficie lorda di pavimento dell'edificio preesistente incrementata del 30%,</li> <li>- le superfici dell'edificio preesistente prive dei requisiti di agibilità, purchè corrispondenti a vani chiusi,</li> <li>- le superfici dell'edificio preesistente destinate a portici e logge (spazi aperti ma coperti).</li> </ul> <p>L'applicazione del presente articolo determina il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato.</p>
2	Recupero delle superfici costruite	<p>Al fine di migliorare la condizione abitativa degli edifici esistenti, è ammesso il recupero di ogni superficie costruita esistente antecedentemente alla data di avvio</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

		del procedimento er la redazione del PdR 2008 – variante 2015, nel rispetto delle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"><li>– siano fatte salve le destinazioni d'uso ammesse dalla gamma funzionale di appartenenza,</li><li>– le superfici esistenti possano raggiungere i requisiti di agibilità nel rispetto di ogni disposizione vigente, fatta eccezione per la verifica dei parametri DE e <math>I_{f_{max}}</math>.</li></ul>
--	--	--

<b>Art. 95 (...)</b>		
1		(...)

<b>Art. 96 (...)</b>		
1		(...)
2		(...)

<b>Art. 97 (...)</b>		
1		(...)
2		(...)

<b>Art. 98 (...)</b>		
1		(...)

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

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

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

**CAPO IV.**

**Ambito territoriale T4: dell'industria**

<b>Art. 99 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio caratterizzata da almeno uno tra i seguenti aspetti prevalenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- quasi totalità di edifici destinati ad attività produttiva,</li> <li>- sequenza di aree pertinenziali non edificate prevalentemente impermeabili.</li> </ul>
2	<i>Specifiche</i>	Nell' <i>Ambito Territoriale T4</i> gli edifici esistenti appartengono a tipi edilizi specifici per le attività produttive, con sporadica presenza di altri tipi edilizi; non si registrano rapporti morfologici di particolare significato.

<b>Art. 100 Obiettivi di governo</b>		
1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> , per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T4</i> , persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- consentire il completamento e l'adeguamento tecnologico degli insediamenti esistenti, al fine di conservare le imprese esistenti e di potenziarne la capacità occupazionale, pur compatibilmente con i limiti derivanti da aspetti di natura paesaggistica;</li> <li>- conservare lo stato di monofunzionalità del distretto produttivo, pur garantendo la presenza di minime quote residenziali e funzioni diverse finalizzate specificamente alla conduzione, alla gestione e allo sviluppo delle attività produttive;</li> <li>- migliorare la dotazione di servizi e infrastrutture specifiche per le attività produttive e conseguire un sensibile miglioramento delle infrastrutture esistenti.</li> </ul>

<b>Art. 101 Indici e parametri</b>		
1	<i>Indici e parametri</i>	Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> , per gli <i>ambiti territoriale T4</i> stabilisce i seguenti indici e parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Indice edificabilità territoriale:</i> <math>It = 0,45 \text{ mq/mq}</math></li> <li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> <math>If_{max} = 0,54 \text{ mq/mq}</math></li> <li>- <i>Superficie coperta:</i> <math>Sc = 50 \%</math></li> <li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i> <math>Hmax = 15 \text{ m}</math></li> <li>- <i>Superficie filtrante:</i> <math>Sfil = 15 \%</math></li> </ul>
1 bis	<i>Parametri speciali</i>	<b>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 <math>If_{max}</math>, al fine</b>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

1 ter	<i>Edifici residenziali non pertinenti ad attività produttiva</i>	<p>di conseguire adeguamenti tecnologici così finalizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riduzione delle negatività ambientali;</li> <li>- conseguimento dell'adeguamento degli impianti esistenti a sopraggiunte modifiche normative.</li> </ul> <p>E' consentita l'allocazione di impianti che non determinano formazione di slp, pur nel rispetto dei parametri di distanza.</p> <p>Per gli edifici residenziali esistenti non pertinenti ad alcuna attività produttiva e comunque compresi nell'Ambito Territoriale T4 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.</p> <p>In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 250.</p>
1 qua ter	<i>Disposizione specificata</i>	<p>Nell'area specificamente perimetrata e identificata dal simbolo (◆), non si applicano i disposti di cui ai precedenti commi del precedente articolo, in quanto vigono i disposti della convenzione sottoscritta con procedimento SUAP, con conseguente specifica disciplina specifica delle potenzialità edificatorie.</p> <p>Sulle medesime aree, fino alla scadenza della convenzione, non si applicano i disposti di cui al successivo art. 101bis.</p> <p>Qualora le previsioni di cui al presente comma, ancorchè ricadenti all'interno di "Ambiti di Interesse Provinciale" (AIP) così come individuati dal PTCP vigente, non dovessero trovare attuazione entro i termini stabiliti dalla citata convenzione, l'eventuale previsione di nuovi interventi di trasformazione comportanti consumo di suolo dovrà essere sottoposta alla disciplina di cui all'art. 34 del PTCP.<sup>6</sup></p>
2 <sup>7</sup>	<i>Disciplina specificata</i>	<p>Relativamente all'area contrassegnata dal simbolo doppio asterisco (**), si prescrive quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- divieto di insediamento di attività insalubri di prima classe, ai sensi delle normative vigenti, o comunque di quelle che possono essere fonte di molestia o danno per i residenti, anche se a servizio di singoli utenti e a prescindere dal numero di addetti; è altresì vietato l'insediamento di attività logistiche.</li> </ul>

<sup>6</sup> Modifica introdotta per effetto del recepimento del parere di compatibilità al PTCP della Provincia di Monza e della Brianza

<sup>7</sup> Modifica introdotta per effetto della controdeduzione all'osservazione n. 2

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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



<b>Art. 101bis Misure straordinarie a sostegno dell'economia locale</b>		
1	<i>Attività di rilevante interesse socioeconomico</i>	<p>Al fine di sostenere lo sviluppo dell'economia locale, il PGT favorisce l'insediamento di attività manifatturiere, di sviluppo e ricerca orientate all'innovazione tecnologica e con elevata densità di addetti per unità di superficie. A tal fine:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- per le attività del settore manifatturiero operanti nel territorio di Ornago per le quali il numero di addetti operanti nei settori della produzione, della ricerca e dello sviluppo risulta maggiore del numero degli addetti operanti nei settori amministrativi, commerciali e contabili, i parametri DE e <math>I_{f_{max}}</math> di cui al precedente comma 1 dell'art. 101, sono elevati in misura del 50%,</li><li>- per le attività del settore logistico operanti nel territorio di Ornago, i parametri Sc, DE e <math>I_{f_{max}}</math> di cui al precedente comma 1 dell'art. 101, sono ridotti in misura del 50%,</li><li>- per le attività differenti da quelle di cui ai due precedenti alinea, i parametri Sc, DE e <math>I_{f_{max}}</math> di cui al precedente comma 1 dell'art. 101 sono confermati.</li></ul> <p>L'applicazione dei disposti di cui al presente comma (primo e secondo alinea del precedente capoverso) è subordinata al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato, intestato al soggetto giuridico esercente l'attività o ad esso univocamente collegato (società immobiliari o di servizi aventi medesima compagine sociale del soggetto esercente l'attività, società di leasing o similari).</p> <p>La convenzione dovrà regolare le condizioni di subentro di attività diversa da quella intestataria del Permesso di Costruire Convenzionato, nel caso in cui il soggetto subentrante non detenesse i requisiti che hanno determinato i benefici di cui al presente comma. Tali condizioni dovranno stabilire, in caso di decadenza dei requisiti sopra citati, il versamento di una somma in denaro non inferiore al 50% del valore venale della maggiore superficie realizzata; la convenzione potrà surrogare tale versamento mediante altri strumenti da definirsi, equivalenti sotto il profilo economico.</p>
2	<i>Incentivi per il rinnovo del patrimonio edilizio</i>	<p>Al fine di sostenere lo sviluppo dell'economia locale, il PGT favorisce il rinnovo del patrimonio edilizio affinché possa rispondere adeguatamente alle odierne esigenze delle imprese. A tal fine:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- nel caso in cui si provvedesse alla demolizione contestuale di due o più edifici corrispondenti a diversi mappali catastali così come definiti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PdR 2008 - variante 2015, determinando la costruzione di un unico edificio sugli originari mappali accorpati, i parametri Sc, DE e <math>I_{f_{max}}</math> di cui al precedente comma 1 dell'art. 101, sono elevati in misura del 50%.</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

<b>3</b>	<i>Incentivi permanenti per l'esercizio dell'attività</i>	<p>L'applicazione dei disposti di cui al presente comma è subordinata al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato.</p> <p>Al fine di sostenere l'economia locale, il PGT determina l'applicazione di benefici di carattere permanente a carico delle imprese. A tal fine:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i parametri DE e <math>I_{f_{max}}</math> di cui al precedente comma 1 dell'art. 101, qualora utilizzati per la determinazione di gettiti tributari e tariffari di competenza comunale, sono applicati in forma virtuale con abbattimento del 50% rispetto al dato fisico.</li> </ul>
<b>4</b>	<i>Ampliamenti straordinari</i>	<p>Al fine di favorire lo sviluppo tecnologico delle imprese esistenti, il PGT favorisce l'adeguamento degli edifici esistenti alle esigenze aziendali. A tal fine:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nei casi di 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, i parametri <math>S_c</math>, DE e <math>I_{f_{max}}</math> di cui al precedente comma 1 dell'art. 101, sono elevati in misura del 30%.</li> </ul> <p>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.</p> <p>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.</p>

<b>Art. 102 Destinazione d'uso</b>		
<b>4</b>	<i>Destinazioni d'uso principali</i>	<p>In applicazione dell'art. 51 della LGT sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pr: Produttiva (artigianale e industriale)</li> <li>- As: Artigianale di servizio</li> <li>- Ld: Logistica e deposito di materiali</li> <li>- Ds: Direzionale e terziaria specializzata</li> <li>- Ra: Ricovero di autovetture</li> <li>- Sg: Servizi di interesse generale</li> <li>- Ag: Agricola</li> <li>- attività esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2008 - <b>variante 2015</b>.</li> </ul> <p>Tutte le altre possibili destinazioni d'uso principali sono vietate.</p>
<b>5</b>	<i>Destinazioni d'uso subordinate</i>	<p>Ferma restando l'esistenza delle destinazioni d'uso principali di cui al precedente comma 4, sono inoltre ammesse le</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

<b>5 bis</b>	<i>Nuovi impianti per la distribuzione di carburanti per uso di autotrazione</i>	<p>seguenti destinazioni d'uso subordinate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Re: Residenziale entro i limiti di mq 150 di slp, per la custodia dell'insediamento o per la residenza dell'imprenditore;</li> <li>- funzioni di servizio all'attività produttiva, quali mensa aziendale, uffici sanitari, spazi ricreativi e similari.</li> </ul> <p>Gli impianti per la distribuzione di carburanti per uso di autotrazione e servizi annessi sono realizzabili all'interno dell'Ambito Territoriale T4 e nelle aree aventi i requisiti di cui ai successivi capoversi del presente comma. Per i fini di cui al presente comma, gli autolavaggi sono assimilati ad impianti per la distribuzione di carburante. I nuovi impianti di distribuzione carburanti per autotrazione possono essere autorizzati solo sulla base di specifica previsione del Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita, nel rispetto di ogni disposizione normativa vigente. La realizzazione è consentita solo ed esclusivamente a titolo precario e mediante stipula di apposita convenzione. Ciascun insediamento deve rispettare le specifiche disposizioni del c.d. Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione. E' fatto divieto di realizzare spazi con destinazione d'uso diverse da quelle strettamente connesse all'attività da insediare. Per destinazioni strettamente connesse si intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p>Non è consentito l'inserimento di spazi commerciali, se non quelli previsti al capoverso precedente o di autofficine autorizzate. Il rilascio dei Permessi di Costruire che comportino aperture di nuovi accessi su strade provinciali è subordinato alla preventiva autorizzazione della Provincia.</p>
--------------	--	---

<b>Art. 103 (...)</b>		
1		(...)
<b>Art. 104 (...)</b>		
1		(...)
2		(...)

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

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PDR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

<b>Art. 105 (...)</b>		
1		(...)
2		(...)

<b>Art. 106 Tutela speciale del suolo e del sottosuolo</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008 - variante 2015</i>	Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> , 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	<i>Requisiti del progetto</i>	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008 - <b>variante 2015</b> , 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 salubrit�: qualora fossero riscontrati fenomeni di inquinamento del suolo e del sottosuolo eccedenti le soglie stabilite per legge, il rilascio dei permessi di costruire, nonch� di ogni altro nullaosta o autorizzazione, � subordinato all'esecuzione delle necessarie bonifiche; il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potr� ordinare che i suddetti saggi siano effettuati nei punti che egli avr� 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.

<b>Art. 107 (...)</b>		
1		(...)

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

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

**CAPO V.**

**Ambito territoriale T5: del territorio naturale**

<b>Art. 108 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio caratterizzata da significativa naturalità, pur in presenza di sensibili alterazioni prodotte da attività improprie, quali in particolare quelle di escavazione, e dalla presenza di piccoli nuclei edificati oltre il margine del territorio urbano.
2	<i>Specifiche</i>	L' <i>Ambito Territoriale T5</i> si caratterizza, nonostante le trasformazioni, per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate. Nell' <i>Ambito Territoriale T5</i> le attività antropiche diverse dall'agricoltura e dalla silvicoltura rappresentano quasi sempre un elemento di distorsione.

