



COMUNE DI

# ORNAGO

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

# PGT 2008-2012

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

*partners*

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

**PdR 2008 PIANO DELLE REGOLE**

### APPROVAZIONE

**PdR17.0 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 Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625 SIA- società svizzera ingegneri e architetti n° 160796	arch. Roberto Pozzi Ordine degli Architetti della Provincia di Varese n° 1017	arch. Maurizio Mazzucchelli Ordine degli Architetti della Provincia di Varese n° 1213
--	--	--

**Studio Associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

# COMUNE DI ORNAGO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

**Maurizia Erba**  
*Sindaco*

**Pietro Boffi**  
*Assessore all'urbanistica*

**Francesco Intini**  
*Responsabile del Procedimento*

**Estensori del piano:**

**Roberto Pozzi**  
*Architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*Ingegnere*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*Architetto*

**Collaborazione:**

**Flora Martignon**  
*Architetto*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

## NOTE

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle rettifiche di errori materiali.

Le rettifiche e i chiarimenti apportati non alterano il significato e gli effetti applicativi delle disposizioni del piano così come adottate.

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

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

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto del recepimento del parere espresso dalla Provincia di Milano in sede di valutazione di compatibilità con il PTCP.

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

### AVVERTENZA IMPORTANTE

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

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

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

- Art. 29 Indice di edificabilità fondiaria effettiva:  $I_{f_{eff}}$   
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 Condizioni generali di applicazione

#### Capo II

##### Criterio di premialità ambientale

---

- Art. 44 Premialità per il risparmio idrico  
Art. 45 Premialità per il risparmio energetico.  
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

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## Parte II

### 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 Stato di stato di dotazione parcheggi insufficienti Spi

##### Capo IV.

##### Disciplina generale delle fasce di rispetto

---

- Art. 70 Fasce di rispetto
- Art. 71 Fasce di rispetto in genere.
- 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 fluviale

##### Capo V.

##### Altre disposizioni generali

---

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.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
- 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. 87 Elementi sensibili del paesaggio
- Art. 88 Assetto tipologico
- Art. 89 Morfologia dell'edificato
- Art. 90 Morfologia degli spazi aperti
- Art. 91 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

### Capo III.

#### Ambito territoriale T3: della città strutturata

---

- Art. 92 Definizione
- Art. 93 Obiettivi di governo
- Art. 94 Indici e parametri
- Art. 95 Elementi sensibili del paesaggio
- Art. 96 Assetto tipologico
- Art. 97 Morfologia degli spazi aperti
- Art. 98 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

### Capo IV.

#### Ambito territoriale T4: dell'industria

---

- Art. 99 Definizione
- Art. 100 Obiettivi di governo
- Art. 101 Indici e parametri
- Art. 102 Destinazione d'uso
- Art. 103 Elementi sensibili
- Art. 104 Morfologia degli spazi aperti
- Art. 105 Mitigazione ambientale e delle visuali
- Art. 106 Tutela speciale del suolo e del sottosuolo
- Art. 107 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

### 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
- Art. 113 Elementi sensibili del paesaggio
- Art. 114 Morfologia del paesaggio rurale
- Art. 115 Elementi del paesaggio naturale storico

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

- Art. 116 Tutela biologica
- 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 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito

### 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 impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi
- Art. 125 AMF5: per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale

### Titolo IV

#### **INFRASTRUTTURE DI BASE**

---

- Art. 126 Strade urbane esistenti
- Art. 127 Adeguamento dei tracciati esistenti
- Art. 128 Nuovi tronchi stradali
- Art. 129 Piste ciclopedonali

### Titolo V

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

---

- Art. 130 Disposizioni generali per la compatibilità funzionale
- Art. 131 Disposizioni locali

#### Capo I

##### Disposizioni locali DL1: aree comprese nel Parco del Rio Vallone <sup>1</sup>

- 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. 135bis Specie arbustive

#### Capo II

##### Disposizioni locali DL2: Fronti urbani

---

- Art. 136 Definizione
- Art. 137 Elementi sensibili del paesaggio
- Art. 138 Allineamenti stradali

---

<sup>1</sup> Capo integralmente sostituito per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 8 (prot. 8829/08), n° 13 (prot. 9220/08), n° 14 (prot. 9221/08), n° 15 (prot. 9222/08), n° 20 (prot. 9292/08), n° 29 (prot. 10068/08), n° 31 (prot. 10610/08), n° 33 (prot. 10702/08)

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

Capo III

Disposizioni locali DL3: interstizi verdi

- Art. 139 Definizione  
Art. 140 Elementi sensibili del paesaggio  
Art. 141 Elementi naturali  
Art. 142 Verde privato pertinenziale

Capo IV

Disposizioni locali DL4: Percorsi e visuali

- Art. 143 Definizione  
Art. 144 Elementi sensibili del paesaggio  
Art. 145 Percorsi  
Art. 146 Visuali

Capo V

Disposizioni locali DL5: Elementi rilevanti

- Art. 147 Definizione

Titolo VI

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

- Art. 148 Rinvio.

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

# PARTE I

## DISPOSIZIONI GENERALI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Titolo I

# **FONDAMENTI, PRINCIPI, CONCETTI**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<b>Art. 1 Struttura documentale del piano</b>		
1	<i>Elenco dei documenti</i>	<p>Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti documenti:</p> <p>PdR 1.0 Relazione generale            PdR 2.0 Repertori applicativi            PdR 3a.0 Sistema insediativo residenziale. Numerazione            PdR 3b.0 Sistema insediativo residenziale. Tessuto edilizio            PdR 3c.0 Sistema insediativo residenziale. Tipologia            PdR 3d.0 Sistema insediativo residenziale. Funzione prevalente            PdR 3e.0 Sistema insediativo residenziale. Funzione secondaria            PdR 3f.0 Sistema insediativo residenziale. Stato di conservazione            PdR 3g.0 Sistema insediativo residenziale. Rapporto fronte strada            PdR 3h.0 Sistema insediativo residenziale. Rapporto con il suolo            PdR 3i.0 Sistema insediativo residenziale. N° piani            PdR 4.0 Sistema insediativo produttivo primario            PdR 5.0 Sistema insediativo produttivo secondario            PdR 6a.0 Sistema produttivo terziario. Settore commerciale            PdR 6b.0 Sistema produttivo terziario. Localizzazione nell'edificio            PdR 6c.0 Sistema produttivo terziario. Classe dimensionale e settore generale            PdR 6d.0 Sistema produttivo terziario. Informazioni Tipologiche            PdR 6e.0 Sistema produttivo terziario. Informazioni morfologiche            PdR 7.0 Aree in stato di naturalità            PdR 8.0 Morfologia del paesaggio urbano            PdR 9.0 Caratteri tipologici del paesaggio urbano            PdR 10.0 Sistema del verde urbano e delle connessioni            PdR 11.0 Vincoli di tutela            PdR 12.0 Carta dei vincoli            PdR 13.0 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano            PdR 14a.0 Quadro territoriale generale            PdR 14b.0 Quadro territoriale. Ovest            PdR 14c.0 Quadro territoriale. Est            PdR 15.0 Quadro degli elementi locali e puntuali            PdR 16.0 Classificazione degli edifici storici            PdR 17.0 Disciplina generale            PdR 18.0 Disciplina generale: nuclei storici            PdR 19.0 Disciplina generale. Componente geologica</p>

<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.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

		<p>Le norme espresse in termini di prescrizione assumono assoluta coerenza e sono applicate nel pieno significato specificamente espresso.</p> <p>Le norme espresse in forma di obiettivo e requisito si applicano al fine di raggiungere tendenzialmente gli obiettivi enunciati dalla norma stessa, in dipendenza della capacità di incidere propria di ciascuno specifico progetto.</p>
--	--	--

<b>Art. 3 Principi applicativi</b>		
1	<i>Cogenza</i>	Ciascuna norma esplicitamente espressa 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 coerenza nei confronti dello specifico progetto.
3	<i>Rispetto delle norme parametriche</i>	La corretta applicazione delle norme parametriche è garantita esclusivamente dal rispetto matematico del parametro che esse esprimono.
4	<i>Rispetto delle norme-obiettivo e delle norme-requisito</i>	La corretta applicazione delle norme espresse in forma di obiettivo o requisito è garantita dal tendenziale rispetto dei contenuti, 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>	<p>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.</p> <p>Le misure di superficie e di distanza funzionali alle valutazioni edilizie ed urbanistiche, sono sempre riferite al piano orizzontale.</p>

<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.
2	<i>Specifiche</i>	Le interpretazioni della Disciplina Generale e delle cartografie del PdR 2008 costituiscono precedente di riferimento non più mutabile secondo i consueti principi di giurisprudenza. E' cura

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

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

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

3	<i>Criteria</i>	<p>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.</p> <p>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:</p> <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 colturali a carattere permanente, e assimilabili.</li> </ul>
4	<i>Tolleranze</i>	<p>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. 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.</p>
5	<i>Limiti</i>	<p>Le interpretazioni della Disciplina Generale del PdR 2008 possono essere effettuate con la procedura di cui ai precedenti commi fintanto che non costituiscono variante urbanistica.</p>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

## Titolo II

# **DISPOSIZIONI GENERALI**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<b>Art. 6 Riferimenti legislativi</b>		
1	<i>Riferimenti</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". 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>	La facoltà di deroga alle disposizioni della Disciplina Generale del PdR 2008, delle tavole grafiche e di ogni altro documento facente parte integrante del PdR 2008 è limitata alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo quanto disposto dall'art. 16 della legge 6 agosto 1967 n° 765.
2	<i>Esercizio</i>	La concessione delle deroghe è regolata dalle prescrizioni contenute nella Legge 21 dicembre 1955 n° 1357 e nella Legge 6 agosto 1967 n° 765.
3	<i>Specificità</i>	Trova applicazione sul territorio comunale il comma 8septies dell'art. 25 della LGT, così come definito dalla Legge Regionale 14 marzo 2008 n° 4

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

<b>Art. 9 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "PdR 2008"</b>		
1	<i>Salvaguardia</i>	Ai sensi del comma 12 dell'art. 13 della LGT durante l'iter di definitiva approvazione del PdR 2008 deve essere sospesa qualsiasi attività inerente la trasformazione del territorio che risulta in contrasto con le norme dello strumento adottato.
2	<i>Riferimenti normativi</i>	L'applicazione del c.d. "regime di salvaguardia" è regolata dalla Legge 3 novembre 1952 n° 1902, dalla Legge 5 luglio 1966 n° 517, dalla legge 6 agosto 1967 n° 765 e dalla Legge 1 giugno 1971 n° 291.

<b>Art. 10 Entrata in vigore del PdR 2008</b>		
1	<i>Entrata in vigore</i>	L'avvenuta approvazione del PdR 2008 è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia. Il PdR 2008 entra in vigore il giorno della pubblicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione sul B.U.R.L..
2	<i>Deposito</i>	Il PdR 2008 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.

<b>Art. 11 Strumenti urbanistici decaduti</b>		
1	<i>Decadenza Degli strumenti urbanistici previgenti</i>	A seguito dell'entrata in vigore del PdR 2008, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, sono integralmente decaduti.
2	<i>Assoluta potestà del PdR 2008</i>	A seguito dell'entrata in vigore del PdR 2008, anche gli edifici esistenti antecedentemente alla data di pubblicazione sul BURL della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del presente piano, ai fini delle verifiche edilizie ed urbanistiche, sono assoggettati esclusivamente alle presenti norme; quanto affermato vale in particolare per il calcolo delle capacità edificatorie a diverso titolo attribuite.
3	<i>Principi di giurisprudenza</i>	Relativamente agli argomenti non disciplinati dal PdR 2008, 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.

