



COMUNE DI

# VENEGONO INFERIORE

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

## PGT 2010

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

*partners*

arch. Silvana Garegnani  
ing. Marco Lanfrancini  
arch. Paola Ramella

**PdR 2010** | **PIANO DELLE REGOLE**

### ADOZIONE

**PdR13.0** | **DISCIPLINA GENERALE DEL  
PIANO DELLE REGOLE**

EDIZIONE

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

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

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

#### I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli  
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)

# COMUNE DI VENEGONO INFERIORE

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

**Pierluigi Oblatore**  
*Sindaco*

**Emilio Cremona**  
*Assessore all'urbanistica*

**Ivano Santini**  
*Responsabile del Procedimento*

### Estensori del Piano:

**Roberto Pozzi**  
*Architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*Ingegnere*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*Architetto*

### **Collaborazione:**

Alexandra Gatti *dott.ssa pianificazione*  
Marina La Palombara *architetto*  
Elisabetta Vangelista *dott.ssa pianificazione*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

**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)

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

**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)

#### 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 Venegono Inferiore.

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

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

## Parte I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### Titolo I

#### **FONDAMENTI, PRINCIPI, CONCETTI**

---

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

#### Titolo II

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

---

- Art. 6 Riferimenti legislativi
- Art. 7 Ambito di applicazione
- Art. 8 Facoltà di deroga
- Art. 9 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "PdR 2010"
- Art. 10 Entrata in vigore del PdR 2010
- Art. 11 Strumenti urbanistici decaduti
- Art. 12 Permessi, Concessioni, Autorizzazioni, Convenzioni in corso di validità
- Art. 13 Attuazione del PdR 2010
- Art. 14 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente
- Art. 15 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità
- Art. 16 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
- Art. 17 Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Art. 18 Rapporti con il Piano Territoriale Regionale

#### Titolo III

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

---

##### Capo I.

##### Definizioni

---

- Art. 19 Superficie territoriale: St
- Art. 20 Superficie fondiaria: Sf
- Art. 21 Superficie lorda di pavimento urbanistica: S<sub>lp</sub>
- Art. 21bis Volume
- Art. 22 Vani chiusi
- Art. 23 Manufatti accessori e piscine
- Art. 24 Sede stradale: S<sub>s</sub>
- Art. 25 Ciglio stradale: C<sub>s</sub>
- Art. 26 Edificio esistente

##### Capo II.

##### Indici e parametri

---

- Art. 27 Diritto edificatorio: DE
- Art. 28 Indice di edificabilità fondiaria massima:  $I_{f_{max}}$
- Art. 29 Indice di edificabilità fondiaria effettivo:  $I_{f_{eff}}$

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

- 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 e pubblici: Ip

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

---

##### Capo I

##### Fondamenti

---

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

##### Capo II

##### Criterio di premialità ambientale

---

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

##### Capo III

##### Criterio di premialità funzionale-paesaggistica

---

- Art. 47 *Ff1*: Premialità per il recupero dei centri storici  
Art. 48 *Ff2*: Premialità per la polifunzionalità urbana  
Art. 49 *Ff3*: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative  
Art. 50 *Ff4*: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali  
Art. 51 Applicazione ed effetti

##### Capo IV

##### Criteri di perequazione e compensazione

---

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

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

**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 URBANISTICO

### Titolo I

#### DISCIPLINA GENERALE

##### Capo I

##### Generalità. Organizzazione territoriale

- Art. 54 Disciplina generale
- Art. 55 Organizzazione territoriale
- Art. 56 Ambiti territoriali
- Art. 57 Aree monofunzionali
- Art. 58 Aree Speciali
- Art. 59 Infrastrutture di base

##### Capo II

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

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

##### Capo III

##### Funzionalità urbana

- Art. 68 Stati di urbanizzazione
- Art. 69 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1
- Art. 70 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2
- Art. 71 Stato di stato di dotazione parcheggi insufficienti Spi

##### Capo IV.

##### Disciplina generale delle fasce di rispetto

- Art. 72 Fasce di rispetto
- Art. 73 Fasce di rispetto stradale: Rs
- Art. 74 Fascia di rispetto ferroviaria: Rf
- Art. 75 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti
- Art. 76 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp
- Art. 77 Fascia di rispetto fluviale
- Art. 78 Vincoli e condizioni derivanti dall'esercizio aeroportuale

##### Capo V.

##### Altre disposizioni generali

- Art. 79 Aree disciplinate dal Documento di Piano
- Art. 80 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi
- Art. 81 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