<b>Art. 109 Obiettivi di governo</b>		
1	<i>Generalità</i>	Il PdR, per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T5</i> , persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare le nuove edificazioni e la realizzazione di opere di urbanizzazione ai soli scopi agricoli, di presidio del territorio, di utilizzazione per interesse generale;</li> <li>- consentire il mantenimento degli edifici esistenti, anche con funzione extra-agricola e il loro adeguamento alle contemporanee esigenze, sia relativamente all'abitazione, sia per la fruizione amatoriale del territorio rurale, ferma restando l'esigenza prioritaria della tutela del territorio naturale;</li> <li>- consentire il riuso del patrimonio edilizio di origine agricola che risulta dismesso, per scopi agricoli in genere o residenziali, in conformità con l'art. 62 della LGT, a condizione che non si generino negatività sul paesaggio, anche se dovute all'esigenza di urbanizzazione.</li> </ul>

<b>Art. 110 Aree agricole</b>		
1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> individua le <i>aree agricole</i> in ottemperanza ai disposti della LGT e compatibilmente con la definizione degli <i>ambiti agricoli</i> del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di <b>Monza e della Brianza</b> . Nelle <i>aree agricole</i> sono ammessi esclusivamente interventi edilizi qualora sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.
2	<i>Specifiche</i>	Ai sensi dell'art. 62 della LGT, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

P d R PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

<b>Art. 111 Aree boscate</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> individua le <i>aree boscate</i> in ottemperanza ai disposti della LGT e compatibilmente con la definizione stabilita dalla <b>L.r. 31/2008 in coerenza con il Piano di Indirizzo Forestale vigente</b>.</p> <p>Nelle <i>aree boscate</i> è vietata l'edificazione. Qualora sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, i diritti edificatori di cui al successivo art. 112 potranno essere trasferiti a favore di altri suoli compresi nell'<i>ambito territoriale T5</i> non classificati <i>aree boscate</i>.</p>
2	<i>Specificità</i>	<p>Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, così come definiti dalle lett. da a) a c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.</p> <p>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.</p>

<b>Art. 112 Indici e parametri</b>		
1	<i>Indici e parametri</i>	<p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b>, per l'<i>ambito territoriale T5</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i>                      Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b>, conformemente ai disposti del comma 3 dell'art. 59 della LGT, stabilisce per l'<i>Ambito Territoriale T5</i> il seguenti indici di Edificabilità Territoriale in ragione della specifica condizione colturale:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 0,02 mq/mq quadrato su terreni a coltura orto-florovivaistica specializzata;</li> <li>b) 0,00333 mq/mq, per un massimo di 166,67 mq per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;</li> <li>c) 0,01 mq/mq sugli altri terreni agricoli.</li> </ul> </li> <li>- <i>Superficie coperta:</i>  <math>S_c = 20 \%</math></li> <li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i>  <math>H_{max} = 8,00</math> m per edifici residenziali  <math>H_{max} = 12,00</math> m per edifici con altra destinazione</li> <li>- <i>Superficie filtrante:</i>  <math>S_{fil} = 25 \%</math></li> </ul> <p>Nel caso degli edifici esistenti, ferme restando le modalità di conseguimento dell'indice <math>I_{f_{max}}</math> stabilite in via generale dal precedente art. 29, l'incremento della slp rispetto a quanto esistente potrà essere utilizzato nel rispetto tendenziale delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimizzazione dell'incremento della superficie coperta,</li> <li>- utilizzazione prioritaria di superfici coperte ma non chiuse,</li> <li>- non alterazione del tipo edilizio.</li> </ul> <p>Nel caso di demolizione e ricostruzione di tipi edilizi esistenti, è ammessa l'applicazione di un <i>Indice edificabilità fondiaria</i></p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

2	<i>Zootecnia. Disciplina specifica delle distanze</i>	<p><i>massima</i> pari all'esistente.</p> <p>I nuovi allevamenti dovranno comunque rispettare le seguenti distanze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per i suini, ovini e caprini almeno 400 metri dal perimetro delle zone edificabili e 200 metri dalle abitazioni più vicine anche se isolate;</li> <li>- per i bovini e gli equini almeno 100 metri dal perimetro delle zone edificabili e 50 metri dalle abitazioni più vicine anche se isolate;</li> <li>- per gli allevamenti avicoli, o assimilabili almeno 200 metri dal perimetro delle zone edificabili e 100 metri dalle abitazioni più vicine anche se isolate;</li> <li>- per canili a scopo di ricovero, commercio, addestramento almeno 200 metri dalle zone edificabili e dalle abitazioni più vicine anche se isolate;</li> <li>- per gli allevamenti intensivi di animali da pelliccia almeno 200 metri dalle aree edificabili e dalle abitazioni più vicine anche se isolate;</li> </ul> <p>Per gli allevamenti già esistenti e non rientranti nelle condizioni sopra esposte, valgono le norme relative alle lavorazioni insalubri. Essi non possono quindi essere ampliati e possono solo eseguire interventi di miglioramento delle strutture dal punto di vista funzionale e igienico sanitario.</p> <p>Per le aziende agricole ad indirizzo zootecnico bovino esistenti è ammesso l'ampliamento della capacità ricettiva ed la costruzione di idonee vasche purché l'ampliamento e le vasche siano a distanza non inferiore a 50 metri dalle zone edificabili e dalle abitazioni esistenti; qualora non risultasse possibile il rispetto di tali distanze, è fatto obbligo di mantenere la maggiore distanza possibile, a condizione che le soluzioni adottate comportino oggettivi miglioramenti igienico sanitari.</p>
3	<i>Specifica</i>	<p>Sul territorio comunale trovano applicazione i disposti del comma 4bis dell'art. 59 della LGT.</p>
4	<i>Edifici dismessi dall'attività agricola. Edifici con destinazione non agricola</i>	<p>L'indice <math>I_{f_{max}}</math> è pari all'indice <math>I_t</math> stabilito per l'Ambito Territoriale di appartenenza (v. Titolo II della Parte II delle presenti Disposizioni Generali) per quanto attiene alle nuove costruzioni e agli ampliamenti eseguiti in forza dei disposti degli artt. da 59 a 62 della LGT.</p> <p>Per quanto attiene agli edifici esistenti nelle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>edifici originariamente destinati a residenza dell'imprenditore agricolo, esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, per i quali non sussistono più i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT,</b></li> </ul> <p>sono ammessi interventi di ampliamento in misura non superiore al 20% della slp esistente. Qualora l'applicazione dell'aliquota percentuale determinasse una slp in ampliamento inferiore a mq 30, è comunque ammesso l'ampliamento fino al limite di mq 30.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
 INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

		In ogni caso la slp in ampliamento non potrà determinare la formazione di corpi edilizi autonomi.
--	--	---

Art. 113 (...)		
1		(...)

Art. 114 (...)		
1		(...)
2		(...)

Art. 115 (...)		
1		(...)
2		(...)

Art. 116 (...)		
1		(...)

Art. 117 Nuove costruzioni per l'esercizio dell'attività agricola		
1	Condizioni di base per l'edificazione	<p>Fermo restando quanto dettato dal precedente art. 112 in merito ai diritti edificatori fondiari, la realizzazione di nuove costruzioni nell'<i>ambito territoriale T5</i> è ammessa esclusivamente nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- edifici finalizzati all'esercizio delle attività agricole, silvicole, forestali, zootecniche, nel rispetto dei disposti degli artt. 59 e 60 della LGT,</li> <li>- opere connaturate a interventi di recupero ambientale e di tutela idraulica del territorio.</li> </ul> <p>E' in ogni caso vietata l'edificazione di nuove costruzioni nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- laddove vi sono edifici esistenti dismessi dall'attività agricola riusabili per il soddisfacimento delle esigenze determinate dalla conduzione dell'attività,</li> <li>- nelle aree boscate, così come definite dalla L.r. 27/04.</li> </ul>
2	Requisiti	<p>La costruzione di nuovi edifici residenziali connessi all'attività agricola è subordinata al tendenziale conseguimento dei seguenti requisiti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) garantire la correlazione dei tipi edilizi con quelli di origine rurale, mediante edificazione su due piani, con rapporto proporzionale tra i due lati della pianta rettangolare nell'intorno di 2/1, a condizione che il lato minore (sezione del corpo di fabbrica) non superi la dimensione di m 8,50;</li> <li>b) determinare aperture con proporzioni assimilabili a quelle dell'edilizia tradizionale, con il lato verticale della finestra compreso tra 1,7 e 2 volte la larghezza;</li> </ol>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PDR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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



		<p>c) determinare partizioni di facciata tendenzialmente simmetriche;</p> <p>d) prevedere balconi e ballatoi con sporto non superiore a m 1,00 dal filo di facciata;</p> <p>e) prevedere coperture in legno, di semplice geometria, con sporti di gronda in legno non superiori a m 1,00;</p> <p>Non è ammessa la realizzazione di vani accessori alla residenza e ricoveri autoveicoli in corpi isolati rispetto all'edificio principale; è ammessa la realizzazione di tali corpi, di un solo piano e con copertura a falde, in aderenza ai corpi edilizi principali destinati alla residenza.</p> <p>La costruzione di nuovi edifici strumentali per l'attività agricola e zootecnica, deve garantire il conseguimento dei seguenti requisiti:</p> <p>a) correlazione della tipologia con quella rurale tradizionale, pur nel rispetto delle esigenze tecniche contemporanee della conduzione dell'attività;</p> <p>b) generare ritmi e proporzioni delle aperture assimilabili a quelli delle costruzioni rurali tradizionali;</p> <p>c) determinare partizioni di facciata tendenzialmente simmetriche;</p> <p>d) prevedere portici e tettoie di ampie dimensioni, purché su pilastri;</p> <p>e) prevedere coperture di semplice geometria con sporti di gronda in legno non superiori a m 1,00 e con pendenze non inferiori al 25%</p> <p>La realizzazione di impianti tecnologici esterni agli edifici, quali silos, vasche, sistemi di trasporto meccanizzati, etc., è ammessa purché si provveda alla realizzazione di idonee schermature a verde dei manufatti.</p>
--	--	---

<b>Art. 118 Edifici esistenti per l'esercizio dell'attività agricola</b>		
1	<i>Requisiti e divieti</i>	Relativamente agli edifici esistenti destinati all'attività agricola e zootecnica, devono essere tendenzialmente rispettate le indicazioni di cui al precedente art. 117 nei casi in cui si eseguissero opere di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria.

<b>Art. 119 Edifici esistenti non connessi all'attività agricola</b>		
1	<i>Requisiti e divieti</i>	<p>Per quanto attiene agli edifici esistenti con destinazione non agricola, normalmente appartenenti a tipologie difformi da quelle proprie del paesaggio agrario (ville e villini, edifici produttivi), gli interventi di trasformazione ammessi dal PdR 2008 dovranno essere eseguiti nel rispetto dei seguenti obiettivi:</p> <p>a) non determinare incrementi della diversità tipologica rispetto alla struttura del paesaggio agrario,</p> <p>b) impiegare, ove ciò non contrasti con i caratteri degli edifici esistenti, materiali e manufatti integrabili con il paesaggio agrario (in particolare legno, pietra a vista, intonaci colorati con tinte dal giallo all'ocra).</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

2 <sup>8</sup>	<b>Recupero delle superfici lorde di pavimento esistenti</b>	<p>Qualora si procedesse ad opere di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, si applicano i disposti in materia di tipologia edilizia di cui al precedente art. 117.</p> <p>Per gli edifici di cui al precedente comma 1 è ammesso il recupero per usi residenziali di tutte le superfici lorde di pavimento esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT 2008 – variante 2015, così definite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- superfici destinate alla residenza realizzate sulla base dei presupposti soggettivi e oggettivi stabiliti dall'art. 60 della LGT, non più utilizzate per il fine originario per effetto della dismissione dell'attività agricola,</li> <li>- superfici destinate alla residenza realizzate sulla base dei presupposti soggettivi e oggettivi stabiliti dall'art. 3 della Legge Regionale 7 giugno 1980, n. 93 – pur abrogata – non più utilizzate per il fine originario per effetto della dismissione dell'attività agricola,</li> <li>- superfici destinate alla residenza, di cui sia dimostrata la destinazione d'uso effettiva e l'esistenza antecedentemente al 1° settembre 1967, fermo restando che sussistano le condizioni di regolarità e legittimità rispetto alle leggi e alle norme vigenti.</li> </ul>
----------------	--	--

<b>Art. 120 (...)</b>		
1		(...)

<b>Art. 120 Ambiti agricoli strategici</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2008 – variante 2015, sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– “PdR 14a.1 Quadro territoriale generale”,</li> <li>– “PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest”,</li> <li>– “PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est”,</li> </ul> <p>individua le aree agricole strategiche in ottemperanza ai disposti dell'art. 6 del PTCP.</p> <p>Nelle aree agricole strategiche si applicano le disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/2005 (articoli 59 a 62bis). Sono fatte salve le previsioni infrastrutturali riguardanti il sistema della mobilità di livello sovracomunale.</p>
2	<i>Specificità: requisiti e divieti</i>	<p>Fermi restando i disposti di legge che regolano l'esercizio delle attività agricole, zootecniche e silvoforestali, nelle aree agricole strategiche sono ammessi anche i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di impianti di recupero e smaltimento dei rifiuti, esclusivamente nei casi in cui detti impianti</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

<sup>8</sup> Modifica introdotta per effetto della controdeduzione all'osservazione n. 9

3	Soppresso	<p>siano funzionali all'esercizio dell'attività agricola;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- realizzazione della viabilità interpodere funzionale all'esercizio dell'attività agricola e viabilità di interesse sovracomunale se non diversamente collocabile.</li></ul> <p>Nelle aree agricole strategiche è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari ad eccezione di quelli volti a segnalare e pubblicizzare le aziende agricole e le attività agrituristiche presenti sul territorio.</p> <p>Le norme stabilite dal PdR 2008 – variante 2015 in materia di ambiti agricoli strategici si applicano in piena compatibilità con i disposti di cui all'art. 6 delle NdA del PTCP.</p> <p>(...)<sup>9</sup></p>
4	<i>Ambiti agricoli rappresentativi del paesaggio agrario</i>	<p>In ottemperanza ai disposti dell'art 22 del PTCP, il PGT identifica gli ambiti agricoli rappresentativi del paesaggio agrario in coincidenza delle aree agricole strategiche.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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

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

<sup>9</sup> Modifica introdotta per effetto del recepimento del parere di compatibilità al PTCP della Provincia di Monza e della Brianza

## Titolo III

# AREE MONOFUNZIONALI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<b>Art. 121 AMF1: per attività secondarie e terziarie in ambito urbano</b>		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> individua (...) <b>sui documenti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- “PdR 14a.1 Quadro territoriale generale”,</li> <li>- “PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest”,</li> <li>- “PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est”,</li> </ul> <p>con il codice “AMF1” le attività produttive esistenti – artigianali, produttive, di deposito o assimilabili, <b>localizzate in ambito urbano, la cui tipologia risulta difforme dai caratteri prevalenti dell’ambito territoriale di appartenenza.</b></p>
2	<i>Interventi ammessi</i>	<p>Nelle aree specificamente individuate <i>per attività produttive esistenti in ambito improprio</i> è ammesso il mantenimento delle destinazioni d’uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2008 - <b>variante 2015.</b> (...)</p>
3	<i>Interventi ammessi in caso di cessazione dell’attività</i>	<p>Qualora si determinasse la cessazione dell’attività esistente, negli edifici di cui al presente articolo potranno essere insediate esclusivamente tutte le destinazioni d’uso stabilite per la <i>Gamma funzionale</i> corrispondente, anche a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione entro il limite maggiore tra i seguenti:</p> <p style="text-align: center;">slp pari all’esistente,  <math>slp = Sf \times If_{max}</math></p> <p>dove <math>If_{max}</math> corrisponde all’indice di edificabilità fondiaria attribuito all’<i>ambito territoriale</i> di appartenenza.</p> <p>In caso di interventi di cui al presente comma, è ammessa l’applicazione dei <i>Criteri di Premialità</i> previsti dal PdR 2008 - <b>variante 2015</b>, 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.</p>
4	<i>Attività esistenti: specifica</i>	<p>Si intende esistente un’attività esercitata secondo le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- continuativamente,</li> <li>- continuativamente anche con cambio di ragione sociale,</li> <li>- continuativamente anche con cambio di merceologia,</li> <li>- cessata, tuttavia corrispondente all’ultima attività esercitata nell’edificio.</li> </ul> <p>Sono equiparate alle attività effettivamente esistenti anche quelle che, pur essendo cessata l’operatività, risultano ancora regolarmente esistenti sotto il profilo giuridico, ovverosia risultanti dagli appositi registri di iscrizione (Camera di Commercio, Artigianato, Agricoltura ed enti similari).</p>
<b>Art. 122 AMF2: per strutture ricettive</b>		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2008 - <b>variante 2015</b> consente l’insediamento di strutture ricettive nelle aree specificamente individuate (...)</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