<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 le Concessioni Edilizie), le Autorizzazioni Edilizie e le opere asseverate mediante Denuncia di Inizio Attività, 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

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

		<p>rilascio del provvedimento.                  Ai fini dell'applicazione del presente comma, si intendono equiparati al Permesso di Costruire rilasciato anche i progetti approvati precedentemente 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.</p>
2	<i>Validità delle convenzioni urbanistiche</i>	<p>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, 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 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 precedentemente all'entrata in vigore del PdR 2008.</p>
3	<i>Specificità</i>	<p>Rientrano nella categoria delle opere autorizzabili in forza del presente articolo, anche quelle per le quali è stato emanato il provvedimento di rilascio del Permesso di Costruire e per le quali non è ancora avvenuto l'inizio lavori, a condizione che siano rispettati i termini stabiliti per il completo assolvimento degli obblighi derivanti dal rilascio stesso.</p>

<b>Art. 13 Attuazione del PdR 2008</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>- Permessi di Costruire ai sensi del D.Lgs 380/2001 e della LGT, fatta salva la disciplina delle Denunce di Inizio Attività.</li> </ul>
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, 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>

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

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

3	<i>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 delle Denunce di Inizio Attività) è subordinato alla stipula di una specifica convenzione, o atto unilaterale d'obbligo finalizzato a regolare in tutto o in parte i seguenti aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>
---	---	--

#### Art. 14 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

1	<i>Ambiti edificati storici</i>	<p>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 denominato "PdR 14.0 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.</p>
---	---------------------------------	--

#### Art. 15 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità

1	<i>Obbligo di individuazione delle aree di pertinenza</i>	<p>All'atto del rilascio del Certificato di Agibilità, il concessionario, mediante scrittura privata da registrare, deve individuare le aree che si considerano di pertinenza dell'edificio, vincolandole allo scopo di impedirne successivi impieghi ai fini del computo della capacità edificatoria.</p>
2	<i>Caratteri delle aree asservite</i>	<p>Le aree asservibili ad un edificio ai fini della determinazione della capacità edificatoria devono essere tra loro confinanti.</p>
3	<i>Aree asservite agli edifici esistenti. Verifica degli indici urbanistici</i>	<p>La verifica degli indici urbanistici previsti dal PdR 2008 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.</p>
4	<i>Area asservita. Specifica</i>	<p>In assenza di specifico atto di vincolo, l'area asservita ad un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo.</p> <p>Per gli edifici il cui titolo abilitativo risulta antecedente al 6 agosto 1967 (o comunque realizzati precedentemente al 6 agosto 1967), ai fini della determinazione dell'area asservita si applica l'indice di 1,5 mc/mq, pari a 0,5 mq/mq.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

		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.
--	--	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

<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 in materia di tutela del paesaggio stabiliti per ciascun <i>Ambito Territoriale</i> .
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. La monetizzazione degli stessi è ammessa esclusivamente per la quota eccedente i minimi di legge (1 mq ogni 10 mc), ferma restando la dimostrazione di impossibilità di reperimento secondo ogni modalità stabilita dalla legge e dal PdR 2008.
5	<i>Specifiche: art. 64 comma 3 LGT</i>	Il giudizio di impatto paesaggistico previsto dal comma 8 dell'art. 64 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20 è assolto mediante dimostrazione di rispondenza ai disposti 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 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>	Il PdR 2008, operando sul territorio edificato consolidato e sul territorio naturale su mandato delle strategie e delle politiche

PDR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

2	<i>Aree agricole</i>	<p>del Documento di Piano, esercita la potestà pianificatoria comunale nel governo del territorio.</p> <p>Relativamente alle competenze attribuite dalla LGT alla Provincia mediante il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il PdR 2008 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTCP medesimo.</p> <p>Le aree agricole governate dal PdR 2008 sono definite compatibilmente con la localizzazione degli ambiti agricoli individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).</p>
---	----------------------	--

<b>Art. 18 Rapporti con il Piano Territoriale Paesistico Regionale</b>		
1	<i>Assunzione dei contenuti</i>	Il PdR 2008 recepisce e specifica l'azione di tutela del paesaggio intrapresa dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con D.C.R. 6 marzo 2001 n° VII/197.
2	<i>Effetti</i>	Ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, l'applicazione dei disposti del PdR 2008 in materia di paesaggio costituisce pieno assolvimento delle prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

## Titolo III

# **DEFINIZIONI, INDICI, PARAMETRI**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

**CAPO I.**  
**Definizioni**

<b>Art. 19 Superficie territoriale: St</b>		
1	<i>Definizione</i>	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	<i>Modalità di calcolo</i>	La superficie territoriale è determinata mediante rilievo topografico. La superficie territoriale si determina sempre rispetto alla proiezione su un piano orizzontale.

<b>Art. 20 Superficie fondiaria: Sf</b>		
1	<i>Definizione</i>	Superficie delle porzioni di suolo effettivamente utilizzabili ai fini dell'edificazione ammessa dal PdR 2008, 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	<i>Modalità di calcolo</i>	La superficie fondiaria è determinata mediante rilievo topografico. La superficie fondiaria si determina sempre rispetto alla proiezione su un piano orizzontale.

<b>Art. 21 Superficie lorda di pavimento urbanistica: Slp</b>		
1	<i>Definizione</i>	Superfici di vani chiusi nelle quali sono esercitabili le destinazioni d'uso esistenti o ammesse dal PdR 2008.
2	<i>Modalità di calcolo</i>	Sono da considerarsi Superfici Lorde di Pavimento le superfici di ciascun piano o livello al lordo delle murature perimetrali, e al netto delle superfici destinate a scale, ascensori e montacarichi, volumi tecnici in genere al servizio di più unità immobiliari. La linea di separazione tra superfici lorde di pavimento e superfici non computabili a tal fine, è stabilita dall'asse delle murature in comune tra le due parti.
3	<i>Specifiche</i>	Rientrano nel computo delle superfici lorde di pavimento anche quelle relative a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- locali seminterrati,</li> <li>- locali interrati,</li> <li>- sottotetti,</li> </ul> purché corrispondenti a spazi con requisito di agibilità,

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

		residenziali o idonei per la permanenza di persone al fine dello svolgimento di attività produttive industriali, artigianali, commerciali, ricettive, direzionali e di servizio. Rientrano nel computo delle superfici lorde di pavimento anche quelle relative ad autorimesse realizzate fuori terra che non risultano pertinenti alla residenza (autorimesse private con cessione in vendita o locazione di posti auto).
--	--	---

<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: - quota di estradosso della copertura piana non superiore a m 2,50; - quota di imposta di coperture a falde non superiore a m 2,00 - quota di colmo di coperture a falde non superiore a m 3,00.
2	<i>Specifiche</i>	Gli edifici accessori devono essere destinati a funzioni al servizio delle attività svolte nell'edificio principale, isolati o in aderenza con quest'ultimo. 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.

<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.

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

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

<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 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</i>	<p>Per le nuove strade o per gli allargamenti stradali specificamente previsti dal PdR 2008, il ciglio stradale è stabilito in corrispondenza della linea di demarcazione del calibro stradale, così come riportata sulle cartografie del PdR 2008. A tal fine si precisa che la concreta materializzazione in sito della linea rappresentata graficamente dovrà tener conto di una incertezza grafica massima ammissibile pari a <math>\pm 0,25</math> mm alla scala di 1:2.000, corrispondente a <math>\pm m 0,50</math> in grandezza reale. Tale alea dovrà essere applicata al fine di materializzare in sito il tracciato temperando, in particolare, le seguenti esigenze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ottimizzazione del tracciato stradale;</li> <li>- minimizzazione dell'interazione tra la strada e i suoli di proprietà privata già compresi all'interno di recinzioni.</li> </ul>

<b>Art. 26 Edificio esistente</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Ai soli fini dell'applicazione del PdR 2008 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</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

3	<i>Eventi calamitosi</i>	<p>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> <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, nel rispetto del sedime, della sagoma e della localizzazione preesistenti, indipendentemente dai parametri espressi per ciascun ambito territoriale.</p> <p>Il sedime, la sagoma e la localizzazione preesistenti potranno essere documentati con ogni elemento disponibile (progetti approvati, schede catastali, atti, fotografie, dipinti, pubblicazioni e similari).</p>
---	--------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

<b>Art. 27 Indice di edificabilità territoriale: It</b>		
1	<i>Definizione</i>	Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie territoriale St.
2	<i>Specifiche</i>	L' <i>indice di edificabilità territoriale</i> è stabilito per ciascun Ambito Territoriale dal PdR 2008 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: If<sub>max</sub></b>		
1	<i>Definizione</i>	Potenzialità edificatoria massima in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria Sf.
2	<i>Specifiche</i>	L' <i>indice di edificabilità fondiaria massima</i> è stabilito per ciascun Ambito Territoriale dal PdR 2008 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: If<sub>eff</sub></b>		
1	<i>Definizione</i>	Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria Sf per effetto dell'applicazione dei criteri di premialità di cui al Titolo IV.
2	<i>Specifiche</i>	<p>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, applicati i criteri di premialità di cui al successivo Titolo IV:</p> $I_{eff} = I_t + \text{fattore di premialità}$ <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> $I_{eff} = I_t$
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

PdR

Studio associato  
 INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

<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 per ciascun ambito territoriale.</p>

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

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

<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, balatoi, gronde e similari) eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza minima dai confini dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.</p>
2	<i>Specifiche</i>	<p>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.</p> <p>Non sussiste obbligo di verifica delle distanze minime da altre linee, demarcazioni, confini stabiliti dal PdR 2008.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<b>3<sup>2</sup></b>	<i>Eccezioni</i>	<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>- 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 (...) <sup>3</sup>, il fabbricato accessorio dovrà sottostare all'osservanza di tutti gli indici urbanistici-edilizi propri delle costruzioni principali.</li> </ul> <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>
----------------------	------------------	--

<b>Art. 34 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</b>		
1	<i>Definizione</i>	Distanza <b>non inferiore a m 2,00 (o pari alla distanza delle recinzioni su lotti confinanti)</b> misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a partire dal filo esterno della recinzione. (...)
2	<i>Specifiche</i>	<p>Il parametro delle distanze delle recinzioni dal ciglio stradale, si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico.</p> <p>I cancelli carrabili dovranno essere arretrati dal ciglio stradale di almeno m 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.</p>
3	<i>Esigenze di sicurezza</i>	E' data facoltà al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere del Responsabile della Polizia Locale, di prescrivere il rispetto di maggiori arretramenti per evidenti e motivate ragioni di sicurezza della circolazione stradale.

<b>Art. 35 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</b>		
1	<i>Definizione</i>	Distanza <b>non inferiore a m 5,00</b> misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a partire dal perimetro al piede degli edifici.

<sup>2</sup> Rinumerazione del comma per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 40 (prot. 2156/09)

<sup>3</sup> soppressione per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 40 (prot. 2156/09)

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PDR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

		(...) Qualora fossero presenti sporti eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.
2	Specifiche	Il parametro della distanza degli edifici dal ciglio stradale si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico.

<b>Art. 36 Distanza minima tra gli edifici: De</b>		
1	Definizione	Distanza non inferiore a m 10,00, misurata radialmente rispetto a ciascun punto del perimetro al piede degli edifici. Qualora fossero presenti sporti eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.
2	Specifiche	La distanza minima tra gli edifici dovrà essere rispettata anche nei seguenti casi: <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 style="color: red;">Per gli edifici accessori si applicano in via generale i disposti di cui al precedente comma 4 dell'art. 33.<sup>4</sup></p>

<b>Art. 37 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip</b>		
1	Definizione	Superficie destinata al parcheggio di uso privato di veicoli, realizzata in ambiti scoperti facenti parte della superficie fondiaria o in ambiti coperti sia all'interno degli edifici principali, sia in edifici accessori, sia in corpi completamente interrati, compresi anche gli spazi di manovra, con esclusione delle strade interne non indispensabili per la manovra, delle rampe o corsie di accesso e delle murature.
2	Superficie minima	La superficie minima di parcheggio è determinata nella misura di 1/3 della superficie lorda di pavimento prevista dal progetto.
3	N. posti minimi	In ogni caso il progetto dovrà prevedere, nell'ambito delle superfici di cui al precedente capoverso o su altre superfici, una dotazione minima di parcheggi privati (pertinenziali) pari a (con arrotondamento all'unità superiore): <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> </ul>

<sup>4</sup> Integrazione per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 37 (prot. 1153/09)

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto  
 Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere  
 Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PDR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

- 1 posto auto ogni 30 mq di slp con destinazione d'uso commerciale (medie strutture di vendita di cui all'art. 65),
- 1 posto auto ogni 30 mq di slp con destinazione terziaria e direzionale.

Per tutte le altre destinazioni d'uso si applica esclusivamente il parametro di superficie minima di cui al precedente comma 2.

(...)<sup>5</sup>

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<sup>5</sup> Capoverso soppresso per effetto della controdeduzione alle osservazioni n° 4 (prot. 8760/08) e n° 41 (prot. 2208/09)

## Titolo IV

# **CRITERI DI PREMIALITA' E PEREQUAZIONE**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

**CAPO I**  
**Fondamenti**

<b>Art. 38 Fondamenti generali</b>		
1	<i>Fondamenti</i>	Nel rispetto del principio fondativo del piano, il PdR 2008: <ul style="list-style-type: none"> <li>- determina i <i>criteri di premialità</i> necessari per orientare l'azione di piano verso efficaci esiti applicativi delle Politiche e delle Strategie definite dal Documento di Piano,</li> <li>- calibra i diritti edificatori fondiari discendenti dall'applicazione dei criteri premiali, tenuto conto dell'effettiva condizione locale e dell'effetto di interesse generale insito delle trasformazioni territoriali,</li> <li>- riconosce l'edificabilità territoriale (c.d. vocazionale) di ciascun ambito territoriale, indicata dal Documento di Piano quale base di riferimento per la definizione dell'effettiva edificabilità fondiaria,</li> <li>- riconosce che l'effettiva edificabilità fondiaria deriva dalla variazione dell'edificabilità territoriale (c.d. vocazionale) indotta da specifiche condizioni urbanistiche o di fatto.</li> </ul>
2	<i>Applicazione</i>	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, definito espressamente per ciascun criterio in termini percentuali.
3	<i>Specificità</i>	L'applicazione dei <i>criteri di premialità</i> è nella facoltà del soggetto proponente.