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: sistemi insediativi di pregio

- Art. 82 Definizione
- Art. 83 Obiettivi di governo
- Art. 84 Indici e parametri

### Capo II.

#### Ambito territoriale T2: sistemi insediativi densi

- Art. 85 Definizione
- Art. 86 Obiettivi di governo
- Art. 87 Indici e parametri

### Capo III.

#### Ambito territoriale T3: sistemi insediativi diffusi

- Art. 88 Definizione
- Art. 89 Obiettivi di governo
- Art. 90 Indici e parametri

### Capo IV.

#### Ambito territoriale T4: sistemi insediativi per l'economia locale

- Art. 91 Definizione
- Art. 92 Obiettivi di governo
- Art. 93 Indici e parametri
- Art. 94 Destinazione d'uso
- Art. 95 Destinazione d'uso. Edifici ed aree prospicienti l'ex s.s. Varesina
- Art. 96 Tutela del suolo e del sottosuolo

### Capo V.

#### Ambito territoriale T5: del territorio naturale

- Art. 97 Definizione
- Art. 98 Obiettivi di governo
- Art. 99 Aree agricole
- Art. 100 Aree boscate
- Art. 101 Aree comprese nel Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate
- Art. 102 Altre aree dell'ambito territoriale T5
- Art. 103 Indici e parametri in genere
- Art. 104 Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi

## **Titolo III** **AREE MONOFUNZIONALI**

---

- Art. 105 AMF1: per attività produttive in ambito urbano
- Art. 106 AMF2: per edilizia residenziale pubblica o convenzionata
- Art. 107 AMF3: per attività commerciali (medie strutture di vendita)
- Art. 108 AMF4: per attività commerciali (grandi strutture di vendita)
- Art. 109 AMF5: Seminario Arcivescovile
- Art. 110 AMF6: demaniali e aeroportuali
- Art. 111 AMF7: per servizi nel territorio naturale
- Art. 112 AMF8: per depositi all'aperto

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

**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)

- Art. 113 AMF9: per impianti tecnologici  
Art. 114 AMF10: autolavaggi e impianti di distribuzione carburanti  
Art. 115 AMF11: per cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

#### **Titolo IV** **AREE SPECIALI**

---

- Art. 116 AS1: aree di riqualificazione urbana

#### **Titolo V** **INFRASTRUTTURE**

---

- Art. 117 Strade di rilevanza territoriale  
Art. 118 Strade urbane  
Art. 119 Adeguamento dei tracciati esistenti e nuovi tronchi stradali  
Art. 120 Ferrovia

### **Parte III**

## **QUADRO DEL PAESAGGIO**

#### **Titolo I** **DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PAESAGGIO**

---

- Art. 121 Classi di sensibilità paesistica del sito  
Art. 122 Componenti del paesaggio oggetto di normazione

##### Capo I

##### Unità di Paesaggio UP1: tessuti edificati di pregio

---

- Art. 123 Definizione  
Art. 124 Obiettivi di tutela e di sviluppo  
Art. 125 Elementi sensibili  
Art. 126 Azioni di tutela e di sviluppo

##### Capo II

##### Unità di Paesaggio UP2: Pineta di Appiano Gentile e Tradate

---

- Art. 127 Definizione  
Art. 128 Obiettivi di tutela  
Art. 129 Elementi sensibili  
Art. 130 Azioni di tutela e di sviluppo

##### Capo III

##### Unità di Paesaggio UP3: sistema dei fontanili

---

- Art. 131 Definizione  
Art. 132 Obiettivi di tutela  
Art. 133 Elementi sensibili  
Art. 134 Azioni di tutela e di sviluppo

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

**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 IV

##### Unità di Paesaggio UP4: sistemi morfotipologici unitari

- Art. 135 Definizione
- Art. 136 Obiettivi di tutela
- Art. 137 Elementi sensibili
- Art. 138 Azioni di tutela e di sviluppo

#### Capo V

##### Unità di Paesaggio UP5: sistemi morfotipologici sub-collinari

- Art. 139 Definizione
- Art. 140 Obiettivi di tutela
- Art. 141 Elementi sensibili
- Art. 142 Azioni di tutela e di sviluppo

#### Capo VI

##### Unità di Paesaggio UP6: sistema delle cortine edilizie

- Art. 143 Definizione
- Art. 144 Obiettivi di tutela
- Art. 145 Elementi sensibili
- Art. 146 Azioni di tutela e di sviluppo