2	<i>Specifiche</i>	<p>sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- “PdR 14a.1 Quadro territoriale generale”,</li> <li>- “PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest”,</li> <li>- “PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est”,</li> </ul> <p>con il codice “AMF2”, ove tali destinazioni d’uso risultano esistenti oppure oggetto di strumenti urbanistici attuativi vigenti e convenzionati.</p> <p>Sulle aree monofunzionali AMF2 si applicano i disposti degli strumenti urbanistici attuativi vigenti.</p> <p>Ai fini dell’ampliamento degli edifici esistenti, è ammessa l’applicazione dei <i>Criteri di Premialità</i> previsti dal PdR 2008 - <b>variante 2015</b>, 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, comunque entro il limite massimo del 25% della Superficie Lorda di Pavimento esistente.</p>
---	-------------------	--

<b>Art. 123 AMF3: per impianti tecnologici</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Il PdR 2011 individua sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- “PdR 14a.1 Quadro territoriale generale”,</li> <li>- “PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest”,</li> <li>- “PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est”,</li> </ul> <p>con il codice “AMF3” le aree presenti nel territorio comunale destinate ad impianti in genere, pubblici e di interesse generale, diretti a garantire la funzionalità urbana e territoriale.</p>
2	<i>Disposizioni</i>	<p>Nelle <i>aree per impianti tecnologici</i> è vietata qualsiasi edificazione se non funzionale agli impianti stessi.</p> <p>La realizzazione delle opere previste nelle <i>aree per impianti tecnologici</i> compete ai soggetti interessati alla costruzione e gestione delle opere.</p> <p>La dimensione delle <i>aree per impianti tecnologici</i> è stabilita dal PdR 2008 - <b>variante 2015</b>; 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.</p>

<b>Art. 124 (...)</b>		
1		(...)

<b>Art. 124 AMF4: per attività secondarie in ambito naturale</b>		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2008 - variante 2015 individua sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- “PdR 14a.1 Quadro territoriale generale”,</li> <li>- “PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest”,</li> <li>- “PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est”,</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

		con il codice “AMF4” le attività produttive esistenti – artigianali, produttive, di deposito o assimilabili – localizzate in ambito naturale, la cui tipologia risulta difforme dai caratteri prevalenti dell’ambito territoriale di appartenenza.
2	<i>Interventi ammessi</i>	Nelle aree specificamente individuate per attività produttive esistenti in ambito naturale è ammesso il mantenimento delle destinazioni d’uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2008 - variante 2015. Gli interventi edilizi sono ammessi entro i limiti di cui alla lett. b) del comma 1 dell’art. 27 della LGT.
3	<i>Interventi ammessi in caso di cessazione dell’attività</i>	Le aree di cui al presente articolo, in via generale, sono soggette ai disposti corrispondenti all’Ambito Territoriale e all’Unità di Paesaggio di appartenenza.
4	<i>Attività esistenti: specifica</i>	Si intende esistente un’attività esercitata secondo le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- continuativamente,</li> <li>- continuativamente anche con cambio di ragione sociale,</li> <li>- continuativamente anche con cambio di merceologia,</li> <li>- cessata, tuttavia corrispondente all’ultima attività esercitata nell’edificio.</li> </ul> Sono equiparate alle attività effettivamente esistenti anche quelle che, pur essendo cessata l’operatività, risultano ancora regolarmente esistenti sotto il profilo giuridico, ovvero sia risultanti dagli appositi registri di iscrizione (Camera di Commercio, Artigianato, Agricoltura ed enti similari).

<b>Art. 125 AMF5: per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale</b>		
1	<i>Riferimenti</i>	Si definiscono <i>aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale</i> le parti del territorio comunale a tal fine già destinate o per le quali si prevede la destinazione, comprendenti il sedime cimiteriale propriamente detto e le fasce di rispetto circostanti, specificamente individuate (...) <p><b>sui documenti</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– “PdR 14a.1 Quadro territoriale generale”,</li> <li>– “PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest”,</li> <li>– “PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est”.</li> </ul> <p>La zona di rispetto cimiteriale è istituita ai sensi dell’articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio Decreto 24 luglio 1934, n. 1265, con le modifiche apportate dall’art. 28 della Legge 1° agosto 2002 n° 166.</p>
2	<i>Disposizioni</i>	Le <i>aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale</i> possono essere destinate solamente agli usi ammessi dalla Legge e da ogni

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

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

3	<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	<p>fonte normativa regolamentare.</p> <p>All'interno delle <i>aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale</i> sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenimento delle funzioni esistenti alla data di adozione del PdR 2008 - <b>variante 2015</b>;</li> <li>- 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;</li> <li>- parcheggi pubblici e privati.</li> </ul> <p>All'interno delle <i>aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale</i> è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. Gli edifici e i manufatti esistenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale sono assoggettabili esclusivamente ad interventi di manutenzione, di restauro conservativo, <b>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.</b></p> <p>La nuova edificazione all'interno delle aree cimiteriali è ammessa nel rispetto delle normative vigenti in materia.</p>
---	-----------------------------------	--

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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



## Titolo III bis

# AREE SPECIALI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

Art. 125bis Area Speciale		
<b>1</b>	<i>Generalità</i>	<p style="color: red;">Il PdR 2008 – variante 2015 individua la porzione di territorio denominata <i>Area Speciale</i>, indicata sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- “PdR 14a.1 Quadro territoriale generale”,</li> <li>- “PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest”,</li> <li>- “PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est”;</li> <li>- “PdS 5.1 Localizzazioni del PdS”.</li> </ul> <p style="color: red;">Per tale area, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano unitamente ad ogni altra disposizione stabilita dal PdR 2008 – variante 2015.</p>
<b>2</b>	<i>Obiettivi specifici</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Miglioramento delle condizioni generali dell’insediamento,</li> <li>- insediamento di attività terziarie (media struttura di vendita).</li> </ul>
<b>3</b>	<i>Condizioni</i>	<p style="color: red;">La promozione dell’iniziativa è subordinata alla realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali, secondo le condizioni disciplinate dai successivi commi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- (...)<sup>10</sup></li> <li>- percorso protetto<sup>10</sup> di collegamento tra via Bellusco e via delle Industrie, lungo via Ciucani;</li> <li>- percorso protetto<sup>10</sup> tra la nuova struttura di vendita e via Vimercate, lungo via Bellusco.</li> </ul>

<sup>10</sup> Modifica introdotta per effetto della controdeduzione all’osservazione n. 9

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

4	<i>Attuazione</i>	<p>Gli interventi edilizi relativi all'Area speciale dovranno essere autorizzati mediante Permesso di Costruire Convenzionato, conformemente a quanto specificato nei successi commi del presente articolo.</p> <p>A tal fine, lo schema della convenzione parte integrante del Permesso di Costruire, dovrà essere approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale, antecedentemente al rilascio del Permesso di Costruire. Non è ammesso il ricorso ad atti unilaterali d'obbligo surroganti la convenzione.</p> <p>Qualora, per decisione unilaterale dei competenti organi comunali, si ravvisasse l'opportunità di apportare variazioni circa gli effetti urbanizzativi stabiliti dal presente articolo, il rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo e alla stipula della conseguente convenzione.</p> <p>In ogni caso, la convenzione per l'attuazione degli interventi dovrà disciplinare i seguenti caposaldi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- modalità di acquisizione delle aree di proprietà di soggetti terzi necessarie per l'attuazione delle previsioni urbanizzative, con oneri a carico del soggetto attuatore delle disposizioni di cui al presente articolo,</li> <li>- progettazione delle opere di urbanizzazione, con affidamento dei necessari incarichi professionali secondo procedure insindacabilmente stabilite dai competenti organi dell'Amministrazione Comunale, con costi a carico del soggetto attuatore.</li> </ul>
5	<i>SLP edificabile</i>	<p>All'area AS1 è attribuita una superficie lorda di pavimento edificabile pari a:</p> <p style="text-align: center;"><math>S_{lp} = m_q 1500</math></p>
6	<i>Destinazioni d'uso. Specifica.</i>	<p>L'area speciale di cui al presente articolo è destinata esclusivamente per l'insediamento della seguente destinazione d'uso:</p> <p style="padding-left: 20px;">Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) così come definita dal Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, secondo le specifiche disposizioni di cui alla D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054, Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008.</p>
7	<i>Indici e parametri</i>	<p>Distanza minima dai confini: Dc m 5,00  Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr m 2,00  Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 7,00  Distanza minima tra gli edifici: De m 10,00  Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge  Superficie coperta: Sc max 30%  Altezza massima degli edifici: Hmax m 5,50  Superficie filtrante: Sfil min 30%</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

8	<i>Obiettivi paesaggistici</i>	Il progetto dovrà prevedere la schermatura delle visuali da e per via Bellusco, mediante opportuni impianti arborei.
9	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p>I parcheggi pubblici dovranno assolvere le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- proprietà privata con convenzione d'uso pubblico, anche con gestione tariffata,</li> <li>- quantità minima pari al 100% della superficie lorda di pavimento.</li> </ul> <p>L'area a verde pubblico dovrà assolvere le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- proprietà privata con convenzione d'uso pubblico, con manutenzione a carico del soggetto proprietario,</li> <li>- gestione dell'accesso del pubblico anche per fasce orarie,</li> <li>- quantità minima pari al 20% della superficie lorda di pavimento,</li> <li>- sistemazione prevalente con copertura arborea;</li> <li>- localizzazione lungo il margine nord est dell'area di intervento.</li> </ul>
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p>Caratteri tipologici degli edifici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il fronte lungo le infrastrutture stradali dovrà esprimere significativo valore architettonico, al fine di poter determinare la migliore integrazione possibile con i caratteri morfologici degli edifici esistenti nell'intorno.</li> </ul> <p>Caratteri morfologici dell'insediamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le aree a parcheggio dovranno essere comunque dotate di esemplari arborei in misura di 1 ogni 16 posti auto.</li> </ul>
11	<i>Altre disposizioni</i>	<p>Le modalità di accesso all'area speciale dovranno essere definite in sede di progettazione mediante studi e valutazioni traffico esistente e previsto per effetto dell'intervento.</p> <p>E' fatto obbligo di prevedere impianti che determinino la riduzione del consumo energetico o idrico degli edifici, quali tra gli altri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- impianti fotovoltaici,</li> <li>- impianti solari per produzione acqua uso sanitario in misura superiore ai minimi dettati dalle norme vigenti,</li> <li>- impianti di riscaldamento geotermici,</li> <li>- impianti idraulici duali per il riciclo delle acque di scarico.</li> </ul> <p>L'obbligo di cui sopra determina le condizioni per l'applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 e s.m.i.; le modalità di applicazione dei disposti del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005 dovrà essere stabilita dalla convenzione dello strumento</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

attuativo.

Gli interventi indicati dal presente articolo sono subordinati alla verifica dello stato di salubrità del sottosuolo secondo le leggi vigenti e, se del caso, all'effettuazione delle necessarie bonifiche.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Titolo IV

# **INFRASTRUTTURE (...)**

---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<b>Art. 126 Strade di rilevanza territoriale</b>	
1	<p><b>Definizione</b></p> <p>Si definiscono <i>Strade di Rilevanza Territoriale</i>, specificamente individuate sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- “PdR 14a.1 Quadro territoriale generale”,</li><li>- “PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest”,</li><li>- “PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est”,</li></ul> <p>i tronchi stradali appartenenti al sistema della viabilità sovralocale, di collegamento tra comuni o di livello provinciale.</p>
2	<p><b>Distanza delle recinzioni</b></p> <p>Lungo le <i>Strade di rilevanza territoriale</i> il PdR 2008 – variante 2015 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto):</p> <p style="text-align: center;">per tutte le aree comprese nell’ambito territoriale T5 De = min. m 30,00</p> <p style="text-align: center;">per tutte le aree comprese negli ambiti territoriali T1, T2, T3, T4 Dr = in allineamento lungo il ciglio strada</p>
3	<p><b>Distanza degli edifici</b></p> <p>Lungo le <i>Strade di rilevanza territoriale</i> il PdR 2008 – variante 2015 stabilisce la seguente distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (esistente o di progetto):</p> <p style="text-align: center;">per tutte le aree comprese nell’ambito territoriale T5 De = min. m 30,00</p> <p style="text-align: center;">per tutte le aree comprese negli ambiti territoriali T1, T2, T3, T4 De = min. m 5,00</p>
4	<p><b>Altre disposizioni</b></p> <p>Le aree comprese tra il ciglio stradale e le recinzioni non comprese nella proprietà dell’ente, potranno essere utilizzate per i seguenti scopi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza massima inferiore a m 1,00,</li><li>- sistemazioni a parcheggio.</li></ul> <p>Nelle aree di cui al precedente capoverso è vietato il deposito di materiali e manufatti in genere.</p> <p>Le aree interne alle recinzioni, comprese nella fascia definita dalla distanza minima degli edifici dalle strade <i>De</i>, sono di esclusivo godimento privato, fatto salvo il divieto di realizzazione di costruzioni.</p> <p>E’ vietato collocare edifici accessori ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella dell’edificio principale di cui sono pertinenza.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

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

5 <sup>11</sup>	<i>Accessi laterali e intersezioni</i>	Il rilascio di autorizzazioni per la realizzazione di accessi carrai e intersezioni è subordinato a quanto stabilito dal c.d. Codice della Strada
-----------------	--	---