<b>Art. 39 Fattori di premialità</b>		
1	<i>Fattori di premialità</i>	Il PdR 2008 stabilisce i seguenti <i>criteri di premialità</i> : <p><i>Criterio di premialità ambientale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Fri</i>: fattore di premialità per il risparmio idrico,</li> <li>- <i>Fre</i>: fattore di premialità per il risparmio energetico,</li> </ul> <p><i>Criterio di premialità sociale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Fsa</i>: fattore di premialità socio-abitativa</li> </ul> <p><i>Criterio di premialità funzionale:</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>

<b>Art. 40 Criterio di premialità ambientale. Obiettivi</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	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. In particolare

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

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

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

2	<i>Strumenti</i>	<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 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 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.</li> </ul> <p>Il PdR 2008 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>- <i>Fre</i>: fattore di premialità per il risparmio energetico,</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 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</li> </ul>

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

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

2	<i>Strumenti</i>	<p>l'obiettivo di migliorare l'offerta di opportunità di fruizione territoriale per i cittadini, incrementando la dotazione di destinazioni d'uso complementari alla residenza (commercio, pubblici esercizi, artigianato, servizi) nell'intento di conferire maggiore vitalità ai diversi ambiti territoriali,</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 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 Condizioni generali di applicazione</b>		
1	<i>Cumulabilità</i>	<p>L'applicazione cumulata dei fattori di premialità di cui ai precedenti artt. 40, 41, 42 determina obbligo di approvazione di piano attuativo ai fini del rilascio del Permesso di Costruire. La proposta di Piano Attuativo è soggetta a preventiva espressione di parere di compatibilità con i disposti in materia di tutela del paesaggio stabiliti per ciascun <i>Ambito Territoriale.</i>, espresso dalla Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 81 della legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12. E' nella facoltà dei competenti organi comunali l'eventuale deroga dei disposti di cui al precedente capoverso per i casi in cui si determina l'edificazione di superfici lorde di pavimento minori di mq 100.</p>

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

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

## CAPO II Criterio di premialità ambientale

Art. 44 Premialità per il risparmio idrico		
1	Considerazioni di base	Il PdR 2008 riconosce il fondamentale interesse generale nell'uso accorto delle risorse idriche, sia in termini di effettiva tutela dell'ambiente che di equilibrata politica economica nella gestione di reti e impianti.
2	Principi e azioni	<p>Il PdR 2008, 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>

Art. 45 Premialità per il risparmio energetico.		
1	Considerazioni di base	Il PdR 2008 riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale politica di riduzione dell'inquinamento ambientale.
2	Principi e azioni	<p>Il PdR 2008, 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

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<b>Art. 46 Applicazione ed effetti</b>		
1	<i>Applicazione</i>	L'applicazione del <i>Criterio di premialità ambientale</i> è nella piena discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività), che potrà essere esercitata mediante espressa dichiarazione negli atti del titolo abilitativo.
2	<i>Effetti</i>	<p>Il conseguimento dei requisiti in materia di risparmio idrico ed energetico dettati dal <i>Criterio di premialità ambientale</i> di cui al presente capo determina:</p> <ul style="list-style-type: none"><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>premierità per il risparmio idrico</i> di cui al precedente art. 44 o per la sola <i>premierità 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>premierità per il risparmio idrico</i> di cui al precedente art. 44 e per la <i>premierità 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, anche ai fini della certificazione di agibilità.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

<b>Art. 47 Premialità socio-abitativa.</b>		
1	<i>Considerazioni di base</i>	<p>Il PdR 2008 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 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, 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. monolocali (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

**PdR**

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

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

2	<i>Effetti</i>	<p>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*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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

**CAPO 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 orienta le proprie azioni affinché il gradiente di urbanità, e dunque le opportunità offerte ai cittadini, possa aumentare. Il PdR 2008 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 2008 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 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 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

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

2	<i>Principio generale</i>	<p>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 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 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 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 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 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><li>- <i>Stato di dotazione parcheggi insufficiente Spi</i>, definito dal successivo art.69.</li></ul> <p>Il PdR 2008, mediante i disposti del successivo Capo III del</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

4	<i>Principi e azioni</i>	<p>Titolo I della Parte II, disciplina le modalità di individuazione delle parti del territorio urbanizzato afferenti allo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su1;</i></li> <li>- <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su2;</i></li> <li>- <i>Stato di dotazione parcheggi insufficiente Spi.</i></li> </ul> <p>Il PdR 2008 attribuisce il rango di interesse generale alle seguenti azioni finalizzate al miglioramento delle condizioni di urbanizzazione:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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,</li> <li>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,</li> <li>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, 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).</li> </ol> <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 funzionale</i> è nella discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività), che potrà essere esercitata previo consenso dei competenti organi comunali e indicazione da parte di questi di uno tra i seguenti strumenti:
---	---------------------	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

2	<p><i>Effetti</i></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

PDR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## CAPO V Criterio di perequazione

<b>Art. 52 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi</b>		
1	<i>Principio di trasferimento dei diritti edificatori</i>	<p>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.</p> <p>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 comprese nel medesimo ambito territoriale.</p>
2	<i>Effetti</i>	<p>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.</p> <p>Tutti gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PdR 2008 dovranno essere comunque verificati.</p>
3	<i>Condizioni</i>	<p>Contestualmente al trasferimento del diritto edificatorio dovrà avvenire il trasferimento al Comune, a titolo gratuito, della proprietà dell'area cedente, spogliata del diritto edificatorio.</p> <p>Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 1 dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <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>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

# PARTE II

## QUADRO TERRITORIALE

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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

## Titolo I

# **DISCIPLINA GENERALE**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## CAPO I

### Generalità. Organizzazione territoriale

<b>Art. 53 Disciplina generale</b>		
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 13.0 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano</li> <li>- PdR 14a.0 Quadro urbanistico generale</li> <li>- PdR 14b.0 Quadro urbanistico. Ovest</li> <li>- PdR 14c.0 Quadro urbanistico. Est</li> <li>- PdR 15.0 Quadro degli elementi locali e puntuali</li> </ul>

<b>Art. 54 Organizzazione territoriale</b>		
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>

<b>Art. 55 Ambiti territoriali</b>		
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.

<b>Art. 56 Aree monofunzionali</b>		
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.

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

2	<i>Aree monofunzionali</i>	<p>Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro territoriale, nel territorio comunale sono presenti le seguenti <i>Aree monofunzionali</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Area monofunzionale AMF1: per attività secondarie intercluse,</li> <li>- Area monofunzionale AMF2: per medie strutture di vendita,</li> <li>- Area monofunzionale AMF3: per impianti tecnologici,</li> <li>- Area monofunzionale AMF4: per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi,</li> <li>- Area monofunzionale AMF5: per cimiteri e aree di rispetto.</li> </ul>
3	<i>Struttura della disciplina</i>	<p>La disciplina relativa a ciascuna <i>Area monofunzionale</i> è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo III della presente Parte.</p>

<b>Art. 57 Infrastrutture di base</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Aree destinate alle infrastrutture di base per l'attraversamento del territorio.</p>
2	<i>Struttura della disciplina</i>	<p>La disciplina relativa a ciascuna <i>infrastruttura</i> è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo IV della presente Parte.</p>

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

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

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

**CAPO II**  
**Destinazioni d'uso. 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>La variazione delle destinazioni d'uso è ammessa entro i limiti di quanto stabilito dalla Disciplina Generale per ciascuna <i>Gamma Funzionale</i> e in applicazione dei disposti dell'art. 51 della LGT.</p> <p>Per i fini dell'applicazione dei successivi articoli della Disciplina Generale, le destinazioni d'uso (di seguito dette principali) sono definite dai commi seguenti.</p>
2	<i>Residenziale</i>	<p>Attività dell'abitare stanziale che presuppone e consente la certificazione anagrafica (certificazione di residenza), compresi gli spazi pertinenziali e accessori in genere (cantine, autorimesse, volumi tecnici etc.).</p>
3	<i>Produttiva (artigianale e industriale)</i>	<p>Attività volte alla produzione e trasformazione di beni e relativi magazzini o depositi nonché alla commercializzazione all'ingrosso dei beni prodotti dalla stessa azienda.</p>
4	<i>Artigianale di servizio</i>	<p>Attività volte alla prevalente prestazione di servizi; dette attività debbono avere almeno una delle seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 e assimilabili; le suddette attività, per i fini dell'applicazione di ogni disposto della Disciplina Generale discendente dalla disciplina urbanistica del commercio ex L.r. 14/99, sono assimilate alla destinazione d'uso commerciale di cui al successivo comma 5.</p>
5	<i>Commerciale</i>	<p>Consiste nell'esercizio di attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso, così come definite dal D.Lgs. 114/1998 e dalla L.r. 14/1999, nel quadro di <i>esercizi di vicinato</i> così come definiti dal successivo art. 65.</p>
6	<i>Logistica e deposito di materiali</i>	<p>Attività di stoccaggio e movimentazioni merci assimilabili, per quanto attiene alle caratteristiche degli spazi necessari, ad attività produttive.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

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

**Art. 59 Codifica delle destinazioni d'uso**

1	<i>Codifica relativa alle gamme funzionali</i>	<p>Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso del PdR 2008, le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 58 sono codificate come segue:</p> <p>Re: Residenziale  Pr: Produttiva (artigianale e industriale)  As: Artigianale di servizio  Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)  Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)  Ld: Logistica e deposito di materiali  Ds: Direzionale e terziaria specializzata  Dm: Direzionale e terziaria minuta  Ri: Ricettiva  Ra: Ricovero di autovetture  Sg: Servizi di interesse generale  Ag: Agricola</p>
---	--	---

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

<b>Art. 60 Gamme funzionali</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Il PdR 2008, al fine di governare le destinazioni d'uso ammesse, individua specifiche <i>Gamme funzionali</i>, intese quali combinazioni di diverse destinazioni d'uso ritenute ottimali per le diverse parti di territorio nelle quali, di norma, ricorrono le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- presenza di un mix funzionale (combinazione di diverse destinazioni d'uso) ritenuto ottimale per il garantire la conservazione dell'urbanità del territorio,</li> <li>- stato di sostanziale monofunzionalità tale da non garantire adeguata offerta di opportunità ai cittadini,</li> <li>- stato di sostanziale monofunzionalità, ottimale per le condizioni particolari del territorio.</li> </ul> <p>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.</p>

<b>Art. 61 Gamma funzionale GF1</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Ambiti con elevata urbanità caratterizzati dall'associazione di destinazioni d'uso fondata sulla funzione residenziale diffusa e prevalente, con presenza di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, con significativa rete di servizi di interesse generale. Presenza di pubblici esercizi, di attività terziarie minute esercitate in spazi tipicamente residenziali o commerciali. Presenza di attività artigianali di servizio frammiste al commercio.</p> <p>Il PdR 2008 esercita una azione di conservazione e sostegno del grado di polifunzionalità.</p> <p>Le aree alle quali corrisponde la <i>Gamma Funzionale GF1</i> sono specificamente identificate sul documento "PdR 14.0 Quadro territoriale" 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)                      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'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