#### Capo VII

##### Elementi rilevanti

- Art. 147 Definizione
- Art. 148 Obiettivi di tutela
- Art. 149 Azioni di tutela e di sviluppo
- Art. 149bis Aree soggette a rischio archeologico

#### Capo VIII

##### Rete ecologica

- Art. 150 Definizione
- Art. 151 Componenti della rete ecologica
- Art. 152 Core areas di primo livello
- Art. 153 Fasce tampone di primo livello
- Art. 154 Corridoi e varchi

#### **Titolo II**

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

- Art. 155 Rinvio.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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

# PARTE I

## DISPOSIZIONI GENERALI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2010

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 2010

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 dell'economia locale                      PdR 5.0 Aree in stato di naturalità                      PdR 6.0 Morfologia del paesaggio urbano                      PdR 7.0 Caratteri tipologici del paesaggio urbano                      PdR 8.0 Sistema del verde urbano e delle connessioni                      PdR 9.0 Vincoli di tutela                      PdR 10a.0 Quadro urbanistico generale                      PdR 10b.0 Quadro urbanistico. Nord-Ovest                      PdR 10c.0 Quadro urbanistico. Centro-Nord                      PdR 10d.0 Quadro urbanistico. Nord-Est                      PdR 10e.0 Quadro urbanistico. Sud-Ovest                      PdR 10f.0 Quadro urbanistico. Centro-Sud                      PdR 11a.0 Quadro del paesaggio. Unità di paesaggio                      PdR 11b.0 Quadro del paesaggio. Classi di sensibilità                      PdR 11c.0 Quadro del paesaggio. Rete ecologica comunale                      PdR 12.0 Classificazione degli edifici storici                      PdR 13.0 Disciplina generale del PdR                      PdR 14.0 Disciplina specifica. Sistemi insediativi di pregio                      PdR 15.0 Componente geologica</p>

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

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

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

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

<b>Art. 5 Interpretazione generale delle norme e delle cartografie</b>		
1	<i>Competenze</i>	Spetta al Responsabile del Servizio competente in materia di edilizia e urbanistica stabilire in via definitiva decisioni e pareri circa l'interpretazione autentica di norme e cartografie del PdR 2010.
2	<i>Specifiche</i>	Le interpretazioni della Disciplina Generale e delle cartografie del PdR 2010 costituiscono precedente di riferimento non più mutabile secondo i consueti principi di giurisprudenza. E' cura del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale provvedere all'annotazione delle decisioni prese circa l'interpretazione del piano, allo scopo di meglio valutare eventuali futuri casi assimilabili.
3	<i>Criteri</i>	L'interpretazione delle cartografie dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili sul territorio, in quanto la rappresentazione grafica del piano è stata

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

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>Tolleranze</i>	<p>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> <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 2010. 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 2010 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 2010

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Titolo II

# **DISPOSIZIONI GENERALI**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

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 2010". 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 sulle aree di trasformazione specificamente individuate dal Documento di Piano soggette a Programma Integrato di Intervento, fatti salvi i casi in cui su dette aree insistano attività rilevanti sotto il profilo urbanistico, per le quali il Piano delle Regole detta specifica disciplina transitoria nelle more dell'attuazione delle indicazioni del Documento di Piano</p>

<b>Art. 8 Facoltà di deroga</b>		
1	<i>Limiti</i>	<p>La facoltà di deroga alle disposizioni della Disciplina Generale del PdR 2010, delle tavole grafiche e di ogni altro documento facente parte integrante del PdR 2010 è limitata alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo quanto disposto dall'art. 40 della LGT.</p> <p>Trova applicazione sul territorio comunale il comma 8septies dell'art. 25 della LGT, così come definito dalla Legge Regionale 14 marzo 2008 n° 4.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

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 2010"</b>		
1	<i>Salvaguardia</i>	Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.
2	<i>Riferimenti normativi</i>	L'applicazione del c.d. "regime di salvaguardia" è regolato dal comma 12 dell'art. 13 e dal comma 4 dell'art. 36 della LGT.

<b>Art. 10 Entrata in vigore del PdR 2010</b>		
1	<i>Entrata in vigore</i>	L'avvenuta approvazione del PdR 2010 è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia. Il PdR 2010 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 2010 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. Il PdR 2010 è pubblicato sul sito web dell'amministrazione comunale.