<b>Art. 127 Strade urbane</b>		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>Strade urbane</i> , le infrastrutture stradali interne all'area urbana i cui cigli sono in parte definiti da fronti continui edificati o da recinzioni continue, e che pertanto contribuiscono in modo determinante alla definizione della forma urbana.
2	<i>Distanza delle recinzioni</i>	<p>Lungo le <i>Strade urbane</i>, nei tratti privi di recinzioni, il PdR 2008 – variante 2015 stabilisce l'obbligo di allineamento delle nuove recinzioni lungo il ciglio stradale (esistente o di progetto), in prosecuzione degli allineamenti esistenti a margine, optando per quello (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) situato a maggiore distanza rispetto al ciglio stradale.</p> <p>Qualora la costruenda recinzione risultasse isolata (priva di continuità con altri tratti di recinzione esistenti), il PdR 2008 – variante 2014 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto):</p> <p style="text-align: center;"><math>Dr = \text{min. m } 2,00</math></p>
3	<i>Distanza degli edifici</i>	<p>Lungo le <i>Strade urbane</i> si raccomanda di allineare gli edifici di nuova realizzazione rispetto all'edificio esistente nei fondi finitimi, optando per quello (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) localizzato alla minor distanza dall'edificio di progetto. In ogni caso la distanza dell'edificio dalla strada non potrà risultare inferiore a m 5,00.</p> <p>Qualora il costruendo edificio risultasse isolato, ovvero sia nelle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– assenza di edifici esistenti nel mappale confinante (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) così come configurato precedentemente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT,</li> <li>– assenza di edifici esistenti a distanza inferiore a m 50,00,</li> </ul> <p>il PdR 2008 – variante 2015 stabilisce la seguente distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (esistente o di progetto):</p> <p style="text-align: center;">nei casi di cui al primo capoverso del precedente</p>

<sup>11</sup> Modifica introdotta per effetto del recepimento del parere di compatibilità al PTCP della Provincia di Monza e della Brianza

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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



<b>4</b>	<i>Altre disposizioni</i>	<p><b>comma 2</b>                  De = min. m 5,00</p> <p>nei casi di cui al secondo capoverso del precedente                  comma 2                  De = min. m 7,00</p> <p>Le aree comprese tra il ciglio stradale e le recinzioni non comprese nella proprietà dell'ente gestore della strada, potranno essere utilizzate per i seguenti scopi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemazione a marciapiedi,</li> <li>- sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza massima inferiore a m 1,00,</li> <li>- parcheggio in linea (con asse principale parallelo all'asse stradale), con pavimentazione simile a quella della sede stradale, se consentito dai preposti organi di Polizia Locale.</li> </ul> <p>Le aree interne alle recinzioni, comprese nella fascia definita dalla distanza minima degli edifici dalle strade, sono di esclusivo godimento privato, fatto salvo il divieto di realizzazione di costruzioni.                  E' vietato collocare edifici accessori ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella dell'edificio principale di cui sono pertinenza.</p>
----------	---------------------------	--

<b>Art. 128 (...)</b>		
1		(...)
2		(...)
3		(...)

<b>Art. 129 Piste ciclopedonali</b>		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2008 – variante 2015, con apposita simbologia grafica, individua (...) sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– “PdR 14a.1 Quadro territoriale generale”,</li> <li>– “PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest”,</li> <li>– “PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est”,</li> </ul> <p>il sedime delle piste ciclopedonali esistenti o di progetto definite in sede propria.                  La linea definita (...) dai documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– “PdR 14a.1 Quadro territoriale generale”,</li> <li>– “PdR 14b.1 Quadro territoriale. Ornago Ovest”,</li> <li>– “PdR 14c.1 Quadro territoriale. Ornago est”,</li> </ul> <p>quale simbolo rappresentante la pista ciclopedonale corrisponde all'asse della pista stessa.                  Ai fini dell'applicazione dei disposti di cui ai successivi commi si stabilisce in via generale una larghezza nominale</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

2	<i>Diritti</i>	<p>delle piste ciclopedonali pari a m 2,50.</p> <p>Ai fini della disciplina urbanistica del PdR 2008 – <b>variante 2015</b>, le strade urbane in genere sono assoggettate alle disposizioni relative all’ambito territoriale di appartenenza.</p>
---	----------------	---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Titolo V

# **DISPOSIZIONI SPECIFICHE** **IN MATERIA DI PAESAGGIO**<sup>12</sup>

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

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

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<sup>12</sup> Gli articoli di cui al presente titolo sono integralmente rinumerati per effetto della ridefinizione dei testi operata dalla variante 2015

<b>Art. 130 Classi di sensibilità paesistica del sito</b>		
<b>1</b>	<i>Generalità</i>	<p>Ai fini della valutazione paesistica degli interventi edilizi ammessi, la determinazione delle classi di sensibilità paesistica è demandata al documento "PdR 15b.0 Classi di sensibilità paesaggistica".</p> <p>Tali classi sono identificate in ragione delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- caratteri propri degli ambiti territoriali,</li> <li>- sussistenza di condizioni tali da richiedere l'apposizione di una specifica disciplina per <i>unità di paesaggio</i>,</li> <li>- sussistenza di vincoli ambientali o monumentali,</li> <li>- sussistenza di livelli di attenzione o tutela per effetto di altri strumenti di governo (PTR, PTCP, PTC).</li> </ul>

<b>Art. 131 Componenti del paesaggio oggetto di normazione</b>		
<b>1</b>	<i>Unità di paesaggio</i>	<p>Il PdR 2008 – variante 2015 individua le seguenti unità di paesaggio ai fini della definizione di una specifica disciplina di tutela del paesaggio e di orientamento per lo sviluppo delle trasformazioni ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UP1: aree comprese nel parco del Rio Vallone;</li> <li>- UP2: tessuti edificati di pregio;</li> <li>- UP3-1: della città contemporanea;</li> <li>- UP3-2: della città strutturata;</li> <li>- UP3-3: dell'industria;</li> <li>- UP4: sistemi naturali;</li> <li>- UP5: percorsi e visuali;</li> <li>- UP6: aree a salvaguardia della percezione del Santuario.</li> </ul> <p>La specifica disciplina è contenuta nei successivi Capi da I a VIII.</p>
<b>2</b>	<i>Sistemi ed elementi di interesse provinciale</i>	<p>Il PdR 2008 – variante 2015 individua i sistemi e gli elementi indicati dal PTCP aventi rilevanza paesaggistica per i quali si rende necessaria una specifica normativa finalizzata a garantirne la conservazione e la valorizzazione.</p> <p>La specifica disciplina è contenuta nel successivo Capo IX.</p>
<b>3</b>	<i>Rete ecologica</i>	<p>Le parti del territorio naturale di rilevante significato ecologico, sono assoggettate a disciplina specifica relativa ai temi della <i>rete ecologica</i> e della naturalità in genere.</p> <p>La specifica disciplina è contenuta nel successivo Capo X.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

**Capo I**  
**Unità di paesaggio UP 1: aree comprese nel Parco del Rio Vallone**

<b>Art. 132 Ambiti del parco locale di interesse sovracomunale del Rio Vallone</b>		
<b>1</b>	<i>Definizione</i>	<p>Trattasi delle aree interessate dal "Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Rio Vallone" (PLIS), ai sensi della Legge Regionale n. 86/1983, corrispondenti alle aree agricole costituenti il bacino del Rio Vallone e dei torrenti Pissanegra, Cava e Cavetta.</p> <p>Il parco è gestito dal Consorzio del Parco del Rio Vallone, denominato C.P.R.V., istituito con delibera della Giunta Regionale n. 5/21784 del 23 Aprile 1992. Fanno parte del Consorzio i Comuni di: Aicurzio, Busnago, Basiano, Bellusco, Cavenago di Brianza, Cambiagio, Gessate, Mezzago, Masate, Ornago, Sulbiate e Verderio Inferiore, come da deliberazione di G.P. di Milano n. 572/05 del 27/07/2005 e di C.P. di Lecco n. 74 del 30/09/2005.</p>
<b>1 bis</b>	<i>Confini del parco</i>	<p>La rappresentazione grafica del perimetro del PLIS sulla cartografia del PdR 2008 – variante 2015 si intende indicativa e non probante: la verifica puntuale circa l'effettività del perimetro dovrà essere effettuata con riferimento agli atti del D.D.P. n. 13 del 22 febbraio 2016.</p>
<b>2</b>	<i>Obiettivi</i>	<p>Il PdR 2008 - variante 2015, per le aree comprese nel PLIS, persegue lo scopo di disciplinare il territorio interessato in forma consortile con tutti i comuni del parco stesso, per raggiungere i seguenti fini:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la gestione armonica del territorio in funzione della sua salvaguardia e conservazione ambientale;</li> <li>- la razionalizzazione della pianificazione e della gestione delle aree destinate a parco;</li> <li>- la realizzazione di economie e di servizi più avanzati di quanto, singolarmente, ogni Comune potrebbe ottenere;</li> <li>- l'individuazione di modalità di intervento di attività, di sistemi gestionali e tecnici opportuni, di attrezzature e quant'altro necessario alla sistemazione ed alla fruibilità delle aree per la cittadinanza dei Comuni associati;</li> <li>- la promozione dell'informazione e dell'educazione ambientale mediante iniziative culturali e divulgazioni atte a favorire la conoscenza dell'ambiente naturale e paesistico.</li> </ul>
<b>3</b>	<i>Strumenti di attuazione</i>	<p>Le previsioni degli ambiti si attuano mediante Piano Particolareggiato, che perseguirà l'obiettivo principale della salvaguardia e della tutela dei valori naturalistici,</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

<sup>13</sup> Modifica introdotta per effetto del recepimento del parere di compatibilità al PTCP della Provincia di Monza e della Brianza

4	<i>Contenuti del Piano Particolareggiato</i>	<p>ambientali e paesaggistici, nel rispetto delle attività agricole esercitate, con possibilità di spazi per attività pubbliche connaturate ai valori ambientali.</p> <p>Nell'ambito del Piano Particolareggiato dovranno essere rispettate le indicazioni del PTCP, con la possibilità di ridefinire, secondo il principio del maggior dettaglio di scala subordinato agli opportuni approfondimenti tecnici ed il necessario confronto con la Provincia, i perimetri delle aree di rilevanza paesistica (non edificabili), delle aree di pregio (quali i corridoi ecologici principali, i corridoi ecologici secondari, i corridoi ecologici dei corsi d'acqua, i gangli principali e secondari, i gangli della rete ecologica, i varchi perimetrati e non perimetrati).</p> <p>Il Piano Particolareggiato dovrà definire:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- i criteri per il mantenimento, il recupero e la riqualificazione dell'assetto naturale e paesistico, nonché per la continuazione delle normali attività agricole;</li><li>- gli interventi per la conservazione, il recupero, la valorizzazione delle emergenze naturali, nonché per la salvaguardia e la ricostruzione degli elementi ambientali tipici del paesaggio tradizionale e per il recupero delle aree degradate da destinare a fini ricreativi e paesaggistici;</li><li>- i criteri e le modalità per la conservazione e la ricostruzione della vegetazione forestale in equilibrio con l'ambiente (climax), favorendo la diffusione delle specie tipiche locali e, ove è possibile, la conversione dei boschi cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto;</li><li>- il divieto di realizzare nuovi insediamenti fatti salvi quelli espressamente previsti dal piano attuativo, nonché quelli destinati allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, in conformità con gli artt. 59 e 60 della LGT;</li><li>- gli interventi per la salvaguardia degli specchi e del corso d'acqua, con particolare riferimento alla tutela delle acque dall'inquinamento, alla conservazione ed al recupero delle sponde e della vegetazione acquatica;</li><li>- i criteri per il mantenimento delle caratteristiche architettoniche dell'edilizia, anche rurale, attraverso recuperi conservativi, restauri e ristrutturazioni edilizie;</li><li>- il divieto di transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali, e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale, nonché il divieto di allestimento di impianti fissi, di percorsi e di tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati e comunque secondo le indicazioni del</li></ul>
---	--	--

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

5	<i>Prescrizioni transitorie</i>	<p>piano particolareggiato;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le attrezzature e gli interventi per l'esercizio delle attività ricreative compatibili con i caratteri naturali e paesistici del parco, con particolare riferimento al sistema dell'accessibilità interna (rete dei sentieri pedonali, piste ciclabili, percorsi didattici);</li><li>- le aree e gli immobili da acquisire in proprietà pubblica;</li><li>- le modalità per la cessazione delle eventuali attività incompatibili con gli interventi e gli utilizzi programmati.</li></ul> <p>Fino all'approvazione del piano particolareggiato, le porzioni di territorio comprese nel PLIS si definiscono "area di rilevanza agricola", nella quale si applicano i disposti di cui al Titolo II della LGT. In assenza del Piano Particolareggiato sono vietati</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- gli interventi di modifica del regime e/o della composizione delle acque, se non operata dagli Enti istituzionalmente competenti;</li><li>- tutte le alterazioni e mutazioni morfologiche del suolo, ad esclusione dell'attività di mantenimento delle colture agricole;</li><li>- gli spostamenti di terra e/o i livellamenti che non siano di miglioramento dell'assetto idrogeologico preesistente;</li><li>- la rimozione permanente delle alberature ad alto fusto esistenti fuori dal bosco, delle siepi arboree ed arbustive lungo i margini di strade pubbliche e private, corsi d'acqua o coltivi;</li><li>- la trasformazione dei boschi, nel rispetto del Piano di Indirizzo Forestale delle provincie e della L.r. 27/2004;</li><li>- la costruzione di recinzioni fisse se non con siepi a verde e con specie tipiche della zona, fatto salvo quanto specificato nel successivo comma 4 dell'art. 133;</li><li>- il deposito di materiali di qualsiasi tipo se non agricolo;</li><li>- In assenza del Piano Particolareggiato è vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione non pertinente alla conduzione dei fondi agricoli.</li></ul> <p>Al fine di salvaguardare la continuità e la compattezza del territorio agricolo ineditato, si prescrive che le edificazioni destinate alla residenza dei coltivatori siano prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti; ove dimostrata l'impossibilità di ricavare sufficienti spazi residenziali all'interno degli edifici esistenti, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti.</p> <p>Per tutte le costruzioni pertinenti la conduzione dei fondi agricoli, residenziali o produttive, è richiesta la</p>
---	---------------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