4	<i>Equilibri funzionali</i>	<p>Lg: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ag: Agricola</p> <p>Nella <i>Gamma funzionale GF1</i> si assume la seguente <i>destinazione d'uso prevalente</i>: Re: Residenziale</p> <p>Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti:</p> <p>AS: Artigianale di servizio, Cv: Commerciale, Cm: Commerciale (*) <span style="float: right;">(totale) max 33% Slp</span></p> <hr/> <p>Dm: Direzionale e terziaria minuta <span style="float: right;">max 33% Slp</span></p> <hr/> <p>Ri: Ricettiva <span style="float: right;">max 100% Slp</span></p> <hr/> <p>Ra: Ricovero di autovetture <span style="float: right;">max 0% Slp</span></p> <hr/> <p>Sg: Servizi di interesse generale <span style="float: right;">max 100% Slp</span></p> <p>(*) entro il limite di una sola unità avente superficie di vendita non superiore a mq 400.</p>
5	<i>Mix ottimali</i>	<p>Note le condizioni delle parti del territorio per le quali si applica la <i>Gamma Funzionale GF1</i>, nel rispetto delle politiche e delle strategie di governo del territorio indicate dal Documento di Piano, si 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 <i>As, Cv, Cm, Dm, Ri, Sg</i>, 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 <i>As, Cv, Cm, 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>
6	<i>Specifiche</i>	<p>L'attribuzione della slp max destinabile a ricovero di autovetture 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</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PDR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

		residenziali o commerciali, di attività artigianali di servizio. Il PdR 2008 esercita una azione di consolidamento della vocazione residenziale prevalente, favorendo il miglioramento della dotazione di servizi di interesse generale. Le aree alle quali corrisponde la <i>Gamma Funzionale GF2</i> sono specificamente identificate sul documento "PdR 14.0 Quadro territoriale" mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione).
2	<i>Gamma funzionale di base</i>	In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie: Re: Residenziale As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture Sg: Servizi di interesse generale Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.
3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili): Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Lg: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ag: Agricola
4	<i>Equilibri funzionali</i>	Nella <i>Gamma funzionale GF2</i> si assume la seguente destinazione d'uso prevalente: Re: Residenziale Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti: As: Artigianale di servizio, Cv: Commerciale, (totale) max 25% SIp <u>Dm: Direzionale e terziaria minuta</u> max 25% SIp <u>Ri: Ricettiva</u> max 100% SIp <u>Ra: Ricovero di autovetture</u> max 0% SIp <u>Sg: Servizi di interesse generale</u> max 100% SIp
5	<i>Mix ottimali</i>	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: <u>Mix ottimale 1</u> Massimizzazione delle quote di SIp ammesse per le destinazioni d'uso <i>As, Cv, Cm, Dm, Ri, Sg</i> , di cui al comma 4.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<b>6<sup>6</sup></b>	<b>Specifiche</b>	<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, 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 style="color: red;">(...)</p>
----------------------	-------------------	--

<b>Art. 63 Gamma funzionale GF3</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Ambito prevalentemente in stato di naturalità, destinato o destinabile all'esercizio delle attività agricole, silvicole, florovivaistiche, zootecniche, tuttavia interessato dalla presenza di edifici con destinazione non agricola.</p> <p>Il PdR 2008 esercita un'azione finalizzata alla conservazione della prevalente condizione naturale, pur salvaguardando le attività diverse esistenti, consentendone il modesto adeguamento.</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>.</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)                      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 e Cv 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 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 per i quali è necessaria la mutazione di destinazione d'uso con o senza opere, a condizione che risultino decorsi almeno 2 anni dalla dismissione dall'uso agricolo così come attestata dai competenti organi in materia di agricoltura e foreste, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.</li> </ul>

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

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

<sup>6</sup> Comma soppresso per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 38 (prot. 1346/09)

3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	<p>E' vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):                  Pr: Produttiva (artigianale e industriale)                  As: Artigianale di servizio                  Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)                  Lg: Logistica e deposito di materiali                  Ds: Direzionale e terziaria specializzata                  Dm: Direzionale e terziaria minuta                  Ri: Ricettiva                  Ra: Ricovero di autovetture</p>
4	<i>Equilibri funzionali</i>	<p>Nella <i>Gamma funzionale GF3</i> si assume la seguente <i>destinazione d'uso prevalente</i>:</p> <p>Ag: Agricola</p> <p>Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti:</p> <p><u>Re: Residenziale</u> <span style="float:right">max 100% Slp esistente</span></p> <p><u>Cv: Commerciale</u> <span style="float:right">max 25% Slp esistente</span></p> <p><u>Sg: Servizi di interesse generale</u> <span style="float:right">max 100% Slp esistente</span></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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) da destinazione varia a residenziale (Re) interessante una slp maggiore di mq 900,</li> <li>b) da destinazione varia a produttiva (Pr) interessante una slp maggiore di mq 2.000,</li> <li>c) da destinazione varia a artigianale di servizio (As) interessante una slp maggiore di mq 600,</li> <li>d) da destinazione varia a commerciale di vicinato (Cv) interessante una slp maggiore di mq 600, anche se costituita da più esercizi distinti,</li> <li>e) da destinazione varia a 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> </ul>
2	<i>Aree da cedere</i>	<p>Nei casi di cui al comma 1 le aree da cedere dovranno essere commisurate ai parametri minimi stabiliti dal Piano dei Servizi per le aree di trasformazione urbanistica, ovvero sia per le iniziative attuabili mediante Piani Attuativi o Programmi</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto  
 Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere  
 Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PDR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

3	<i>Modalità di cessione</i>	<p>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> <p>a) monetizzazione, b) attuazione di altra previsione del Piano dei Servizi.</p>
4	<i>Mutamenti di destinazione d'uso senza opere edili</i>	<p>Nei casi previsti dal precedente comma 1, gli interventi edilizi dovranno essere autorizzati mediante:</p> <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>Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, la cessione di aree per servizi si rende comunque necessaria al manifestarsi della casistica di cui alla lett. e) del comma 1.</p>

#### Art. 65 Disciplina urbanistica del commercio

1	<i>Applicazione del DLgs 114/1998 e della Lr. 14/1999</i>	<p>Al fine dell'applicazione delle norme in materia di destinazione d'uso, considerato che nel territorio comunale è sempre vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita, le attività commerciali sono così classificate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- esercizi di vicinato, con superficie di vendita inferiore a mq 150,00;</li> <li>- medie strutture, con superficie di vendita compresa tra mq 150,00 e mq 1500,00;</li> <li>- centri commerciali, ovverosia medie strutture di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.</li> </ul> <p>Ferme restando le norme vigenti in materia, in ogni caso la classificazione di "centro commerciale" si determina in particolare nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- esistenza di due o più esercizi commerciali con superficie complessiva superiore a mq 150 connessi da strutture comuni di qualsiasi tipo, quali ad esempio corridoi, gallerie, tettoie, pensiline, spazi di magazzino, aree specifiche per carico-scarico.</li> <li>- esistenza di due o più esercizi commerciali con superficie superiore a mq 150, anche fisicamente indipendenti, dotati di unica area di parcheggio pertinenziale.</li> </ul> <p>La superficie di vendita delle attività di commercio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami,</p>
---	---	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

materiali edili e simili), è computata secondo le disposizioni regionali vigenti.  
Al solo fine dell'applicazione delle norme in materia di destinazione d'uso, le attività classificabili pubblici esercizi, sono soggette alle medesime disposizioni previste per le attività commerciali.

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

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

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

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

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

<b>Art. 66 Stati di urbanizzazione</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Il PdR 2008, 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; in ragione della disciplina degli <i>stati di urbanizzazione insufficiente</i>, si applicano i fattori di premialità definiti dal precedente art. 51.</p>

<b>Art. 67 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Le aree per le quali il PdR 2008 riconosce lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1</i>, sono caratterizzate, di norma, dalle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree 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,</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, 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 perimetrate sul documento "PdR 14.0 Quadro territoriale".</p>
3	<i>Strumento autorizzativo</i>	<p>Tutti gli interventi ammessi all'interno dei perimetri rappresentati sul documento "PdR 14.0 Quadro territoriale" indicanti lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1</i>, sono eseguibili previa approvazione di Piano Attuativo.</p> <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>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

4	<i>Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria</i>	La cessione di aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere effettuata a titolo gratuito. L'entità minima delle aree cedute per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria è stabilita dalla convenzione facente parte integrante del Piano Attuativo.
---	---	---

<b>Art. 68 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</b>		
1	<i>Definizione</i>	Le aree per le quali il PdR 2008 riconosce lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</i> , sono caratterizzate, di norma, dalle seguenti condizioni: - aree nelle quali risultano carenti le urbanizzazione primaria nonostante sussistano le condizioni per il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2008, - 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 del paesaggio urbano.
2	<i>Indicazione cartografia</i>	Le aree per le quali è riconosciuto lo <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su2</i> sono identificate sul documento "PdR 14.0 Quadro territoriale". 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 (o Denuncia di Inizio Attività).
3	<i>Strumento autorizzativo</i>	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).
4	<i>Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria</i>	La cessione di eventuali aree destinate all'urbanizzazione primaria dovrà essere effettuata a titolo gratuito. L'entità necessaria delle aree cedute per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria è stabilita dalla convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, allegata al Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività).

<b>Art. 69 Stato di stato di dotazione parcheggi insufficienti Spi</b>		
1	<i>Definizione</i>	Le aree per le quali il PdR 2008 riconosce lo <i>Stato di dotazione parcheggi insufficiente Spi</i> , sono caratterizzate, di norma, dalle seguenti condizioni: - aree nelle quali risulta insufficiente la dotazione di aree di sosta pubbliche, nelle quali al tempo stesso non risultano disponibili aree per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici, - aree nelle quali risultano diffuse le condizioni di

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

		<p>insufficienza della dotazione di parcheggi privati pertinenziali per effetto della datazione delle costruzioni esistenti.</p>
2	Indicazione cartografia	<p>Le aree per le quali è riconosciuto lo <i>Stato di dotazione parcheggi insufficiente Spi</i> non sono identificate sul documento "PdR 14.0 Quadro territoriale".</p> <p>L'opportunità o la necessità di eseguire opere di miglioramento delle condizioni di urbanizzazione, che pertanto determinano l'applicabilità del fattore premiale di cui al precedente art. 51, sono indicate dai competenti organi comunali preliminarmente al deposito della documentazione costituente il Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività) su richiesta degli interessati.</p>
3	Strumento autorizzativo	<p>Tutti gli interventi ammessi per i quali è indicata la condizione di <i>Stato di dotazione parcheggi insufficiente Spi</i>, sono eseguibili mediante Permesso di Costruire Convenzionato (o mediante atto unilaterale d'obbligo).</p>
4	Convenzionamento d'uso del sottosuolo pubblico	<p>Per l'attuazione di interventi rispondenti al fabbisogno di parcheggi che determinano l'applicazione del fattore di premialità di cui al precedente art. 51, è ammessa l'utilizzazione del sottosuolo pubblico.</p> <p>La cessione in diritto di superficie del sottosuolo pubblico necessario per la realizzazione delle opere è regolata da convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, allegata al Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività).</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

**CAPO IV.**

**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 (strade, ferrovie, corsi d'acqua, etc.) e la restante parte del territorio.
2	<i>Ruolo</i>	Fermo restando il regime urbanistico determinato dall'Ambito Territoriale di appartenenza, entro tali aree si determinano specifiche limitazioni al diritto di edificabilità.
3	<i>Specifica</i>	In relazione agli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto in genere, tutti gli interventi ammessi in generale dal PdR 2008 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 prevedano l'ampliamento degli edifici mediante estensione della cortina edilizia a cui appartengono.

<b>Art. 71 Fasce di rispetto in genere.</b>		
1	<i>Elenco</i>	Numerose Leggi e Decreti stabiliscono limitazioni specifiche alle attività di uso e trasformazione del territorio in corrispondenza di importanti elementi naturali o infrastrutturali. Tali elementi sono i seguenti: - strade all'esterno del centro abitato, - ferrovie, - elettrodotti e gasdotti, - pozzi ad uso idropotabile, - corsi d'acqua. Per ciascuna fascia di rispetto specifica gli articoli seguenti riportano le principali prescrizioni, rimandando ogni specifico dettaglio alle Leggi e ai Decreti vigenti in materia.
2	<i>Specifica generale</i>	Tutte le fasce di rispetto, indicativamente rappresentate sul documento "PdR 14.0 Quadro territoriale", ai fini dell'applicazione del piano, devono essere localizzate sulla base di uno specifico rilievo topografico nel rispetto delle modalità stabilite da ciascuna norma di riferimento.

<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.