		<p>disponibilità, in base al fascicolo aziendale del SIARL, di un lotto minimo di intervento, inteso come superficie accorpata del sedime su cui sorgeranno gli edifici. Ai fini della definizione del lotto minimo si stabiliscono le seguenti superfici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- coltivazioni estensive: 8.000 mq</li> <li>- coltivazioni specializzate (ad es.: florovivaistiche, orticole, etc.): 4000 mq,</li> <li>- allevamenti zootecnici: 4.000 mq</li> </ul> <p>Sono altresì definite le seguenti superfici minime aziendali (definite in base al fascicolo SIARL):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- coltivazioni estensive: 10 ha</li> <li>- coltivazioni specializzate (ad es.: florovivaistiche, orticole, etc.): 3 ha</li> <li>- allevamenti zootecnici: 1 ha</li> </ul> <p>Gli allevamenti sono ammessi nel limite di 30 q.li di peso vivo per ettaro. Per quanto attiene agli allevamenti di cavalli nell'ambito di aziende agricole è fatto obbligo l'utilizzo di scuderie a rastrelliera e non a box chiuso.</p> <p><i>Sostenibilità economica.</i> Ogni progetto edilizio deve essere subordinato alla necessità aziendale e alla sua sostenibilità economica, dimostrata attraverso idonea documentazione tecnica, a firma di tecnico del settore, relativa al ciclo produttivo, canale di commercializzazione, tipologia e dimensionamento dei fabbricati, smaltimento delle deiezioni animali.</p> <p><i>Mitigazione ambientale.</i> E' fatto obbligo di messa a dimora di siepi campestri e/o filari arborei di specie autoctona (indicati nei successivi articoli).</p>
--	--	---

<b>Art. 133 Prescrizioni sulla forma e sui materiali</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Allo scopo di salvaguardare le caratteristiche urbanistiche ed ambientali, gli edifici dovranno essere progettati in maniera rispettosa dell'ambiente agricolo, inteso come sistema sia vegetazionale sia architettonico, pertanto, nella costruzioni di nuovi edifici e nel recupero di quelli esistenti (con eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria), fatte salve le norme più restrittive per gli interventi in tutti gli ambiti agricoli si prescrive quanto contenuto nei successivi commi.</p>
2	<i>Edifici per infrastrutture</i>	<p>Possono essere di tipo "in opera" o "prefabbricato", con l'impiego per le parti a vista di forme e colori tradizionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- coperture: devono essere a falda inclinata con pendenza non inferiore al 10%, manto anche a lastre nei colori del marrone e delle gamme della terracotta,</li> <li>- pareti: sono ammessi i pannelli prefabbricati, purché tinteggiati nei colori delle terre naturali o con finiture a mattoni, graniglie, impasti cementià colorati nelle</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PDR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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



<b>3</b>	<i>Edifici residenziali e assimilabili</i>	<p>medesime gamme. Sono ammesse pareti in metallo-vetro solo se in parti limitate.</p> <p>Si prescrive l'impiego dei seguenti materiali e manufatti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- facciate: devono essere organizzate su scansioni regolari delle aperture e su altezze interpiano di tipo tradizionale</li> <li>- rivestimenti esterni: devono essere in mattone a vista e in intonaco civile con i colori delle terre naturali; è in ogni caso proibito il colore bianco se non per parti limitate o decorazioni complementari</li> <li>- serramenti: devono essere in legno o metallo verniciato</li> <li>- porte e dei portoni esterni, compresi quelli dei box: devono essere in legno pieno o in metallo verniciato</li> <li>- coperture: devono essere a falda inclinata compresa tra il 30% ed il 45%; sono ammesse coperture piane solo se sovrastanti il piano terreno o incassate nelle falde dei tetti. Il manto deve essere eseguito con coppo lombardo (tegola a canale in laterizio); sotto il manto è ammesso qualsiasi tipo di struttura e di impermeabilizzazione. Sono ammessi terrazzi-balcone incassati, cappuccine e lucernari solo se coerenti al contesto edilizio. Comignoli e aperture devono essere di foggia tradizionale</li> <li>- canali di gronda: devono essere in rame o lamiera verniciata.</li> </ul>
<b>4</b>	<i>Recinzioni</i>	<p>Sono consentite solo nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recinzioni dei fondi agricoli: solo se previste da specifiche norme di legge in materia di allevamento e di caccia e pesca;</li> <li>- recinzioni delle costruzioni agricole: solo se relative alle pertinenze degli edifici e necessarie per motivi di sicurezza e comunque in proporzione non superiore a mq 10 di superficie recintata per ogni mq di superficie coperta di edifici.</li> </ul> <p>Nei casi consentiti, le recinzioni dovranno avere altezza non superiore a m 1,50 ed essere di tipo aperto senza zoccolo. Esse dovranno essere realizzate con materiali adatti ai luoghi (siepi vive naturali, legno, rete plastificata di colore verde, metallo verniciato colore verde o altro colore adatto all'ambiente), con esclusione di recinzioni in muratura o in calcestruzzo (prefabbricato o no). Le recinzioni lungo i percorsi esistenti (strade interpoderali, vicinali, diritti di passaggio, ecc.) dovranno essere posizionate in modo da garantire, in qualunque punto, larghezza minima del percorso di m 6,00, allo scopo di consentire la circolazione dei mezzi agricoli.</p>

<b>Art. 134 Specie arboree autoctone</b>		
<b>1</b>	<i>Specie</i>	Ai fini della conduzione del suolo agricolo e boschivo,

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PDR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

		<p>nonché allo scopo di eseguire interventi di miglioramento del paesaggio naturale, si consiglia l'impiego delle seguenti specie arboree autoctone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acero Campestre (<i>Acer campestre</i>)</li> <li>- Bagolaro o Spaccasassi (<i>Celtis australis</i>)</li> <li>- Carpino bianco (<i>Carpinus betulus</i>)</li> <li>- Carpino nero (<i>Ostrya carpinifolia</i>)</li> <li>- Cerro (<i>Quercus cerris</i>)</li> <li>- Farnia (<i>Quercus robur</i>)</li> <li>- Frassino maggiore (<i>Fraxinus excelsior</i>)</li> <li>- Gelso comune (<i>Morus</i>)</li> <li>- Olmo comune (<i>Ulmus minor</i>)</li> <li>- Ontano comune o nero (<i>Alnus glutinosa</i>)</li> <li>- Pioppo bianco (<i>Populus alba</i>)</li> <li>- Pioppo nero (<i>Populus nigra</i>)</li> <li>- Rovere (<i>Quercus petraea</i>)</li> <li>- Roverella (<i>Quercus pubescens</i>)</li> <li>- Salice cinereo (<i>Salix cinerea</i>)</li> <li>- Salice comune (<i>Salix alba</i>)</li> <li>- Salice da ceste (<i>Salix triandra</i>)</li> <li>- Salice da vimini (<i>Salix viminalis</i>)</li> <li>- Salice delle capre (<i>Salix caprea</i>)</li> <li>- Salice rosso (<i>Salix purpurea</i>)</li> <li>- Tiglio (<i>Tilia cordata</i>)</li> </ul>
--	--	---

#### Art. 135 Specie arboree da frutta autoctone

1	Specie	<p>Ai fini della conduzione del suolo agricolo e boschivo, nonché allo scopo di eseguire interventi di miglioramento del paesaggio naturale, si consiglia l'impiego delle seguenti specie arboree da frutta autoctone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Albicocco comune (<i>Prunus armeniaca</i>)</li> <li>- Ciliegio (<i>Prunus avium</i>)</li> <li>- Ciliegio da fiore (<i>Prunus serrulata</i>)</li> <li>- Melo selvatico (<i>Malus sylvestris</i>)</li> <li>- Melo comune (<i>Malus pumila</i>)</li> <li>- Nespolo comune (coltivato) (<i>Mespilus germanica</i>)</li> <li>- Nocciolo comune (<i>Corylus avellana</i>)</li> <li>- Pero selvatico (<i>Pyrus pyraster</i>)</li> <li>- Pero comune (<i>Pyrus communis</i>)</li> <li>- Pesco comune (<i>Prunus persica</i>)</li> </ul>
---	--------	---

#### Art. 136 Specie arbustive

		<p>Ai fini della conduzione del suolo agricolo e boschivo, nonché allo scopo di eseguire interventi di miglioramento del paesaggio naturale, si consiglia l'impiego delle seguenti specie arbustive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alloro (<i>Laurus nobilis</i>)</li> <li>- Biancospino comune (<i>Crataegus monogyna</i>)</li> <li>- Corniolo (<i>Cornus mas</i>)</li> <li>- Corniolo (<i>Comus sanguinea</i>)</li> </ul>
--	--	--

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

- Frangola (*Rhamnus franguia*)
- Fusaggine (*Euonymus europaeus*)
- Ligustro (*Ligustrum vulgare*)
- Nocciolo (*Corylus avellana*)
- Pallon di maggio o pallon di neve (*Viburnum opulus*)
- Prugnolo (*Prunus spinosa*)
- Sansuinella (*Cornus sanguinea*)
- Scotano (*Cotinus coggygria*)
- Viburno (*Viburnum lantana*)

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Capo II

### Unità di paesaggio UP2: tessuti edificati di pregio

<b>Art. 137 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovvero sia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile. I <i>tessuti edificati di pregio</i> corrispondono alle seguenti parti del sistema edificato: <ul style="list-style-type: none"><li>- nuclei storici principali,</li><li>- nuclei storici minori.</li></ul>

<b>Art. 138 Obiettivi di tutela e di sviluppo</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	Il PdR 2008 –variante 2015 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l' <i>unità di paesaggio UP2</i> : <ul style="list-style-type: none"><li>- garantire la permanenza dei valori storici, monumentali, artistici esistenti nelle aree di edificazione più antica e più rilevanti per quanto attiene ai valori paesaggistici.</li></ul>

<b>Art. 139 Elementi sensibili</b>		
1	<i>Elementi sensibili</i>	L' <i>unità di paesaggio UP2</i> si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"><li>- edifici aventi valore di antichità,</li><li>- edifici aventi valore architettonico, artistico, monumentale,</li><li>- tipi edilizi,</li><li>- elementi tipologici,</li><li>- rapporti morfologici tra edificato e spazi aperti.</li></ul>

<b>Art. 140 Azioni di tutela e di sviluppo</b>		
1	<i>Tessuti edificati di pregio in genere</i>	La disciplina specifica per ciascun edificio facente parte dei <i>tessuti edificati di pregio</i> è oggetto del documento "PdR 18.1 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio", secondo le specifiche classi di valore riscontrabili mediante il documento "PdR 16.1 Classificazione degli edifici di pregio".

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

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

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

### Capo III

#### Unità di paesaggio UP3-1: della città contemporanea

Art. 141 Definizione		
1	Definizione	Aree caratterizzate da elevata unitarietà tipologica, con significativa dotazione di aree a verde pertinenziali, rilevanti sotto il profilo della qualità edilizia-architettonica e sotto il profilo della qualità del paesaggio.

Art. 142 Obiettivi di tutela		
1	Obiettivi	Il PdR 2008 – variante 2015, relativamente all'assetto tipologico persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"><li>- conservare l'assetto tipologico così come risulta consolidato;</li><li>- impedire l'alterazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti;</li><li>- sostituire i tipi edilizi di origine non residenziale che risultano privi di attività insediate.</li></ul>

Art. 143 Elementi sensibili		
1	Elementi sensibili	L'unità di paesaggio UP3-1 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"><li>- assetto tipologico;</li><li>- morfologia dell'edificato;</li><li>- morfologia degli spazi aperti.</li></ul>

Art. 144 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	Disposizioni	Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP3-1 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	Assetto tipologico	Il PdR 2008 – variante 2015, relativamente all'assetto tipologico persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"><li>- conservare l'assetto tipologico così come risulta consolidato;</li><li>- impedire l'alterazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti;</li><li>- sostituire i tipi edilizi di origine non residenziale che risultano privi di attività insediate.</li></ul> <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008 – variante 2015, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) gli interventi edilizi ammessi, in linea generale, non dovranno produrre l'alterazione dei caratteri tipologici propri della zona (isolato, insiemi di isolati), riscontrabili sul documento "PdR 2.0 Repertori applicativi";</li><li>b) gli interventi edilizi relativi a tipi edilizi con</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

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

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

3	<i>Morfologia dell'edificato</i>	<p>caratteristiche devianti rispetto a quelli tipicamente ricorrenti nell'ambito territoriale potranno determinare la trasformazione del tipo originario, a condizione che il tipo edilizio risultante dall'intervento sia riconducibile a quelli che caratterizzano l'ambito territoriale, riscontrabili sul documento "PdR 2.0 Repertori applicativi";</p> <p>c) le potenzialità edificatorie stabilite dal PdR 2008 – variante 2015 ed impiegate per l'ampliamento di corpi edilizi esistenti non dovranno dar luogo ad entità riconoscibili come parti autonome rispetto agli edifici esistenti, pertanto tali ampliamenti dovranno omologarsi con il corpo edilizio esistente al fine di determinare una percezione unitaria del tipo edilizio;</p> <p>d) le coperture degli edifici dovranno essere tradizionali, a due o più falde; non sono ammesse coperture in materiali diversi dal cotto o dal cemento color cotto, fatte salve le differenti soluzioni tecniche esistenti.</p> <p>Il PdR 2008 – variante 2015, relativamente all'assetto morfologico dell'edificato, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- conservare tendenzialmente i rapporti morfologici esistenti tra diversi edifici;</li><li>- conservare il rapporto dei fronti edificati verso lo spazio pubblico, sia nel caso di edifici disposti a cortina, sia nel caso di edifici dotati di aree pertinenziali a verde anteposte rispetto alle strade;</li><li>- conservare il rapporto diretto tra edifici e spazi aperti pertinenziali;</li><li>- tutelare i caratteri edilizi ed architettonici ricorrenti.</li></ul> <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008 – variante 2015, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <p>a) le nuove edificazioni (eventualmente derivanti da demolizione e ricostruzione), ancorchè rispettose delle prescrizioni di ordine tipologico di cui al precedente art. 88, dovranno dar luogo a rapporti con gli edifici circostanti coerenti con il significato ordinatore dei tracciati stradali;</p> <p>b) le nuove edificazioni (eventualmente derivanti da demolizione e ricostruzione) dovranno definire rapporti di allineamento coerenti con le condizioni di impianto degli edifici esistenti nell'intorno;</p> <p>c) dovrà essere conservata la continuità degli allineamenti esistenti lungo strada, pertanto non potranno essere alterati i rapporti tra le altezze dei diversi edifici, salvo che nei casi in cui all'interno del medesimo edificio si registrino disomogeneità di altezze aberranti rispetto al tipo edilizio di appartenenza;</p>
---	----------------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

4	<i>Morfologia degli spazi aperti</i>	<p>d) tutti gli elementi decorativi esistenti (fasce, cornici, spalle, cappelli, davanzali, zoccolature, bugnature, etc.), talvolta presenti negli edifici esistenti, devono essere conservati o riproposti in sede di ristrutturazione o nuova costruzione;</p> <p>e) le superfici di facciata dovranno essere prevalentemente intonacate, con colori chiari della gamma dei gialli, dei rosa, degli ocra, pur ammettendo altre soluzioni cromatiche per taluni elementi architettonici (fasce, cornici, marcapiani, lesene, etc.) che presentano differenti cromatismi originari;</p> <p>f) i serramenti, tendenzialmente, dovranno essere in legno o ferro, colore naturale, oppure verniciati in tinte scure;</p> <p>g) le verande o similari dovranno avere ampie specchiature in vetro, con telai quanto più possibile esili, verniciati in tinte scure; i vetri dovranno essere a bassa riflettanza;</p> <p>h) le recinzioni allineate lungo strada dovranno essere tendenzialmente conservate sotto il profilo tipologico, in particolare nel caso in cui si tratti di muri ciechi o semiciechi di recinzione;</p> <p>i) i corpi edilizi accessori dovranno essere localizzati in posizione defilata rispetto allo spazio pubblico e dovranno avere finiture comunque correlabili a quelle dell'edificio principale di cui sono pertinenza.</p> <p>Il PdR 2008 – variante 2015, per quanto attiene alla morfologia degli spazi aperti persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare il tipico rapporto che intercorre tra spazio pubblico aperto e spazio privato aperto;</li> <li>- qualificare gli spazi aperti privati;</li> <li>- non determinare riduzioni di superfici a verde a meno di quanto strettamente necessario per l'utilizzazione dei diritti edificatori.</li> </ul> <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008 – variante 2015, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <p>a) minimizzare l'occupazione di suolo scoperto per effetto dell'applicazione dei diritti edificatori, in particolare per quanto attiene alle porzioni di suolo pertinenziale visibili dallo spazio pubblico;</p> <p>b) non determinare la soppressione di aree a giardino o con presenza di esemplari arborei di particolare rilevanza;</p> <p>c) nei casi di fronte edificato a cortina conservare i sistemi di accesso dallo spazio pubblico allo spazio privato scoperto aventi forma di androni o portici;</p> <p>d) non determinare variazioni delle quote naturali del</p>
---	--------------------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

- terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 0,50, a meno delle escavazioni necessarie per le realizzazioni di corpi edilizi interrati;
- e) qualificare gli spazi interni aperti come luoghi di significativo valore architettonico, rendendo coerenti le pavimentazioni esterne con l'architettura degli edifici;
  - f) le sistemazioni a verde pertinenziali, indipendentemente dal loro uso privato esclusivo, dovranno essere continue rispetto ad altre analoghe esistenti nei lotti contermini;
  - g) le sistemazioni a verde dovranno tendere alla diversificazione delle specie arboree ed arbustive, onde elevare la biodiversità;
  - h) non realizzare recinzioni con muro sporgente da terra, o comunque configurate in modo tale da impedire il transito di piccoli animali;
  - i) realizzare aree pavimentate esclusivamente in adiacenza ad altre aree già pavimentate (interne o esterne al lotto di proprietà);
  - j) prevedere percorsi, pavimentazioni esterne e qualunque altro elemento realizzabile nelle aree pertinenziali esterne in modo tale da evitare la parcellizzazione delle superfici a verde.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdPR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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



## Capo IV Unità di paesaggio UP3-2: della città strutturata

<b>Art. 145 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Aree caratterizzate da elevata densità edilizia, da impianto morfologico consolidato fortemente strutturato e da omogeneità tipologica molto elevata.

<b>Art. 146 Obiettivi di tutela</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	Il PdR 2008 – variante 2015, relativamente all'assetto tipologico persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"><li>- conservare l'assetto tipologico così come risulta consolidato;</li><li>- impedire l'alterazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti;</li><li>- sostituire i tipi edilizi di origine non residenziale che risultano privi di attività insediate.</li></ul>

<b>Art. 147 Elementi sensibili</b>		
1	<i>Elementi sensibili</i>	L'unità di paesaggio UP3-2 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"><li>- assetto tipologico;</li><li>- morfologia degli spazi aperti.</li></ul>

<b>Art. 148 Azioni di tutela e di sviluppo</b>		
1	<i>Disposizioni</i>	Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP3-2 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	<i>Assetto tipologico</i>	Il PdR 2008 – variante 2015, relativamente all'assetto tipologico persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"><li>- conservare l'assetto tipologico così come risulta consolidato;</li><li>- impedire l'alterazione delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti;</li><li>- sostituire i tipi edilizi di origine non residenziale che risultano privi di attività insediate.</li></ul> <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008 – variante 2015, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>gli interventi edilizi ammessi non dovranno in ogni caso determinare l'alterazione dei tipi edilizi originari aventi destinazione d'uso residenziale;</li><li>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</li></ol>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

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

3	<i>Morfologia degli spazi aperti</i>	<p>di paesaggio;</p> <p>c) le potenzialità edificatorie stabilite dal PdR 2008 ed impiegate per l'ampliamento di corpi edilizi esistenti non dovranno dar luogo ad entità riconoscibili come parti autonome rispetto agli edifici esistenti, pertanto tali ampliamenti dovranno omologarsi con il corpo edilizio esistente al fine di determinare una percezione unitaria del tipo edilizio;</p> <p>d) le coperture degli edifici dovranno essere confermate nel rispetto delle caratteristiche geometriche esistenti;</p> <p>e) la realizzazione di edifici accessori fuori terra è di norma vietata salvo che nei casi in cui l'edificazione interrata risulti di fatto impossibile: in questi casi gli edifici accessori dovranno risultare in aderenza con l'edificio principale e non visibili dallo spazio pubblico.</p> <p>Il PdR 2008 – variante 2015, per quanto attiene alla morfologia degli spazi aperti persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- conservare l'assetto planivolumetrico esistente;</li><li>- qualificare gli spazi aperti privati;</li><li>- non determinare riduzioni di superfici a verde a meno di quanto strettamente necessario per l'utilizzazione dei diritti edificatori.</li></ul> <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008 – variante 2015, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <p>a) minimizzare l'occupazione di suolo scoperto per effetto dell'applicazione dei diritti edificatori, in particolare per quanto attiene alle porzioni di suolo pertinenziale visibili dallo spazio pubblico;</p> <p>b) non determinare la soppressione di aree a verde pertinenziale;</p> <p>c) qualora vi sia effettiva disponibilità di aree scoperte pertinentziali, nel caso di ampliamento degli edifici esistenti il progetto dovrà prevedere il miglioramento della dotazione arborea delle aree pertinentziali, con il fine principale di mitigare le visuali degli spazi accessori e di servizio;</p> <p>d) non determinare variazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 0,50, a meno delle escavazioni necessarie per le realizzazioni di corpi edilizi interrati.</p>
---	--------------------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

**Capo V**  
**Unità di paesaggio UP3-3: dell'industria**

<b>Art. 149 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Aree caratterizzate da quasi totalità di edifici destinati ad attività produttiva o da sequenza di aree pertinenziali non edificate prevalentemente impermeabili.

<b>Art. 150 Obiettivi di tutela</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	Il PdR 2008 – variante 2015, relativamente alla morfologia degli spazi aperti persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- elevare la qualità degli spazi aperti;</li> <li>- migliorare i rapporti di margine tra il paesaggio industriale e le zone prive di insediamenti;</li> <li>- attenuare le negatività visuali.</li> </ul>

<b>Art. 151 Elementi sensibili</b>		
1	<i>Elementi sensibili</i>	L'unità di paesaggio UP3-3 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"> <li>- morfologia degli spazi aperti;</li> <li>- mitigazione ambientale e delle visuali;</li> <li>- tutela speciale del suolo e del sottosuolo.</li> </ul>

<b>Art. 152 Azioni di tutela e di sviluppo</b>		
1	<i>Disposizioni</i>	Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP3-3 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	<i>Morfologia degli spazi aperti</i>	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008 - variante 2015, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) gli spazi aperti devono essere organizzati con superfici destinate a verde, a parcheggio o a deposito all'aperto; negli spazi all'aperto possono essere effettuati stoccaggi temporanei di materiali, purché ciò non determini interazioni negative con l'intorno (quali ad esempio percolamenti, emissioni di gas e rumori eccedenti le normative in materia);</li> <li>b) le aree destinate a verde, quindi computabili ai fini della superficie filtrante, dovranno essere dotate di vegetazione arborea per almeno il 50% della loro superficie.</li> <li>c) le aree scoperte in prossimità di impianti di depurazione e di impianti tecnologici in genere dovranno essere sistemate a verde, con impianto di esemplari arborei e arbustivi finalizzati alla mitigazione della percezione di tali impianti.</li> <li>d) le zone di margine, confinanti con ambiti territoriali in stato di naturalità, dovranno essere sistemate a</li> </ol>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

3	<i>Mitigazione ambientale e delle visuali</i>	<p>verde, impiegando esemplari arborei e arbustivi in associazione vegetale tipica della zona, disposti secondo schemi di impianto congruenti con i caratteri del paesaggio naturale. Entro tali zone di margine non è ammesso l'impianto di esemplari arborei disposti in filari e comunque con geometrie rigide.</p> <p>Gli interventi edilizi rientranti nelle seguenti categorie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- demolizione e ricostruzione,</li><li>- nuova costruzione,</li><li>- ampliamento con slp superiore al 20% dell'esistente,</li><li>- ristrutturazione edilizia di una quota di slp superiore al 50% dell'esistente,</li></ul> <p>sono soggetti al sostanziale rispetto dei requisiti sopra elencati con il fine generale di indurre significativi miglioramenti dei caratteri del paesaggio e dell'ambiente locale.</p> <p>Il PdR 2008 – variante 2015, per quanto attiene alla mitigazione ambientale e delle visuali, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- superare la tipica rigidità del rapporto che intercorre tra l'edificato industriale e il territorio non edificato;</li><li>- migliorare le relazioni di prossimità tra gli ambiti produttivi e il restante territorio urbanizzato.</li></ul> <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008 – variante 2015, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <p>a) lungo i fronti rivolti verso il territorio naturale le grandi masse degli edifici per la produzione dovranno essere mitigate mediante formazioni arboree. La mitigazione visuale degli edifici produttivi potrà essere conseguita mediante il ricorso a soluzioni in linea con le seguenti, compatibilmente con il tipo di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- determinare l'interruzione della continuità della percezione delle masse mediante formazioni arboree disposte a macchia in modo tale da interrompere la lettura delle linee principali della geometria dell'edificio;</li><li>- copertura vegetale di uno o più spigoli;</li><li>- disposizione di gruppi di esemplari di altezza tale da coprire parzialmente le linee sommitali dell'edificio;</li><li>- localizzazione di macchie arbustive per la copertura di talune parti del piede dell'edificio;</li><li>- effettuare lievi movimenti terra tali da alterare la linea al piede degli edifici;</li><li>- impiegare elementi architettonici tali da diversificare talune porzioni delle facciate, anche mediante variazione di altezza.</li></ul>
---	---	--

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

b) lungo i fronti orientati verso il territorio urbanizzato dovranno essere disposti filari di essenze arboree con il fine di attenuare le masse percepibili, organizzati, ad esempio su doppie file con diversificazione delle essenze (filare alto in prossimità della costruzione, filare basso anteposto e con passo sfalsato rispetto al filare retrostante).

Gli interventi edilizi rientranti nelle seguenti categorie:

- demolizione e ricostruzione,
- nuova costruzione,
- ampliamento con slp superiore al 20% dell'esistente,
- ristrutturazione edilizia di una quota di slp superiore al 50% dell'esistente,

sono soggetti al sostanziale rispetto dei requisiti sopra elencati con il fine generale di indurre significativi miglioramenti dei caratteri del paesaggio e dell'ambiente locale.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Capo VI Unità di paesaggio UP4: sistemi naturali

<b>Art. 153 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Aree caratterizzate da significativa naturalità, nelle quali si riscontrano sequenze di di aree verdi, aree agricole, aree boscate.

<b>Art. 154 Obiettivi di tutela</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	Il PdR 2008 – variante 2015, relativamente all'unità di paesaggio UP4 persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere ed impiantare preferibilmente colture tipiche della zona, secondo criteri colturali tali da non determinare alterazioni dell'idrografia superficiale e la scomparsa delle specie erbacee, arbustive e arboree tipiche della zona;</li> <li>- mantenere il patrimonio boscato, ed in particolare i fronti boscati che si stagliano sulle radure, ferma restando l'autorizzazione da parte degli enti forestali competenti eventualmente necessaria per l'esecuzione del taglio di alberi;</li> <li>- conservare integralmente la conformazione geomorfologica dei suoli agricoli eccezion fatta per le piccole variazioni necessarie all'ordinaria pratica colturale.</li> </ul>

<b>Art. 155 Elementi sensibili</b>		
1	<i>Elementi sensibili</i>	L'unità di paesaggio UP4 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"> <li>- morfologia del paesaggio rurale;</li> <li>- elementi del paesaggio naturale storico;</li> <li>- tutela biologica;</li> <li>- nuove costruzioni per l'esercizio dell'attività agricola;</li> <li>- edifici esistenti per l'esercizio dell'attività agricola;</li> <li>- edifici esistenti non connessi all'attività agricola.</li> </ul>

<b>Art. 156 Azioni di tutela e di sviluppo</b>		
1	<i>Disposizioni</i>	Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP4 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	<i>Morfologia del paesaggio rurale</i>	Il PdR 2008 – variante 2015, relativamente alla morfologia del paesaggio rurale persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere ed impiantare preferibilmente colture tipiche della zona, secondo criteri colturali tali da non determinare alterazioni dell'idrografia superficiale e la scomparsa delle specie erbacee, arbustive e arboree tipiche della zona;</li> <li>- mantenere il patrimonio boscato, ed in particolare i fronti boscati che si stagliano sulle radure, ferma</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

3	<i>Elementi del paesaggio naturale storico</i>	<p>restando l'autorizzazione da parte degli enti forestali competenti eventualmente necessaria per l'esecuzione del taglio di alberi;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- conservare integralmente la conformazione geomorfologica dei suoli agricoli eccezion fatta per le piccole variazioni necessarie all'ordinaria pratica colturale.</li></ul> <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008 – variante 2015, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) non prevedere l'impianto di coltivazioni arboree a rapido accrescimento e di vivai tranne che nelle zone ove tali colture risultano esistenti o documentatamente esistite durante precedenti cicli di coltivazione,</li><li>b) esercitare le attività agricole nel pieno rispetto delle Leggi e dei Regolamenti vigenti in materia di impiego di concimi e diserbanti,</li><li>c) non effettuare sterri o riporti di suoli agricoli; in nessun caso è ammesso lo scolturamento del suolo agricolo.</li></ul> <p>E' vietata la formazione di nuove strade o la modifica sostanziale dei tracciati esistenti; è per contro consentita l'apertura di sentieri pedonali, ciclabili tali da favorire la fruizione del territorio naturale, nonché di accessi finalizzati alla conduzione del fondo. La manutenzione dei tracciati esistenti dovrà essere eseguita mediante l'impiego di pietrisco e terreno naturale stabilizzato; è fatto obbligo di conservare i fossi laterali dei tracciati esistenti. E' vietata l'esecuzione di pavimentazioni impermeabili su tracciati stradali che, alla data di adozione del PdR 2008 – variante 2015 risultano privi di pavimentazione, a meno di comprovate necessità di funzionalità e sicurezza pubblica.</p> <p>Il PdR 2008 – variante 2015, relativamente alla ricostruzione del paesaggio storico, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- reintrodurre le essenze arboree che caratterizzavano storicamente il territorio boscato;</li><li>- consentire la conduzione produttiva dei boschi onde assicurarne la corretta manutenzione;</li><li>- aumentare la superficie territoriale coperta a bosco a condizione che ciò non determini detrimento delle aree agricole così come individuate sul documento "PdR 14.1 Quadro territoriale".</li></ul> <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008 – variante 2015, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p>
---	--	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