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

2	<i>Disposizioni</i>	<p>La fascia di cui al comma 1 è misurata a partire dal ciglio stradale così come definito dall'art. 25.</p> <p>All'interno della fascia di rispetto non possono essere realizzate opere edilizie di alcun genere, comprese le recinzioni con muretti sporgenti dal terreno, salvo le cabine elettriche ed altri manufatti tecnologici simili, perché in posizione tale da garantire sicurezza alla circolazione stradale. La piantumazione delle fasce di rispetto dovrà essere autorizzata dall'ente gestore della strada.</p> <p>Le fasce di rispetto stradale perseguono il solo scopo di impedire l'edificazione ai fini della sicurezza della circolazione, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612. Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto stradale sono assoggettate alla disciplina degli ambiti in cui sono comprese, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.</p> <p>L'uso del suolo compreso nelle fasce di rispetto riportate graficamente sul documento di piano "PdR 14.0 Quadro territoriale" è in carico al soggetto possessore, limitatamente ad attività che non determinino occupazione permanente del suolo.</p>
3	<i>Specificata</i>	<p>Le fasce di rispetto, indicativamente rappresentate sul documento "PdR 14.0 Quadro territoriale" 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>

<b>Art. 73 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti</b>		
1	<i>Elettrodotti</i>	<p>Per effetto della Legge 28 giugno 1986 n° 339, sono stabiliti i limiti per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti.</p> <p>Le fasce di rispetto di elettrodotti sono costituite da cilindri aventi per asse il cavo a quota minore, il cui raggio dipende dal campo elettrico ed elettromagnetico generato dall'elettrodotto. I documenti di piano "PdR 14.0 Quadro territoriale" non riportano tali fasce, non essendo riferibili ad elementi al suolo, e rinviando, per l'effettiva verifica della sussistenza ed entità della fascia di rispetto, all'applicazione delle norme vigenti in materia.</p>
2	<i>Gasdotti</i>	<p>E' stabilita una distanza minima di m 11,50 delle costruzioni dall'asse dei gasdotti di importanza nazionale ed internazionale.</p> <p>Le fasce di rispetto dei gasdotti non sono rappresentate sul documento di piano "PdR 14.0 Quadro territoriale" e si applicano, su specifica prescrizione del Responsabile del Servizio competente, al quale spetta di segnalare la presenza di tali impianti.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

3	<i>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 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>Nelle aree specificamente classificate sui documenti denominati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- PdR 13.0 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano</li><li>- PdR 14.0 Quadro territoriale</li></ul> <p>si applicano i disposti del documento "PdR 19.0 Disciplina Generale. Componente geologica".</p>

<b>Art. 75 Fascia di rispetto fluviale</b>		
1	<i>Disposizioni</i>	<p>Per quanto attiene alle fasce di rispetto fluviali si rinvia i disposti dei documenti</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- PdR 13.0 Carta della fattibilità geologica alle azioni di piano</li><li>- PdR 19.0 Disciplina generale. Componente geologica</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

**CAPO V.**

**Altre disposizioni generali**

<b>Art. 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</i>	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>	Il documento "PdR 14.0 Quadro territoriale" individua con apposito perimetro la localizzazione delle aree per servizi a tal fine governate dal Piano dei Servizi. La rappresentazione grafica sul documento "PdR 14.0 Quadro territoriale" si intende indicativa e non probante: per la disciplina di dette aree si applica quanto disposto dal Piano dei Servizi.
2	<i>Modifiche</i>	Le modifiche delle rappresentazioni grafiche indicative di cui al precedente comma 1 per i seguenti motivi: - rettifica al fine di adeguare la rappresentazione cartografica alla reale situazione dell'area per servizi, anche a seguito di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi successivamente alla data di adozione del PdR 2008, - modifica delle rappresentazioni al fine di conseguire la coerenza del PdR 2008 rispetto a varianti sopravvenute del Piano dei Servizi, non costituiscono variante al PdR 2008.

<b>Art. 78 Oneri di compensazione ambientale</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	Tutti gli interventi riconducibili alle seguenti fattispecie: - interventi soggetti a preventiva approvazione di piani attuativi, - interventi soggetti a preventiva approvazione di Programmi Integrati di Intervento, - nuove costruzioni, comunque autorizzate, aventi Superficie Lorda di Pavimento superiore a mq 300, - nuove costruzioni, comunque autorizzate, interessanti suoli la cui copertura arborea (anche se costituita da esemplari isolati) risulta superiore al 25% della superficie fondiaria, dovranno dare luogo ad adeguate compensazioni ambientali finalizzate alla tutela del paesaggio naturale.
2	<i>Determinazione</i>	Il Comune, nel definire gli oneri di urbanizzazione in base ai disposti di cui all'art. 44 della LGT, ne determina la quota che dovrà essere corrisposta al fine di mettere in atto le politiche

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

3	<i>Corresponsione</i>	<p>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, nella misura stabilita dalle tabelle vigenti ai sensi dell'art. 44 della LGT. Tali oneri saranno iscritti a bilancio con il vincolo di impiego per interventi finalizzati alla tutela del paesaggio naturale secondo gli indirizzi del Documento di Piano.</p>
4	<i>Facoltà</i>	<p>E' data facoltà al Comune, durante il procedimento autorizzativi, di ricercare accordi con i soggetti attuatori affinché essi stessi, in luogo del versamento degli oneri di cui al presente articolo, diano corso alla realizzazione di opere di corrispondente valore coerenti con gli obiettivi di tutela del paesaggio.</p> <p>L'esercizio della facoltà di cui al precedente capoverso deve dare luogo alla cessione gratuita al Comune della proprietà delle aree su cui sono stati eseguiti gli interventi.</p>

<b>Art. 79 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio</b>		
1	<i>Riferimenti</i>	<p>Il documento "PdR 15.0 Quadro degli elementi locali e puntuali" individua con apposita simbologia grafica le aree per le quali non si applicano le disposizioni in materia di paesaggio; trattasi di norma di aree comprese nelle seguenti fattispecie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree interessate da infrastrutture di rilevanza territoriale,</li> <li>- Aree per impianti tecnologici in genere, per le quali risultano prevalenti le esigenze tecniche e funzionali degli impianti stessi,</li> <li>- Cimiteri.</li> </ul>

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

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

## Titolo II

# **DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

**CAPO I.**

**Ambito territoriale T1: 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 rurale, 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, 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 mediante semplice Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, fatto salvo quanto stabilito dal documento di piano denominato "PdR 18.0 Disciplina Generale. Nuclei storici" relativamente agli <i>ambiti di riqualificazione urbana</i>.</p>

<b>Art. 82 Indici e parametri</b>		
1	<i>Indice</i>	<p>Il PdR 2008 stabilisce per l'<i>Ambito Territoriale T1</i> il seguente Indice di Edificabilità Territoriale:</p> $It = S_{lp} \text{ esistente} / St \text{ esistente}$ <p>da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, intendendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per <i>S<sub>lp</sub> esistente</i> la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, indipendentemente dall'uso e dalla condizione di "vano chiuso" di cui al precedente art. 22 purché coperte,</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 pertinentziali.</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

2	<i>Nota</i>	I seguenti tipi di intervento: <ul style="list-style-type: none"><li>- realizzazione di soppalchi,</li><li>- realizzazione di piani ammezzati nel rispetto delle disposizioni specifiche di cui al documento "PdR 18.0 Disciplina generale. Nuclei storici";</li><li>- recupero dei sottotetti non riconducibili alle casistiche disciplinate dalla legge;</li></ul> non costituiscono incremento di Superficie Lorda di Pavimento per i fini della verifica di cui al precedente comma 2.
---	-------------	--

<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

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

**CAPO II.**

**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, 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 stabilisce per l'<i>Ambito Territoriale T2</i> il seguente Indice di Edificabilità Territoriale:</p> $It = S_{lp} \text{ esistente} / St \text{ esistente}$ <p>da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, intendendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per <i>S<sub>lp</sub> 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 intende l'area pertinenziale dell'edificio esistente così come risultante dallo specifico atto di vincolo (area asservita)</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

2	<p><i>Indice di edificabilità territoriale. Aree non edificate.</i></p>	<p>In assenza di specifico atto di vincolo, l'area asservita ad un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo.</p> <p>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.</p> <p>In assenza di specifico atto di vincolo, l'asservimento di un'area è deducibile anche dall'istanza di Concessione o Licenza Edilizia riguardante l'edificazione dei fabbricati insistenti sul lotto, secondo la sentenza del Consiglio di Stato sez. V del 31 gennaio 1987 n° 26.</p> <p>Relativamente alle aree non edificate, il PdR 2008 stabilisce per l'<i>Ambito Territoriale T2</i> il seguente Indice di Edificabilità Territoriale:</p> <p style="text-align: center;"><math>It = M_{ie}</math> (media densità edilizie dell'intorno edificato)</p> <p>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 fondiarie 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 fondiarie delle aree edificate nell'intorno che confinano catastalmente (alla data di adozione del PdR 2008) 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).</p> <p>In assenza di specifico atto di vincolo, l'area asservita ad un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo.</p> <p>Per gli edifici il cui titolo abilitativo risulta antecedente al 6 agosto 1967 (o comunque realizzati antecedentemente al 6 agosto 1967), ai fini della determinazione dell'area asservita si applica l'indice di 1,5 mc/mq, pari a 0,5 mq/mq.</p> <p>In assenza di specifico atto di vincolo, l'asservimento di un'area è deducibile anche dall'istanza di Concessione o Licenza Edilizia riguardante l'edificazione dei fabbricati insistenti sul lotto, secondo la sentenza del Consiglio di Stato sez. V del 31 gennaio 1987 n° 26.</p> <p><b>Qualora <math>M_{ie}</math> risultasse inferiore a 0,26 mq/mq, è comunque consentita l'applicazione di un indice di edificabilità territoriale pari a :</b></p>
---	---	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

3	<i>Altri indici e parametri</i>	$It = 0,26 \text{ mq/mq}^7$
		<p>Il PdR 2008, per l'<i>ambito territoriale T2</i> 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_{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>

<b>Art. 87 Elementi sensibili del paesaggio</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2008, per quanto attiene all'<i>ambito territoriale T2</i>, norma i seguenti elementi sensibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assetto tipologico;</li> <li>- morfologia dell'edificato;</li> <li>- morfologia degli spazi aperti.</li> </ul>

<b>Art. 88 Assetto tipologico</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	<p>Il PdR 2008, relativamente all'assetto tipologico persegue i seguenti obiettivi:</p> <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>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR</p>

<sup>7</sup> Capoverso aggiunto per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 40 (prot. 2156/09)

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

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

		<p>2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <p>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";</p> <p>b) gli interventi edilizi relativi a tipi edilizi con 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 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>e) (...) <sup>8</sup></p>
--	--	---

<b>Art. 89 Morfologia dell'edificato</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	<p>Il PdR 2008, 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>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, 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</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

<sup>8</sup> Punto soppresso per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 37 (prot. 1153/09)

- allineamento coerenti con le condizioni di impianto degli edifici esistenti nell'intorno;
- c) dovrà essere conservata la continuità degli allineamenti esistenti lungo strada, pertanto non potranno essere alterati i rapporti tra le altezze dei diversi edifici, salvo che nei casi in cui all'interno del medesimo edificio si registrino disomogeneità di altezze aberranti rispetto al tipo edilizio di appartenenza;
  - d) tutti gli elementi decorativi esistenti (fasce, cornici, spalle, cappelli, davanzali, zoccolature, bugnature, etc.), talvolta presenti negli edifici esistenti, devono essere conservati o riproposti in sede di ristrutturazione o nuova costruzione;
  - e) le superfici di facciata dovranno essere prevalentemente intonacate, con colori chiari della gamma dei gialli, dei rosa, degli ocra, pur ammettendo altre soluzioni cromatiche per taluni elementi architettonici (fasce, cornici, marcapiani, lesene, etc.) che presentano differenti cromatismi originari;
  - f) i serramenti, tendenzialmente, dovranno essere in legno o ferro, colore naturale, oppure verniciati in tinte scure;
  - g) le verande o similari dovranno avere ampie specchiature in vetro, con telai quanto più possibile esili, verniciati in tinte scure; i vetri dovranno essere a bassa riflettanza;
  - h) le recinzioni allineate lungo strada dovranno essere tendenzialmente conservate sotto il profilo tipologico, in particolare nel caso in cui si tratti di muri ciechi o semiciechi di recinzione;
  - i) i corpi edilizi accessori (...) <sup>9</sup> 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.