4	<i>Tutela biologica</i>	<p>a) non determinare la riduzione delle superfici coperte a bosco,</p> <p>b) reintrodurre le essenze arboree storicamente più rilevanti in luogo di quelle attualmente esistenti di basso pregio, sia per effetto dell'applicazione dei disposti di cui al precedente art. 78 (compensazione ambientale), sia al fine della coltivazione a titolo imprenditoriale,</p> <p>c) impiantare nuove colture a bosco costituite da essenze storicamente rilevanti su suoli per i quali è documentata la preesistenza del bosco, per effetto dei disposti di cui all'art. 78 (compensazione ambientale),</p> <p>d) conservare i limiti colturali e gli altri elementi segnici del territorio agrario (fossi, termini catastali, gelsi, etc.) che risultano riconoscibili sulle cartografie storiche disponibili, riprodotte sulle cartografie di analisi del Documento di Piano.</p> <p>Sono vietate le pratiche agricole che necessitano di modifiche permanenti dell'umidità e delle caratteristiche chimico-fisiche del terreno in genere. E' sempre vietata la costruzione di nuove recinzioni, al fine di consentire il libero transito agli animali. Al fine di delimitare la proprietà nel rispetto dei disposti del Codice Civile è consentita la posa di pali in legno con altezza non superiore a m 1,20 con fili in ferro (non spinati) tesi con passo non inferiore a cm 30.</p>
---	-------------------------	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdPR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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



## Capo VII Unità di paesaggio UP5: Percorsi e visuali

Art. 157 Definizione		
1	Definizione	I <i>percorsi</i> trattati ai fini del PdR 2008 - variante 2015 corrispondono ai tracciati esistenti nel territorio in stato di naturalità ed ai percorsi di connessione tra ambiti urbani e aree verdi di rilevanza territoriale. Le <i>visuali</i> trattate per i fini del PdR 2008 - variante 2015 coincidono con i percorsi di cui al precedente capoverso: tali visuali sono integrate da alcuni particolari punti panoramici del territorio dal quale risulta possibile comprenderne le peculiarità
2	Applicazione della norma	Le norme di cui al presente capo, lungo i tracciati specificamente individuati sul documento di piano denominato "PdR 15.0 Quadro degli elementi locali e puntuali", si applicano unitamente alle disposizioni relative all' <i>Ambito Territoriale</i> e ad ogni altra disposizione del PdR 2008 - variante 2015.

Art. 158 Elementi sensibili del paesaggio		
1	Generalità	Il PdR 2008 - variante 2015, per quanto attiene ai <i>Percorsi e visuali</i> , norma i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"><li>- percorsi;</li><li>- visuali.</li></ul>

Art. 159 Percorsi		
1	Obiettivi perseguiti dal PdR 2008 - variante 2015	Il PdR 2008 - variante 2015, per quanto attiene ai percorsi persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"><li>- conservare la rete esistente,</li><li>- garantire la permanenza delle coerenze con i canoni del paesaggio storico.</li></ul> Tali percorsi corrispondono alle <i>Strade rurali di interesse pubblico</i> individuate con apposita simbologia grafica sul documento " <i>PdS3.1 Servizi esistenti: stato di fatto</i> " per gli effetti di cui all'art. 28 delle NdA del PTCP.
2	Requisiti del progetto	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008 - variante 2015, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: <ul style="list-style-type: none"><li>a) conservare i percorsi esistenti;</li><li>b) conservare i percorsi sotto il profilo materico, escludendo la realizzazione di pavimentazioni ed altri elementi artificiali incongrui con il paesaggio naturale, a meno dei casi in cui ciò risultasse indispensabile per fini di circolazione di mezzi per la manutenzione, la pubblica sicurezza o l'accesso alle attività insediate;</li><li>c) conservare i fronti boscati prospicienti i percorsi</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

3	<i>Aree precluse all'edificazione</i>	<p>identificati dal documento di piano "PdR 15.1 Quadro degli elementi locali e puntuali";</p> <p>d) non impiantare colture arboree o vivai fronteggianti i percorsi individuati dal documento "PdR 15.1 Quadro degli elementi locali e puntuali";</p> <p>e) non alterare la capacità drenante della rete di fossi esistente lungo i percorsi che si innervano nel territorio naturale.</p> <p>E' fatto divieto di realizzare costruzioni di qualsiasi natura entro una fascia di m 50,00 lungo i percorsi specificamente individuati sul documento di piano "PdR 15.1 Quadro degli elementi locali e puntuali.". I diritti edificatori indotti dalla disciplina del PdR 2008 - variante 2015 in applicazione dell'art. 59 della LGT inerenti le aree in tal senso precluse all'edificazione, potranno essere trasferiti a favore di altre parti del territorio comprese nel <i>medesimo ambito territoriale</i><sup>14</sup>.</p>
---	---------------------------------------	--

<b>Art. 160 Visuali</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008 - variante 2014</i>	<p>Il PdR 2008 - variante 2015, per quanto attiene alle visuali persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare e migliorare le visuali esistenti che strutturano la percezione del paesaggio,</li> <li>- garantire la permanenza delle coerenze con i canoni del paesaggio storico.</li> </ul>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008 - variante 2015, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) non alterare le visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 15.1 Quadro degli elementi locali e puntuali";</li> <li>b) conservare i fronti boscati che fronteggiano le visuali specificamente individuate sul documento "PdR 15.1 Quadro degli elementi locali e puntuali";</li> <li>c) non impiantare colture arboree o vivai all'interno delle visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 15.1 Quadro degli elementi locali e puntuali".</li> </ul>
3	<i>Aree precluse all'edificazione</i>	<p>E' fatto divieto di realizzare costruzioni di qualsiasi natura all'interno delle aree corrispondenti alle visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 15.1 Quadro degli elementi locali e puntuali.". I diritti edificatori indotti dalla disciplina del PdR 2008 - variante 2015 in applicazione dell'art. 59 della LGT inerenti le aree in tal senso precluse all'edificazione, potranno essere trasferiti a favore di altre parti del territorio</p>

<sup>14</sup> Modifica introdotta per effetto della controdeduzione all'osservazione n. 5

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

comprese nel *medesimo ambito territoriale*<sup>15</sup>.

E' fatto divieto di realizzare infrastrutture e impianti emergenti dal piano di campagna all'interno delle visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 15.1 Quadro degli elementi locali e puntuali".

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<sup>15</sup> Modifica introdotta per effetto della controdeduzione all'osservazione n. 5

## Capo VIII

### Unità di paesaggio UP6: aree a salvaguardia della percezione del Santuario

Art. 161 Definizione		
1	Obiettivi perseguiti dal PdR 2008 - variante 2014	Il PdR 2008 - variante 2015, per quanto attiene alle Aree a salvaguardia della percezione del Santuario, persegue i seguenti obiettivi: - conservare e migliorare le visuali esistenti che strutturano la percezione del paesaggio.
2	Requisiti del progetto	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008 - variante 2015, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) non alterare le visuali di percezione del Santuario.
3	Aree precluse all'edificazione	E' fatto divieto di realizzare nuove costruzioni all'interno delle Aree di salvaguardia della percezione del Santuario. I diritti edificatori indotti dalla disciplina del PdR 2008 - variante 2015 in applicazione dell'art. 59 della LGT inerenti le aree in tal senso precluse all'edificazione, potranno essere trasferiti a favore di altre parti del territorio comprese nel <i>medesimo ambito territoriale</i> <sup>16</sup> .
4	Edifici esistenti	Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi entro il limite dettato dalla lett. c) del comma 1 dell'art. 27 della L.r. 12/05. Sono altresì ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione, nonché le opere finalizzate alla rinaturazione delle aree comprese nell'unità di paesaggio.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<sup>16</sup> Modifica introdotta per effetto della controdeduzione all'osservazione n. 5

## Capo IX Sistemi ed elementi paesaggistici di interesse provinciale

<b>Art. 162 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Il PdR 2008 – variante 2015, in applicazione del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza, individua sul documento denominato “PdR 15a.0 Quadro del Paesaggio. Elementi di interesse provinciale”, i <i>sistemi ed elementi paesaggistici di interesse provinciale</i> per i quali si rende necessaria una specifica normativa finalizzata a garantirne la conservazione e la valorizzazione.
2	<i>Applicazione della norma</i>	Le norme di cui al presente Capo, si applicano unitamente alle disposizioni relative all’Ambito Territoriale e ad ogni altra disposizione del PdR 2008 – variante 2015, coerentemente con i corrispondenti disposti del PTCP, decretata la prevalenza di questi ultimi nei casi di eventuale discordanza con le disposizioni di cui al presente Capo.

<b>Art. 163 Ambiti di Interesse Provinciale</b>		
1	<i>Generalità</i>	Il PTCP individua, con valore prescrittivo e prevalente, all'interno degli ambiti di azione paesaggistica e all'esterno dell'attuale individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, della rete verde di ricomposizione paesaggistica, dei parchi regionali e dei PLIS, gli ambiti di interesse provinciale. Tali ambiti sono da ritenersi strategici dal punto di vista paesaggistico per il mantenimento di spazi inedificati fra tessuti urbanizzati limitrofi e per conservare l'identità propria di ogni nucleo urbano. Gli ambiti di interesse provinciale hanno rilevanza paesaggistico-territoriale sovralocale.
2	<i>Procedure</i>	Per l'attuazione del PTCP, ai sensi dell'art.15.7bis della L.r. 12/2005, l'eventuale previsione di interventi che determinano consumo di suolo all'interno di ambiti di interesse provinciale, così come definiti all'art.46 delle norme di attuazione del PTCP, necessita di azioni di coordinamento definite dalla Provincia d'intesa con il Comune. Nei casi di cui al precedente capoverso, le previsioni urbanistiche degli ambiti di interesse provinciale vengono definite, in coerenza con gli obiettivi del PTCP, dalla Provincia d'intesa con i Comuni mediante gli istituti previsti dall'ordinamento giuridico.
3	<i>Specifiche</i>	Gli ambiti di interesse provinciale sono da considerarsi, ai fini dell'intesa, ambiti minimi di pianificazione. Gli eventuali interventi che determinano consumo di suolo, stabiliti in sede di intesa, dovranno comunque

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

4	<i>Modalità</i>	<p><b>prevedere:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la conservazione dello spazio libero in misura del tutto prevalente;</li> <li>- una localizzazione dell'edificazione che garantisca la conservazione di uno spazio libero circostante, dando luogo a continuità con il tessuto urbano già esistente.</li> </ul> <p>All'interno degli ambiti di interesse provinciale è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari.</p> <p>La procedura d'intesa con la Provincia è avviata dal Comune.</p> <p>La procedura d'intesa si conclude con il recepimento della proposta dei contenuti di pianificazione nel PTCP. Gli effetti dell'intesa restano subordinatamente condizionati alla positiva conclusione delle procedure di variante al PdR 2008 – variante 2015.</p>
---	-----------------	--

<b>Art. 164 Elementi paesaggistici di interesse provinciale</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2008 – variante 2015, compatibilmente con il PTCP, individua i seguenti <i>Elementi paesaggistici di interesse provinciale</i> presenti nel territorio comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- architetture civili residenziali,</li> <li>- architetture religiose,</li> <li>- architetture e manufatti della produzione agricola,</li> <li>- siepi e filari,</li> <li>- alberi monumentali,</li> <li>- viabilità di interesse storico,</li> </ul> <p>Costituiscono altresì elemento paesaggistico di interesse provinciale le <i>strade panoramiche</i>.</p>

<b>Art. 165 Disposizioni per gli Elementi paesaggistici di interesse provinciale</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008-variante 2014</i>	<p>Il PdR 2008 – variante 2015, per quanto attiene agli <i>Elementi paesaggistici di interesse provinciale</i>, presenti nel territorio comunale, applica i disposti di cui ai successivi commi, coerentemente con quanto disposto dal PTCP.</p>
2	<i>Aggregati storici</i>	<p><u>Centri storici. Comparti urbani 1930. Insediamenti rurali</u></p> <p>La specifica disciplina in materia, è dettata dalle norme di cui al documento "PdR 18.1 Disciplina Generale. Nuclei storici".</p> <p>Gli interventi eccedenti i limiti della definizione di cui alla lett. b) del comma 1 della LGT, su edifici appartenenti ad <i>aggregati storici</i>, tuttavia non compresi nell'Ambito Territoriale T1, sono soggetti a preventivo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

bis 17	<i>Architetture civile residenziale</i>	<p><u>Ville, Case e palazzi, architetture civili non residenziali.</u> Tutti gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati alla preservazione dell'integrità degli edifici specificamente individuati, caratterizzati da particolare eccellenza dei caratteri architettonici, le cui aree pertinenziali presentano talvolta scorci, vedute e percorsi di particolare interesse paesaggistico. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione ai sensi della lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT, sono soggetti a preventiva espressione di parere favorevole vincolante della commissione per il paesaggio, la quale, a partire dalle condizioni di integrità dei valori architettonici e urbanistici, valuterà la rispondenza degli interventi al generale obiettivo di tutela. La specifica disciplina in materia, è dettata dalle norme di cui al documento "PdR 18.1 Disciplina Generale. Nuclei storici". Gli interventi eccedenti i limiti della definizione di cui alla lett. b) del comma 1 della LGT, su edifici classificati <i>architetture civili residenziali</i>, tuttavia non compresi nell'Ambito Territoriale T1, sono soggetti a preventivo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.</p>
3	<i>Architetture religiose</i>	<p><u>Parchi e giardini storici.</u> Tutti gli interventi dovranno essere finalizzati alla valorizzazione dei parchi e giardini storici degradati ed abbandonati, nel rispetto delle caratteristiche originali residue; non sono ammessi usi che possano alterare o danneggiare lo stato del luogo. È fatto obbligo di conservare il rapporto originale tra parco o giardino storico e l'architettura di cui è pertinenza, con particolare riguardo alla mitigazione di elementi incongruenti nei confronti delle presenze vegetazionali di interesse storico.</p>
3	<i>Architetture religiose</i>	<p><u>Chiese o edifici per il culto, Monumenti religiosi o altri edifici religiosi.</u> Tutti gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati alla preservazione dell'integrità degli edifici specificamente individuati. Sono ammessi esclusivamente interventi edilizi ai sensi delle lett. a), b), c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT. <u>Monasteri, abbazie, conventi, chiostrini, seminari.</u> Per la tutela specifica delle aree circostanti il Santuario si applicano i disposti di cui al precedente art. 161. Gli interventi edilizi sul Santuario e relative pertinenze sono soggetti al parere della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio.</p>
4	<i>Architetture e manufatti per la produzione</i>	<p><u>Cascine, altri edifici rurali.</u> Tutti gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati alla</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<sup>17</sup> Numerazione del comma aggiornata per effetto della controdeduzione all'osservazione n. 9