<b>Art. 90 Morfologia degli spazi aperti</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	Il PdR 2008, per quanto attiene alla morfologia degli spazi aperti persegue i seguenti obiettivi: <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>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>b) non determinare la soppressione di aree a giardino o con</li> </ol>

<sup>9</sup> Modifica conseguente alla controdeduzione all'osservazione n° 37 (prot. 1153/09)

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

		<p>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 terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 0,50, a meno delle escavazioni necessarie per le realizzazione di corpi edilizi interrati;</p> <p>e) qualificare gli spazi interni aperti come luoghi di significativo valore architettonico, rendendo coerenti le pavimentazioni esterne con l'architettura degli edifici.</p>
--	--	---

<b>Art. 91 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito</b>		
1	<i>Rapporti con il PTPR</i>	Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito, ai sensi dell'art. 26 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e in applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" tutte le aree comprese nell' <i>ambito territoriale T2</i> sono comprese nella <i>classe di sensibilità 3</i> , posta una scala di valutazione da 1 a 5.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

**CAPO III.**

**Ambito territoriale T3: della città 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, 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, 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>  <math>I_{f_{max}} = 0,33 \text{ mq/mq}</math></li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Superficie coperta:</i> Sc = 25 %</li> <li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i> Hmax = 12 m</li> <li>- <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 35 %</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>
--	--	--

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

<b>Art. 95 Elementi sensibili del paesaggio</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2008, per quanto attiene all'<i>ambito territoriale T3</i>, norma i seguenti elementi sensibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a assetto tipologico;</li> <li>- morfologia degli spazi aperti.</li> </ul>

<b>Art. 96 Assetto tipologico</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	<p>Il PdR 2008, relativamente all'assetto tipologico persegue i seguenti obiettivi:</p> <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>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) gli interventi edilizi ammessi non dovranno in ogni caso determinare l'alterazione dei tipi edilizi originari aventi destinazione d'uso residenziale;</li> <li>b) gli interventi edilizi relativi a tipi edilizi con caratteristiche devianti rispetto a quelli tipicamente ricorrenti nell'ambito di paesaggio potranno determinare la trasformazione del tipo originario, a condizione che il tipo edilizio risultante dall'intervento sia riconducibile a quelli che caratterizzano l'ambito di paesaggio;</li> <li>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;</li> <li>d) le coperture degli edifici dovranno essere confermate nel rispetto delle caratteristiche geometriche esistenti;</li> <li>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</li> </ol>

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

principale e non visibili dallo spazio pubblico.

<b>Art. 97 Morfologia degli spazi aperti</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	Il PdR 2008, per quanto attiene alla morfologia degli spazi aperti persegue i seguenti obiettivi: <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>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>b) non determinare la soppressione di aree a verde pertinenziale;</li> <li>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;</li> <li>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 realizzazione di corpi edilizi interrati.</li> </ol>

<b>Art. 98 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito</b>		
1	<i>Rapporti con il PTPR</i>	Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito, ai sensi dell'art. 26 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e in applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" tutte le aree comprese nell' <i>ambito territoriale T3</i> sono comprese nella <i>classe di sensibilità 3</i> , posta una scala di valutazione da 1 a 5.

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

**CAPO IV.**

**Ambito territoriale T4: 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, 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, 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> It = 0,45 mq/mq</li> <li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> If<sub>max</sub> = 0,54 mq/mq</li> <li>- <i>Superficie coperta:</i> Sc = 50 %</li> <li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i> Hmax = 15 m</li> <li>- <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 15 %</li> </ul>

<b>Art. 102 Destinazione d'uso</b>		
4	<i>Destinazioni d'uso principali</i>	In applicazione dell'art. 51 della LGT sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pr: Produttiva (artigianale e industriale)</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

5	<i>Destinazioni d'uso subordinate</i>	<ul style="list-style-type: none"> <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.</li> </ul> <p>Tutte le altre possibili destinazioni d'uso principali sono vietate.</p> <p>Ferma restando l'esistenza delle destinazioni d'uso principali di cui al precedente comma 4, sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso subordinate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>
---	---------------------------------------	---

<b>Art. 103 Elementi sensibili</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2008, per quanto attiene all'<i>ambito territoriale T4</i>, norma i seguenti elementi sensibili:</p> <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. 104 Morfologia degli spazi aperti</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	<p>Il PdR 2008, relativamente alla morfologia degli spazi aperti persegue i seguenti obiettivi:</p> <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>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <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</li> </ol>

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

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

		<p>arbustivi finalizzati alla mitigazione della percezione di tali impianti.</p> <p>d) le zone di margine, confinanti con ambiti territoriali in stato di naturalità, dovranno essere sistemate a verde, impiegando esemplari arborei e arbustivi in associazione vegetale tipica della zona, disposti secondo schemi di impianto congruenti con i caratteri del paesaggio naturale. Entro tali zone di margine non è ammesso l'impianto di esemplari arborei disposti in filari e comunque con geometrie rigide.</p> <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>
--	--	---

<b>Art. 105 Mitigazione ambientale e delle visuali</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	<p>Il PdR 2008, 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>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, 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

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

	<p>b) lungo i fronti orientati verso il territorio urbanizzato dovranno essere disposti filari di essenze arboree con il fine di attenuare le masse percepibili, organizzati, ad esempio su doppie file con diversificazione delle essenze (filare alto in prossimità della costruzione, filare basso anteposto e con passo sfalsato rispetto al filare retrostante).</p> <p>Gli interventi edilizi rientranti nelle seguenti categorie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>
--	---

<b>Art. 106 Tutela speciale del suolo e del sottosuolo</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	<p>Il PdR 2008, per quanto attiene alla tutela del suolo e del sottosuolo, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutela il suolo e il sottosuolo da ogni possibile inquinamento.</li> </ul>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto e fermo restando i disposti di legge vigenti:</p> <p>a) l'insediamento di nuove unità produttive in aree già edificate o parzialmente edificate, è subordinato all'esecuzione di opportuni saggi del terreno finalizzati alla verifica dello stato di salubrità: qualora fossero riscontrati fenomeni di inquinamento del suolo e del sottosuolo eccedenti le soglie stabilite per legge, il rilascio dei permessi di costruire, nonché di ogni altro nullaosta o autorizzazione, è subordinato all'esecuzione delle necessarie bonifiche; il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare che i suddetti saggi siano effettuati nei punti che egli avrà provveduto ad indicare.</p> <p>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.</p>

<b>Art. 107 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito</b>		
1	<i>Rapporti con il PTPR</i>	<p>Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito, ai sensi dell'art. 26 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e in applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" tutte le aree comprese nell'<i>ambito territoriale T4</i> sono comprese nella</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

*classe di sensibilità 1*, posta una scala di valutazione da 1 a 5.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

**CAPO V.**

**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 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 Milano. 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*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

<b>Art. 111 Aree boscate</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2008 individua le <i>aree boscate</i> in ottemperanza ai disposti della LGT e compatibilmente con la definizione stabilita dalla L.r. 27/2004.</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, 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, 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-floro-vivaistica specializzata;</li> <li>b) 0,00333 mq/mq, per un massimo di 166,67 mq per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;</li> <li>c) 0,01 mq/mq sugli altri terreni agricoli.</li> </ul> </li> <li>- <i>Superficie coperta:</i>  <math>Sc = 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 massima</i> pari all'esistente.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

2	<i>Zootecnia. Disciplina specifica delle distanze</i>	<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>Specificata</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>- edifici dismessi dall'attività agricola, per i quali sussistono le condizioni di cui al comma 2 dell'art. 62 della LGT, pur in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, sono ammessi interventi di ampliamento in misura non superiore al 20% della slp esistente. Qualora l'applicazione dell'aliquota percentuale determinasse una slp in ampliamento inferiore a mq 30, è comunque ammesso l'ampliamento fino al limite di mq 30.</li> </ul> <p>In ogni caso la slp in ampliamento non potrà determinare la formazione di corpi edilizi autonomi.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<b>Art. 113 Elementi sensibili del paesaggio</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2008, per quanto attiene all'<i>ambito territoriale T5</i>, norma i seguenti elementi sensibili:</p> <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. 114 Morfologia del paesaggio rurale</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	<p>Il PdR 2008, relativamente alla morfologia del paesaggio rurale persegue i seguenti obiettivi:</p> <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>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ol 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> </ol> <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 risultano privi di pavimentazione, a meno di comprovate necessità di funzionalità e sicurezza pubblica.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<b>Art. 115 Elementi del paesaggio naturale storico</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	<p>Il PdR 2008, 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 14.0 Quadro territoriale".</li> </ul>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) non determinare la riduzione delle superfici coperte a bosco,</li> <li>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,</li> <li>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),</li> <li>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.</li> </ol>

<b>Art. 116 Tutela biologica</b>		
1	<i>Divieti</i>	<p>Sono vietate le pratiche agricole che necessitano di modifiche permanenti dell'umidità e delle caratteristiche chimico-fisiche del terreno in genere.</p> <p>E' sempre vietata la costruzione di nuove recinzioni, al fine di consentire il libero transito agli animali. Al fine di delimitare la proprietà nel rispetto dei disposti del Codice Civile è consentita la posa di pali in legno con altezza non superiore a m 1,20 con fili in ferro (non spinati) tesi con passo non inferiore a cm 30.</p>

<b>Art. 117 Nuove costruzioni per l'esercizio dell'attività agricola</b>		
1	<i>Condizioni di base per l'edificazione</i>	<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</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

2	<p><i>Requisiti</i></p> <p>degli artt. 59 e 60 della LGT,</p> <ul style="list-style-type: none"> <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> <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> <li>c) determinare partizioni di facciata tendenzialmente simmetriche;</li> <li>d) prevedere balconi e ballatoi con sporto non superiore a m 1,00 dal filo di facciata;</li> <li>e) prevedere coperture in legno, di semplice geometria, con sporti di gronda in legno non superiori a m 1,00;</li> </ol> <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> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) correlazione della tipologia con quella rurale tradizionale, pur nel rispetto delle esigenze tecniche contemporanee della conduzione dell'attività;</li> <li>b) generare ritmi e proporzioni delle aperture assimilabili a quelli delle costruzioni rurali tradizionali;</li> <li>c) determinare partizioni di facciata tendenzialmente simmetriche;</li> <li>d) prevedere portici e tettoie di ampie dimensioni, purché su pilastri;</li> <li>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%</li> </ol> <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>
---	--

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

<b>Art. 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> <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>

<b>Art. 120 Rapporti con il PTPR e sensibilità paesistica del sito</b>		
1	<i>Rapporti con il PTPR</i>	Ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito, ai sensi dell'art. 26 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e in applicazione delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" tutte le aree comprese nell' <i>ambito territoriale T5</i> sono comprese nella <i>classe di sensibilità 4</i> , posta una scala di valutazione da 1 a 5.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

## Titolo III

# AREE MONOFUNZIONALI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<b>Art. 121 AMF1: per attività secondarie e terziarie in ambito urbano</b>		
1	<i>Individuazione</i>	Il PdR 2008 individua sul documento "PdR 14.0 Quadro territoriale" con il codice "AMF1" le attività produttive esistenti – artigianali, produttive, di deposito o assimilabili – localizzate in ambito improprio, ovvero sia in stretto rapporto con insediamenti con diversa destinazione d'uso.
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.</p> <p>Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività e il necessario adeguamento tecnologico è ammesso l'ampliamento della slp esistente in misura non superiore al 20% fermo restando il rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza.</p> <p>L'ampliamento di cui al precedente capoverso potrà essere concesso a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'insediamento esistente rispetti ogni norma vigente in materia di ambiente,</li> <li>- siano messi in atto interventi di mitigazione visuale mediante impianto di essenze arboree coerentemente con i disposti stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza</li> <li>- siano messi in atto provvedimenti di riduzione delle emissioni (elementi inquinanti dell'aria, rumori, vibrazioni, odori).</li> </ul>
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, 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</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

		regolarmente esistenti sotto il profilo giuridico, ovverosia risultanti dagli appositi registri di iscrizione (Camera di Commercio, Artigianato, Agricoltura ed enti similari).
--	--	---

<b>Art. 122 AMF2: per strutture ricettive</b>		
1	<i>Individuazione</i>	Il PdR 2008 consente l'insediamento di strutture ricettive nelle aree specificamente individuate sul documento "PdR 14.0 Quadro territoriale" con il codice "AMF2", ove tali destinazioni d'uso risultano esistenti oppure oggetto di strumenti urbanistici attuativi vigenti e convenzionati.
2	<i>Specifiche</i>	Sulle aree monofunzionali AMF2 si applicano i disposti degli strumenti urbanistici attuativi vigenti. Ai fini dell'ampliamento degli edifici esistenti, è ammessa l'applicazione dei <i>Criteri di Premialità</i> previsti dal PdR 2008, 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.

<b>Art. 123 AMF3: per impianti tecnologici</b>		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>aree per impianti tecnologici</i> gli ambiti del territorio comunale destinati alla realizzazione di impianti in genere, pubblici e di interesse generale, diretti a garantire la funzionalità urbana e territoriale.
2	<i>Disposizioni</i>	Nelle <i>aree per impianti tecnologici</i> è vietata qualsiasi edificazione se non funzionale agli impianti stessi. La realizzazione delle opere previste nelle <i>aree per impianti tecnologici</i> compete ai soggetti interessati alla costruzione e gestione delle opere. La dimensione delle <i>aree per impianti tecnologici</i> è stabilita dal PdR 2008; 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.