	<i>agricola</i>	<p>preservazione dell'integrità degli edifici specificamente individuati, caratterizzati da particolare eccellenza dei caratteri architettonici, le cui aree pertinenziali presentano talvolta scorci, vedute e percorsi di particolare interesse paesaggistico. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione ai sensi della lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT, sono soggetti a preventiva espressione di parere favorevole vincolante della commissione per il paesaggio, la quale, a partire dalle condizioni di integrità dei valori architettonici e urbanistici, valuterà la rispondenza degli interventi al generale obiettivo di tutela.</p> <p>La specifica disciplina in materia, è dettata dalle norme di cui al documento "PdR 18.1 Disciplina Generale. Nuclei storici".</p> <p>Gli interventi eccedenti i limiti della definizione di cui alla lett. b) del comma 1 della LGT, su edifici classificati <i>cascine o altri edifici rurali</i>, tuttavia non compresi nell'Ambito Territoriale T1, sono soggetti a preventivo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.</p>
5	<i>Filari e siepi</i>	<p>E' fatto obbligo di conservare i filari e le siepi specificamente individuati; la conservazione dei suddetti elementi paesaggistici potrà essere conseguita anche mediante sostituzione degli elementi vegetali componenti, purchè della stessa specie.</p>
6	<i>Alberi monumentali</i>	<p>E' fatto obbligo di conservare gli alberi monumentali specificamente individuati; l'eventuale sostituzione di esemplari esistenti potrà essere autorizzata esclusivamente nel caso di perimento dell'esemplare stesso, di attacchi da parte di morbi non debellabili, di danneggiamenti per effetto di cause naturali che potrebbero determinare rischi per la pubblica incolumità.</p> <p>E' vietata l'esecuzione di opere edili entro il raggio di m 10,00 misurato dal centro del tronco dell'albero (sezione orizzontale alla quota del suolo), a meno dei casi in cui, mediante perizia giurata a firma di laureato in scienze forestali (o discipline affini), sia acclarata la non interferenza tra manufatti edilizi e l'apparato radicale dell'albero monumentale.</p>
7	<i>Viabilità di interesse storico</i>	<p><u>Rete stradale principale.</u></p> <p>Tutti gli interventi dovranno essere finalizzati alla preservazione dell'integrità della viabilità di interesse storico, con particolare riguardo per le opere d'arte costituenti l'infrastruttura, quali ad esempio tombature, fossi, cunette, muri di sostegno, manufatti di attraversamento, etc.. Gli interventi di modifica della sede stradale potranno essere effettuati solo in caso di esigenze specifiche di miglioramento della sicurezza, nel caso in cui fosse dimostrata l'assenza di alternative.</p> <p>Il Comune, in caso di rideterminazione della</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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



		classificazione delle strade e di variazione delle modalità di circolazione, si impegna, qualora possibile, al ripristino delle denominazioni storiche dei tracciati stradali, alla pedonalizzazione dei tracciati e al ripristino delle pavimentazioni e degli arredi originari.
--	--	---

<b>Art. 166 Strade panoramiche</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008-variantate 2014</i>	<p>Il PdR 2008 – variante 2015 per quanto attiene alle strade panoramiche persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare e migliorare le visuali del territorio offerte dalle strade panoramiche;</li> <li>- garantire la coerenza con i contenuti del PTCP.</li> </ul> <p>La tavola <i>PdR15a.0 Quadro del paesaggio. Elementi di rilevanza provinciale</i> individua:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tratti panoramici lungo la viabilità esistente;</li> <li>- tratti panoramici lungo la viabilità di nuova realizzazione.</li> </ul>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008 – variante 2015, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <p>a) nella fascia di rispetto delle strade panoramiche, individuata ai sensi del comma 5 dell'art 28 del PTCP, non possono essere realizzate nuove edificazioni. Sono comunque fatte salve le previsioni degli atti di pianificazione urbanistica comunale vigenti alla data di adozione del PTCP; è ammessa l'eventuale applicazione di strumenti perequativi, anche sulla base dei criteri che verranno stabiliti dalla Provincia con apposito provvedimento;</p> <p>b) lungo le strade panoramiche è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari.</p>
3	<i>Fasce di rispetto</i>	<p>In relazione ai caratteri paesaggistici del contesto, coerentemente con quanto disposto dal PTCP, il PdR 2008 – variante 2015 individua sulla tavola <i>PdR15a.0 Quadro del paesaggio. Elementi di rilevanza provinciale</i> le fasce di rispetto aventi ampiezza di m 40, apposte lungo le strade panoramiche in ragione dell'effettiva rilevanza vedutistica e delle condizioni urbanistiche delle aree fronteggianti.</p>

<b>Art. 167 Aree soggette a rischio archeologico</b>		
1	<i>Aree a rischio archeologico. Rinvio</i>	<p>Il PdR 2008 – variante 2015 persegue obiettivi di tutela per le aree a rischio archeologico denominate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- piazza della<sup>18</sup> chiesa e casa parrocchiale;</li> <li>- nuclei di antica formazione.</li> </ul>

<sup>18</sup> Modifica introdotta per effetto della controdeduzione all'osservazione n. 9

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

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

Il rischio archeologico in capo a dette aree, prive di perimetrazione definita avente effetto di vincolo, è definito dagli atti della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio, agli atti comunali.  
L'esecuzione di opere di scavo nell'intorno è subordinata alle eventuali disposizioni che la competente Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio vorrà impartire.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdPR**

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

**Capo X**  
**Rete ecologica**

<b>Art. 168 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	La <i>Rete Ecologica</i> è costituita dalle principali aree in stato di naturalità e dai rispettivi varchi tra le diverse parti del sistema insediativo. L'insieme della <i>rete ecologica</i> garantisce la continuità dei valori ecologici e la permeazione di valori ambientali nel tessuto edificato.
2	<i>Applicazione della norma</i>	Le norme di cui al presente capo, nelle aree specificamente individuate sul documento "PdR 15c.0 Rete ecologica comunale", si applicano unitamente alle disposizioni relative all'Ambito Territoriale di appartenenza e ad ogni altra disposizione del PdR 2008- variante 2015.

<b>Art. 169 Componenti della rete ecologica</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2008- variante 2015 coerentemente con i disposti del PTCP, individua sul documento "PdR 15c.0 Rete ecologica comunale" le seguenti componenti della <i>rete ecologica</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>rete verde di ricomposizione paesaggistica</i>;</li> <li>- <i>corridoi ecologici primari</i>;</li> <li>- <i>corridoi ecologici secondari</i>;</li> <li>- <i>nodi principali</i>;</li> <li>- <i>nodi secondari</i>;</li> <li>- <i>corridoi e connessioni ecologiche</i></li> <li>- <i>varchi</i>;</li> <li>- <i>barriere infrastrutturali</i>.</li> </ul>

<b>Art. 170 Rete verde di ricomposizione paesaggistica</b>		
1	<i>Definizione</i>	Il PTCP individua, con valore prescrittivo e prevalente, la rete verde di ricomposizione paesaggistica - con valenza anche di rete ecologica - quale unità di riferimento degli spazi rurali, naturali e periurbani.
2	<i>Disciplina</i>	<p>Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2008- variante 2015, nella Rete verde di ricomposizione paesaggistica si applicano i seguenti disposti:</p> <p>a) non possono essere realizzate nuove edificazioni e opere che comportino l'impermeabilizzazione del suolo. Sono comunque fatte salve le previsioni del titolo terzo della parte seconda della LGT per le aree ricomprese all'interno degli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico; è ammessa l'eventuale applicazione di strumenti perequativi, sulla base dei criteri che verranno stabiliti dalla Provincia con apposito provvedimento, se vigenti; in ogni caso, le aree oggetto di perequazione, quali aree cedenti i diritti edificatori, dovranno mantenere</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

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

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

3	<i>Previsioni urbanistiche comunali previgenti</i>	<p>destinazioni d'uso compatibili con la finalità ecologica ed ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica;</p> <p>b) i progetti di nuova edificazione (inclusi gli interventi di tipologia infrastrutturale e le opere pubbliche), dovranno contemplare interventi di mitigazione (tra i quali la realizzazione di passaggi faunistici) e compensazione territoriale naturalistica, garantendo in ogni caso che non venga compromessa la continuità e la funzionalità ecologica del corridoio stesso; ai fini della determinazione delle compensazioni, il 50% delle aree scoperte di cui al presente punto dovrà essere sistemato a verde con dotazione arborea tale da determinare la continuità ecologica, coerentemente con i disposti relativi alle Unità di paesaggio;</p> <p>c) all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari;</p> <p>d) laddove la rete verde si sovrappone agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, è ammesso quanto previsto al comma 3 dell'art.6 del PTCP.</p> <p>Nelle aree specificatamente individuate sul documento "PdR 15c.0 Rete ecologica comunale", ancorchè comprese nella Rete verde di ricomposizione paesaggistica, per effetto del comma 3 dell'art 31 del PTCP, sono fatte salve le previsioni degli atti di pianificazione urbanistica comunale vigenti alla data di adozione del PTCP.</p> <p>I relativi progetti di nuova edificazione dovranno comprendere interventi di mitigazione e compensazione nella misura definita dal precedente comma 2 lettera b.</p>
---	--	--

<b>Art. 171 Corridoi ecologici primari</b>		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>corridoi ecologici primari</i> gli elementi individuati dalla rete ecologica provinciale e recepiti dalla rete ecologica comunale che svolgono funzione di collegamento principale tra ambienti naturali diversificati al fine di agevolare lo spostamento della fauna e di garantire il mantenimento della biodiversità a scala territoriale.
2	<i>Disciplina</i>	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2008-variante 2015, nei <i>corridoi ecologici primari</i> si applicano i seguenti disposti: a) gli interventi dovranno essere volti a favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna naturale, rendendo accessibili zone altrimenti precluse, così da aumentare la capacità portante delle aree

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

		<p>naturali, e ridurne la vulnerabilità;</p> <p>b) gli interventi dovranno essere volti a 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;</p> <p>c) gli interventi dovranno prevedere progetti di rinaturalizzazione per il rafforzamento del corridoio ecologico.</p>
--	--	---

<b>Art. 172 Corridoi ecologici secondari</b>		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>corridoi ecologici secondari</i> gli elementi individuati dalla rete ecologica provinciale e recepiti dalla rete ecologica comunale che svolgono funzione di collegamento di ambienti naturali diversificati al fine di agevolare lo spostamento della fauna e di garantire il mantenimento della biodiversità a scala territoriale.
2	<i>Disciplina</i>	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2008-variante 2015, nei <i>corridoi ecologici secondari</i> si applicano i seguenti disposti: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) gli interventi dovranno essere volti a favorire l'equipaggiamento vegetazionale 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;</li> <li>b) gli interventi dovranno essere volti a 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;</li> <li>c) gli interventi dovranno prevedere progetti di rinaturalizzazione per il rafforzamento del corridoio ecologico.</li> </ul>

<b>Art. 173 Nodi principali</b>		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>nodi principali</i> gli elementi delle rete ecologica comunale, definita secondo quanto indicato dalla DGR 10962/2009, corrispondenti ai PLIS o ai Parchi Regionali.
2	<i>Disciplina</i>	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2008-variante 2015, nei <i>nodi principali</i> si applicano i disposti di cui al capo I titolo V parte II della presente disciplina (unità di Paesaggio del PLIS del Rio Vallone), nonché le eventuali disposizioni specifiche dettate dagli strumenti di gestione e di pianificazione del PLIS del Rio Vallone.

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PDR PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

<b>Art. 174 Corridoi e connessioni ecologiche</b>		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>corridoi ecologici</i> gli elementi della rete ecologica comunale che svolgono funzione di collegamento di ambienti naturali diversificati al fine di agevolare lo spostamento della fauna e di garantire il mantenimento della biodiversità a scala territoriale. I <i>corridoi e connessioni ecologiche</i> della rete ecologica comunale integrano la rete ecologica individuata dal PTCP.
2	<i>Disciplina</i>	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2008-variante 2015, nei <i>corridoi e connessioni ecologiche</i> si applicano i seguenti disposti: a) gli interventi dovranno essere volti a favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna naturale, rendendo accessibili zone altrimenti precluse, così da aumentare la capacità portante delle aree naturali, e ridurre la vulnerabilità; b) gli interventi dovranno essere volti a 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) gli interventi dovranno prevedere progetti di rinaturalizzazione per il rafforzamento del corridoio ecologico.

<b>Art. 175 Varchi</b>		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>varchi</i> le aree in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove le dinamiche di sviluppo dell'area urbana hanno determinato una significativa riduzione degli spazi liberi.
2	<i>Disciplina</i>	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2008-variante 2015, nei <i>varchi</i> si applicano i seguenti disposti: a) gli interventi ammessi dovranno escludere, in corrispondenza di ciascun varco, la saldatura dei diversi sistemi urbani, nonché la riduzione dello spazio minimo ineditato tra due fronti, così da garantire la continuità del corridoio ecologico; b) gli interventi ammessi dovranno prevedere progetti di rinaturalizzazione per il rafforzamento del corridoio ecologico.

<b>Art. 176 Barriere infrastrutturali</b>		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>Barriere infrastrutturali</i> i tratti stradali individuati dal PTCP potenzialmente interferenti con i corridoi della rete ecologica.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<b>2</b>	<i>Disciplina</i>	<p>Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2008-variante 2015, in corrispondenza delle barriere infrastrutturali si applicano i seguenti disposti:</p> <p>a) favorire il trasito faunistico attraverso la realizzazione di idonei attraversamenti (“ecodotti”) in grado di migliorare le condizioni di continuità delle aree.</p>
----------	-------------------	--

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Titolo V

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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



<b>Art. 177 Rinvio.</b>		
1	<i>Rinvio</i>	Per la disciplina di cui al presente Capo si rinvia <b>alla "Componente geologica" del PdR 2008 – variante 2015.</b>

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008-var 2015

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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