<b>Art. 124 AMF4: per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi</b>		
1	<i>Localizzazione e specifiche</i>	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 al successivo comma 2. Per i fini di cui al presente articolo sono assimilati ad impianti per la distribuzione di carburante i depositi di materiali combustibili in genere e gli autolavaggi.
2	<i>Nuovi impianti per la distribuzione di carburanti per</i>	I nuovi impianti di distribuzione carburanti per autotrazione possono essere autorizzati solo sulla base di specifica previsione del <i>Piano di sviluppo e adeguamento della rete di</i>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

<i>uso di autotrazione</i>	<p><i>vendita</i>, 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.</p> <p>E' fatto divieto di realizzare spazi con destinazione d'uso diverse da quelle strettamente connesse all'attività da insediare.</p> <p>Per <i>destinazioni strettamente connesse</i> si intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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.</p> <p>Il rilascio dei Permessi di Costruire che comportino aperture di nuovi accessi su strade provinciali è subordinato alla preventiva autorizzazione della Provincia.</p>
----------------------------	---

<b>Art. 125 AMF5: per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale</b>		
1	<i>Riferimenti</i>	<p>Si definiscono <i>aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale</i> le parti del territorio comunale a tal fine già destinate o per le quali si prevede la destinazione, comprendenti il sedime cimiteriale propriamente detto e le fasce di rispetto circostanti, specificamente individuate dal documento di piano denominato "PdR 14.0 Quadro territoriale".</p> <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>	<p>Le <i>aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale</i> possono essere destinate solamente agli usi ammessi dalla Legge e da ogni fonte normativa regolamentare.</p>
3	<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	<p>All'interno delle <i>aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale</i> sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenimento delle funzioni esistenti alla data di adozione del PdR 2008;</li> <li>- commercio di fiori e generi comunque al servizio specifico del cimitero mediante l'installazione di piccoli chioschi per la vendita d'aveni precipe 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</p>

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

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

interventi di manutenzione, di restauro conservativo e di demolizione senza ricostruzione.  
La nuova edificazione all'interno delle aree cimiteriali è ammessa nel rispetto delle normative vigenti in materia.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Titolo IV

# **INFRASTRUTTURE DI BASE**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<b>Art. 126 Strade urbane esistenti</b>		
1	<i>Generalità</i>	Ai fini della disciplina urbanistica del PdR 2008, le strade urbane in genere sono assoggettate alle disposizioni relative all'ambito territoriale di appartenenza.
2	<i>Rinvio</i>	Per quanto attiene alle disposizioni in merito a distanze e allineamenti stradali, si rinvia alla specifica disciplina di cui <a href="#">al Capo II del Titolo III della Parte I.</a>

<b>Art. 127 Adeguamento dei tracciati esistenti</b>		
1	<i>Individuazione</i>	Il PdR 2008, con apposita simbologia grafica, individua sul documento "PdR 14.0 Quadro territoriale" i cigli stradali di progetto nei casi in cui si rende necessaria la ridefinizione delle sezioni stradali esistenti.
2	<i>Effetti</i>	Tutti i parametri di distanza (...) devono essere misurati rispetto ai cigli stradali di progetto rappresentati sul documento "PdR 14.0 Quadro territoriale"

<b>Art. 128 Nuovi tronchi stradali</b>		
1	<i>Individuazione</i>	Il PdR 2008, con apposita simbologia grafica, individua sul documento "PdR 14.0 Quadro territoriale" i nuovi tronchi stradali previsti a completamento della rete urbana, nonché le modifiche significative della viabilità esistente che determinano la sensibile variazione delle carreggiate rispetto all'esistente (formazione di nuovi svincoli e intersezioni).
2	<i>Effetti</i>	Tutti i parametri di distanza (...) devono essere misurati rispetto ai cigli stradali di progetto rappresentati sul documento "PdR 14.0 Quadro territoriale"
3 <sup>10</sup>	<i>Disposizioni in materia di mitigazione e inserimento ambientale</i>	<p>In sede di progettazione definitiva delle opere concernenti la strada di circonvallazione a sud dell'area urbana dovranno essere assolte le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ferma restando la funzionalità e la sicurezza stradale, il tracciato dovrà risultare coerente con la matrice agraria ancora presente,</li> <li>- il solido stradale non dovrà determinare l'alterazione di elementi morfologici rilevanti quali fossi o orli di terrazzo,</li> <li>- lungo la strada, per tratti discontinui e con coerenza rispetto alla matrice agraria e ai fossi drenanti, dovranno essere messe a dimora essenze arboree e arbustive coerentemente con i caratteri della vegetazione esistente,</li> <li>- dovranno essere realizzati <i>ecodotti</i> per il passaggio di animali di piccola taglia.</li> </ul>

<sup>10</sup> Comma aggiunto per effetto del parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano (punto 4, 2° capoverso, scenario strategico e determinazioni del piano)

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

<b>Art. 129 Piste ciclopedonali</b>		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2008, con apposita simbologia grafica, individua sul documento "PdR 14.0 Quadro territoriale" il sedime delle piste ciclopedonali esistenti o di progetto definite in sede propria.</p> <p>La linea definita dal documento "PdR 14.0 Quadro territoriale" quale simbolo rappresentante la pista ciclopedonale corrisponde all'asse della pista stessa.</p> <p>Ai fini dell'applicazione dei disposti di cui ai successivi commi si stabilisce in via generale una larghezza nominale delle piste ciclopedonali pari a m 2,50.</p>
2	<i>Diritti</i>	<p>Ai fini della disciplina urbanistica del PdR 2008, 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

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Titolo V

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

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

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<b>Art. 130 Disposizioni generali per la compatibilità funzionale</b>		
1	<i>Casi di applicazione</i>	<p>In tutto il territorio comunale, i disposti di cui al presente articolo si applicano nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) nuove costruzioni con destinazione d'uso residenziale localizzate entro una fascia di m 30,00 misurata a partire dal limite esterno di edifici con destinazione produttiva, impianti in genere, impianti di distribuzione carburanti, esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2008;</li> <li>b) ristrutturazioni che determinano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso residenziali localizzate entro una fascia di m 30,00 misurata a partire dal limite esterno di edifici con destinazione produttiva, impianti in genere, impianti di distribuzione carburanti, esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2008;</li> <li>c) ampliamento di edifici per destinazione d'uso residenziale che determinano un incremento della slp in misura non inferiore al 50% dell'esistente, localizzate entro una fascia di m 30,00 misurata a partire dal limite esterno di edifici con destinazione produttiva, impianti in genere, impianti di distribuzione carburanti, esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2008;</li> <li>d) ampliamento di edifici con destinazione d'uso produttiva, impianti in genere, impianti di distribuzione carburanti, individuati dai codici "AMF1", "AMF3", "AMF4", sul documento "PdR 14.0 Quadro territoriale" e normati dai precedenti artt. 121, 125;</li> <li>e) interventi, anche di natura non edilizia, che determinano la variazione della tipologia di attività insediata in edifici con destinazione d'uso produttiva, in aree per impianti in genere, aree per impianti di distribuzione carburanti, individuati dai codici "AMF1", "AMF3" "AMF4", sul documento "PdR 14.0 Quadro territoriale" e normati dai precedenti artt. 121, 125;</li> <li>f) in tutti i casi in cui siano ravvisate criticità relativamente alla mutua compatibilità delle destinazioni d'uso, evidenziate da parametri stabiliti dalle norme vigenti, come risultanti da pareri in merito espressi dai competenti organi.</li> </ul>
2	<i>Disposizioni per l'insediamento di nuove destinazioni residenziali</i>	<p>Nei casi di cui alle lett. da a) a c) del precedente comma 1, si prescrive quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le distanze tra edifici aventi diversa destinazione d'uso (produttiva e residenziale) dovranno essere non inferiori al doppio della distanza minima stabilita in via generale dall'art. 36, a meno che nei casi di cui al successivo alinea;</li> <li>- le distanze tra edifici aventi diversa destinazione d'uso (produttiva e residenziale) potranno essere commisurate alla distanza minima stabilita in via generale dall'art. 36 nei soli casi in cui il fronte dell'edificio con destinazione residenziale risulta privo di aperture o con sole aperture di vani di servizio che non determinano verifica dei rapporti aeroilluminanti;</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

3	<p><i>Disposizioni per l'ampliamento degli edifici esistenti con destinazione produttiva</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le aree pertinenziali degli edifici residenziali interposte tra questi ultimi e gli edifici con destinazione produttiva dovranno essere sistemate a verde, con piantumazioni tali da costituire barriera di altezza non inferiore a m 5,00 a tre anni dall'impianto,</li> <li>- in alternativa, o ad integrazione di quanto stabilito dal precedente alinea, le aree pertinenziali degli edifici residenziali interposte tra questi ultimi e gli edifici con destinazione produttiva dovranno essere modellate con movimenti terra tali da frangere o riflettere i rumori;</li> <li>- le recinzioni tra le aree pertinenziali rispettive dovranno essere cieche, con altezza non inferiore a m 2,00;</li> <li>- nel caso in cui gli insediamenti produttivi esistenti rientrino tra le seguenti fattispecie: <ul style="list-style-type: none"> <li>. carrozzerie,</li> <li>. lavanderie a secco,</li> <li>. tintorie,</li> <li>. lavorazioni di pellami,</li> <li>. verniciature,</li> <li>. attività avicole,</li> <li>. lavorazioni alimentari con processi di cottura,</li> </ul>           gli ambienti residenziali destinati ad uso principale (soggiorni, cucine, camere da letto) dovranno essere preferibilmente affacciati in modo tale da minimizzare le possibili negatività derivanti dall'emissione di odori, oppure dovranno essere dotati di soluzioni impiantistiche capaci di fornire prestazioni equivalenti. </li> </ul> <p>Nei casi di cui alle lett. da d) a f) del precedente comma 1, si prescrive quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le distanze tra il limite determinato dall'ampliamento dell'edificio produttivo (o dal massimo ingombro degli impianti all'aperto) e il confine di proprietà dovranno essere non inferiori al doppio della distanza minima stabilita in via generale dall'art. 36, a meno che nei casi di cui al successivo alinea;</li> <li>- le distanze tra il limite determinato dall'ampliamento dell'edificio produttivo (o dal massimo ingombro degli impianti all'aperto) e il confine di proprietà potranno essere commisurate alla distanza minima stabilita in via generale dall'art. 36 nei soli casi in cui il fronte dell'edificio con destinazione produttiva, come risultante dall'ampliamento, sia privo di aperture (fatti salvi i portoni d'accesso a condizione che siano dotati di doppia porta con sistema di autochiusura) e realizzato in modo tale da impedire emissioni di qualsiasi natura;</li> <li>- nelle aree pertinenziali degli edifici produttivi interposte tra questi ultimi e il confine di proprietà rivolte verso edifici residenziali esistenti o verso aree destinate all'edificazione con destinazione residenziale, è vietato effettuare lavorazioni di qualsiasi tipo, depositare materiali di qualsiasi genere, sostare con veicoli a motore acceso, effettuare riparazioni di autoveicoli o attività</li> </ul>
---	--	---

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

		<p>similari;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i divieti stabiliti dal precedente alinea, potranno essere derogati a condizione che siano realizzate idonee barriere antirumore per le quali risulta accertato che le prestazioni sono tali da ridurre l'emissione di rumori al di sotto della soglia ammessa per le attività residenziali;</li> <li>- le recinzioni dell'area di proprietà, lungo i lati prospicienti altre proprietà nelle quali esistono o sono ammesse attività residenziali dovranno essere cieche, con altezza non inferiore a m 2,00;</li> <li>- i punti di immissione in atmosfera di scarichi derivanti da aree ove si svolgono lavorazioni dovranno essere collocati alla massima distanza possibile da altre proprietà nelle quali esistono o sono ammesse attività residenziali;</li> <li>- nel caso in cui gli insediamenti produttivi beneficiari degli ampliamenti rientrino tra le seguenti fattispecie:             <ul style="list-style-type: none"> <li>. carrozzerie,</li> <li>. lavanderie a secco,</li> <li>. tintorie,</li> <li>. lavorazioni di pellami,</li> <li>. verniciature,</li> <li>. attività avicole,</li> <li>. lavorazioni alimentari con processi di cottura,</li> </ul> </li> </ul> <p>i fronti degli edifici rivolti verso altre proprietà nelle quali esistono o sono ammesse attività residenziali dovranno essere privi di aperture, fatti salvi i portoni d'accesso a condizione che siano dotati di doppia porta (bussola) con sistema di autochiusura. Nei casi di cui sopra non è ammessa la realizzazione di impianti esterni agli edifici rivolti verso altre proprietà nelle quali esistono o sono ammesse attività residenziali.</p>
--	--	---

Art. 131 Disposizioni locali		
1	<i>Generalità</i>	Le disposizioni normative conseguenti alla suddivisione dell'intero territorio comunale in <i>Ambiti territoriali</i> sono integrate da disposizioni a carattere locale, operanti su specifiche parti del territorio con il fine di garantire la tutela del paesaggio.
2	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2008 individua i seguenti elementi generanti disposizioni a carattere locale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DL1: aree comprese nel Parco del Rio Vallone,</li> <li>- DL2: fronti urbani,</li> <li>- DL3: interstizi verdi,</li> <li>- DL4: percorsi e visuali,</li> </ul>
3 <sup>11</sup>	<i>Elementi di rilevanza paesistica del PTCP</i>	Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalle norme del Piano territoriale di Coordinamento in materia di elementi di rilevanza paesistica.

<sup>11</sup> Comma aggiunto per effetto del parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano (punto 3, 3° capoverso, quadro conoscitivo)

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

## Capo I

### Disposizioni locali DL1: aree comprese nel Parco del Rio Vallone <sup>12</sup>

#### Art. 132 Ambiti del parco locale di interesse sovracomunale del Rio Vallone

1	<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>
2	<i>Obiettivi</i>	<p>Il PdR 2008, 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>
3	<i>Suddivisione delle aree del PLIS</i>	<p>Il Piano delle Regole suddivide il territorio interessato dal PLIS in due aree:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Area 1, corrispondente alle porzioni territoriali già comprese nel PLIS antecedentemente alla data di entrata in vigore del PdR 2008</li><li>- Area 2, corrispondente alle porzioni territoriali in ampliamento del PLIS a seguito dell'entrata in vigore del PdR 2008</li></ul>

<sup>12</sup> Capo integralmente sostituito per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 8 (prot. 8829/08), n° 13 (prot. 9220/08), n° 14 (prot. 9221/08), n° 15 (prot. 9222/08), n° 20 (prot. 9292/08), n° 29 (prot. 10068/08), n° 31 (prot. 10610/08), n° 33 (prot. 10702/08)

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

4	<i>Strumenti di attuazione</i>	Le previsioni degli ambiti si attuano mediante Piano Particolareggiato, che perseguirà l'obiettivo principale della salvaguardia e della tutela dei valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, nel rispetto delle attività agricole esercitate, con possibilità di spazi per attività pubbliche connaturate ai valori ambientali.
5	<i>Contenuti del Piano Particolareggiato</i>	<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</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

6	Prescrizioni transitorie	<p>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 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</p>
---	--------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PDR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

		<p>esistenti.</p> <p>Per tutte le costruzioni pertinenti la conduzione dei fondi agricoli, residenziali o produttive, è richiesta la 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>	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.
2	<i>Edifici per infrastrutture</i>	Possono essere di tipo "in opera" o "prefabbricato", con l'impiego per le parti a vista di forme e colori tradizionali: <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> </ul>

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

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

3	<i>Edifici residenziali e assimilabili</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- pareti: sono ammessi i pannelli prefabbricati, purché tinteggiati nei colori delle terre naturali o con finiture a mattoni, graniglie, impasti cementià colorati nelle medesime gamme. Sono ammesse pareti in metallo-vetro solo se in parti limitate.</li></ul> <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>
4	<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>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

<b>Art. 134 Specie arboree autoctone</b>		
1	<i>Specie</i>	<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 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>

<b>Art. 135 Specie arboree da frutta autoctone</b>		
1	<i>Specie</i>	<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 pyruster</i>)</li> <li>- Pero comune (<i>Pyrus communis</i>)</li> <li>- Pesco comune (<i>Prunus persica</i>)</li> </ul>

<b>Art. 135bis Specie arbustive</b>		
		<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> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PDR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

- **Biancospino comune (*Crataegus monogyna*)**
- **Corniolo (*Cornus mas*)**
- **Corniolo (*Comus sanguinea*)**
- **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

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Capo II Disposizioni locali DL2: Fronti urbani

Art. 136 Definizione		
1	Definizione	Insieme di edifici localizzati lungo le principali strade urbane il cui allineamento o la cui posizione risulta tale da determinare specifici e riconoscibili caratteri del paesaggio urbano, fondamentali per la corretta percezione dei valori d'insieme del nucleo.
2	Applicazione della norma	Le norme di cui al presente capo, nelle zone specificamente individuate 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.

Art. 137 Elementi sensibili del paesaggio		
1	Generalità	Il PdR 2008, per quanto attiene ai <i>fronti urbani</i> , norma i seguenti elementi sensibili: - allineamenti stradali.

Art. 138 Allineamenti stradali		
1	Obiettivi perseguiti dal PdR 2008	Il PdR 2008, per quanto attiene agli allineamenti stradali persegue i seguenti obiettivi: - conservare i rapporti morfologici esistenti determinati dalle sequenze di edifici disposti a cortina, - confermare i fronti continui esistenti anche nel caso di aggiunta o sostituzione di edifici.
2	Requisiti del progetto	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) non alterare gli allineamenti degli edifici esistenti mediante ampliamenti o aggiunte, pur coerenti con la tipologia dell'edificio, b) non alterare le linee di gronda e di colmo degli edifici nel caso in cui persiste la continuità delle coperture, c) confermare gli allineamenti esistenti anche nel caso in cui risultasse possibile la costruzione di nuovi edifici compresi nella cortina edilizia o a margine della stessa, d) non alterare, ove presenti, i ritmi delle partizioni di facciata che risultano costanti per più edifici appartenenti alla medesima cortina.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

**Capo III**  
**Disposizioni locali DL3: interstizi verdi**

<b>Art. 139 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	Gli <i>Interstizi verdi</i> corrispondono alle aree di connessione tra il territorio in stato di naturalità e il territorio urbano, nei quali si determina, o è possibile determinare, una sequenza di porzioni di suolo a verde tale da garantire la continuità dei valori ecologici e la penetrazione di essi nel tessuto edificato.
2	<i>Applicazione della norma</i>	Le norme di cui al presente capo, nelle zone specificamente individuate sul documento di piano denominato "PdR 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.

<b>Art. 140 Elementi sensibili del paesaggio</b>		
1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2008, per quanto attiene agli <i>Interstizi verdi</i> , norma i seguenti elementi sensibili: - elementi naturali; - verde privato pertinenziale.

<b>Art. 141 Elementi naturali</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	Il PdR 2008, per quanto attiene agli elementi naturali persegue i seguenti obiettivi: - conservare la naturalità esistente, - innalzare il grado di naturalità laddove questo risulta compromesso.
2	<i>Requisiti del progetto</i>	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: a) conservare gli esemplari arborei esistenti; b) conservare la copertura arbustiva esistente; c) non prevedere recinzioni o altri elementi analoghi che determinano l'interruzione totale della continuità del verde; d) di norma, non realizzare infrastrutture in genere posizionate trasversalmente agli interstizi verdi, o comunque in grado di determinarne l'interruzione, fatti salvi i casi in cui non risultino possibili altre soluzioni. In linea generale le pratiche di conduzione dei fondi dovranno determinare l'innalzamento della biodiversità, dunque sono vietati tutti gli interventi tendenti a ridurre il numero delle specie erbacee, arbustive, arboree presenti negli interstizi verdi a favore di sistemazioni a verde di tipo urbano, prevalentemente decorative.

<b>Art. 142 Verde privato pertinenziale</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	Il PdR 2008, per quanto attiene al verde privato pertinenziale,

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- consentire il godimento privato del verde pertinenziale, elevandone tuttavia il valore ai fini del miglioramento delle connessioni verdi urbane.</li> </ul> <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) le sistemazioni a verde pertinenziali, indipendentemente dal loro uso privato esclusivo, dovranno essere continue rispetto ad altre analoghe esistenti nei lotti contermini;</li> <li>b) le sistemazioni a verde dovranno tendere alla diversificazione delle specie arboree ed arbustive, onde elevare la biodiversità;</li> <li>c) non realizzare recinzioni con muro sporgente da terra, o comunque configurate in modo tale da impedire il transito di piccoli animali;</li> <li>d) realizzare aree pavimentate esclusivamente in adiacenza ad altre aree già pavimentate (interne o esterne al lotto di proprietà);</li> <li>e) prevedere percorsi, pavimentazioni esterne e qualunque altro elemento realizzabile nelle aree pertinenziali esterne in modo tale da evitare la parcellizzazione delle superfici a verde.</li> </ol>
---	-------------------------------	---

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

**Capo IV**  
**Disposizioni locali DL4: Percorsi e visuali**

<b>Art. 143 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>I <i>percorsi</i> trattati ai fini del PdR 2008 corrispondono ai tracciati esistenti nel territorio in stato di naturalità ed ai percorsi di connessione tra ambiti urbani e aree verdi di rilevanza territoriale.</p> <p>Le <i>visuali</i> trattate per i fini del PdR 2008 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</p>
2	<i>Applicazione della norma</i>	<p>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.</p>

<b>Art. 144 Elementi sensibili del paesaggio</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2008, per quanto attiene ai <i>Percorsi e visuali</i>, norma i seguenti elementi sensibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- percorsi;</li> <li>- visuali.</li> </ul>

<b>Art. 145 Percorsi</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	<p>Il PdR 2008, per quanto attiene ai percorsi persegue i seguenti obiettivi:</p> <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>
2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2008, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <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 identificati dal documento di piano "PdR 15.0 Quadro degli elementi locali e puntuali";</li> <li>d) non impiantare colture arboree o vivai fronteggianti i percorsi individuati dal documento "PdR 15.0 Quadro degli elementi locali e puntuali";</li> <li>e) non alterare la capacità drenante della rete di fossi esistente lungo i percorsi che si innervano nel territorio</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

3	<i>Aree precluse all'edificazione</i>	<p>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 15.0 Quadro degli elementi locali e puntuali.". I diritti edificatori indotti dalla disciplina del PdR 2008 in applicazione dell'art. 59 della LGT inerenti le aree in tal senso precluse all'edificazione, potranno essere trasferiti a favore di altre parti del territorio comprese nell'<i>Ambito Territoriale T6</i>.</p>
---	---------------------------------------	---

<b>Art. 146 Visuali</b>		
1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2008</i>	<p>Il PdR 2008, 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, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) non alterare le visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 15.0 Quadro degli elementi locali e puntuali";</li> <li>b) conservare i fronti boscati che fronteggiano le visuali specificamente individuate sul documento "PdR 15.0 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 15.0 Quadro degli elementi locali e puntuali".</li> </ol>
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 15.0 Quadro degli elementi locali e puntuali.". I diritti edificatori indotti dalla disciplina del PdR 2008 in applicazione dell'art. 59 della LGT inerenti le aree in tal senso precluse all'edificazione, potranno essere trasferiti a favore di altre parti del territorio comprese nell'<i>Ambito Territoriale T6</i>.</p> <p>E' fatto divieto di realizzare infrastrutture e impianti emergenti dal piano di campagna all'interno delle visuali specificamente individuate sul documento di piano "PdR 15.0 Quadro degli elementi locali e puntuali".</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2008

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

## Capo V Disposizioni locali DL5: Elementi rilevanti

Art. 147 Definizione		
1	Definizione	<p>Gli <i>Elementi rilevanti</i> corrispondono a specifiche presenze sul territorio che per ragioni di diversa natura, prevalentemente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- storiche,</li><li>- vedutistiche,</li><li>- ambientali,</li><li>- di sensibilità locale,</li></ul> <p>emergono rispetto alle condizioni medie del paesaggio alla base della normazione degli <i>Ambiti territoriali</i>. Sul territorio comunale sono individuati i seguenti elementi rilevanti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Er1: Santuario,</li><li>- Er2: Fonte del Miracolo.</li></ul>
2	Applicazione della norma	<p>Le norme di cui al presente capo, nelle zone o punti 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.</p>
3	Elemento rilevante Er1	<p><i>Santuario</i>. Sono vietate tutte le modifiche alla morfologia dei suoli e all'impianto vegetazionale. E' vietata la costruzione di qualsiasi manufatto nell'intorno di m 200 dal punto riscontrato cartograficamente. Sono ammessi esclusivamente interventi entro il limite dettato dalla lett. c) del comma 1 dell'art. 27 della L.r. 12/05.</p>
2	Elemento rilevante Er2	<p><i>Fonte del miracolo</i>. E' fatto obbligo di conservazione del manufatto esistente. Sono ammessi esclusivamente interventi entro il limite dettato dalla lett. c) del comma 1 dell'art. 27 della L.r. 12/05.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR  
PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

## Titolo VI

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<b>Art. 148 Rinvio.</b>		
1	<i>Rinvio</i>	Per la disciplina di cui al presente Capo si rinvia al documento "PdR19.0 Disciplina generale. Componente geologica"

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2008

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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