<b>Art. 11 Strumenti urbanistici decaduti</b>		
1	<i>Decadenza Degli strumenti urbanistici previgenti</i>	A seguito dell'entrata in vigore del PdR 2010, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, sono integralmente decaduti.
2	<i>Assoluta potestà del PdR 2010</i>	A seguito dell'entrata in vigore del PdR 2010, 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>Rapporto con il Regolamento Edilizio</i>	In caso di contrasto tra le disposizioni del PdR 2010 e le norme del Regolamento Edilizio approvato precedentemente alla data di entrata in vigore del PdR 2010, si applicano le disposizioni di cui alla presente "Disciplina generale".
4	<i>Principi di giurisprudenza</i>	Relativamente agli argomenti non disciplinati dal PdR 2010, si applicano le prescrizioni contenute nelle Leggi dello Stato, nei Decreti, nelle Leggi Regionali, nei regolamenti e in ogni altro atto normativo, secondo i normali principi di giurisprudenza.

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

**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. 12 Permessi, Concessioni, Autorizzazioni, Convenzioni in corso di validità</b>		
1	<i>Validità dei Permessi pregressi</i>	<p>Sono fatti salvi i Permessi di Costruire (o le Concessioni Edilizie), le Autorizzazioni Edilizie e le opere asseverate mediante Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) e Comunicazione di Inizio Attività Libera (CIA) anteriori alla data di adozione del PdR 2010, entro i termini di validità dei provvedimenti stessi. Il rinnovo dei suddetti provvedimenti è subordinato al rispetto della normativa vigente all'epoca del rilascio del provvedimento.</p> <p>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 2010, 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>Piani attuativi vigenti</i>	<p>Per i Piani Attuativi vigenti, fino alla scadenza dei termini stabiliti dalla convenzione, e fermo restando il pieno adempimento degli obblighi previsti, si applicano le disposizioni urbanistiche del Piano Attuativo o, se non esistenti, le norme del Piano Regolatore Generale vigente all'epoca dell'approvazione del Piano Attuativo.</p> <p>Per le ragioni di cui al precedente capoverso, per i Piani Attuativi vigenti, fino alla data di scadenza stabilita dalla convenzione, non si applicano le disposizioni del Piano di Governo del Territorio.</p>
3	<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 2010, e per i quali non sono state registrate contravvenzioni ai corrispondenti disposti, sono fatti salvi fino al decorrere dei termini di validità.</p> <p>Successivamente alla data di adozione del PdR 2010 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.</p> <p>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 2010.</p>
4	<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</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PDR PIANO DELLE REGOLE 2010

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

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

<b>Art. 13 Attuazione del PdR 2010</b>		
1	<i>Strumenti di attuazione</i>	<p>Il PdR 2010 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, Permesso di Costruire convenzionato nei casi previsti dalle presenti norme, ai sensi del D.P.R 380/2001 e s.m.i. e della LGT,</li> <li>- Denunce di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art 19 della legge 7 agosto 1990 n 241 e della LGT e Comunicazione di Inizio Attività Libera ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..</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 al PdR 2010, ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n° 167 e successive modifiche ed integrazioni, nonché mediante Piani per gli Insediamenti Produttivi, ai sensi della Legge 22 ottobre 1971 n° 865.</p>
3	<i>Convenzioni e atti unilaterali d'obbligo</i>	<p>Nel caso di applicazione dei criteri premiali di cui ai successivi artt. da 38 a 51, qualora espressamente specificato in detti articoli, il rilascio di Permessi di Costruire (o la validità 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 per servizi;</li> <li>- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;</li> <li>- realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria;</li> <li>- accessi dallo spazio pubblico;</li> <li>- altri aspetti concernenti l'interesse generale.</li> </ul> <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>

<b>Art. 14 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente</b>		
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 2010 denominato "PdR 10a.0 Quadro urbanistico" ha valore di delimitazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

**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. 15 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità</b>		
1	<i>Obbligo di individuazione delle aree di pertinenza</i>	Ove si proceda mediante Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività), le aree fondiariae di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di edificabilità applicabili al momento della conclusione dell'istruttoria. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici; è fatta salva la facoltà di utilizzare la differenza tra gli indici più elevati che si rendessero applicabili successivamente all'asservimento e gli indici risultanti dall'atto di vincolo.
2	<i>Caratteri delle aree asservite</i>	Il vincolo di asservimento viene costituito mediante scrittura privata unilaterale concernente l'utilizzazione dell'area oggetto di dell'intervento, da sottoscrivere prima del rilascio del certificato di agibilità e da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli aventi titolo. L'atto deve indicare la Superficie Lorda di Pavimento utilizzata, nonché l'indice di edificabilità applicato. I competenti organi del Comune raccolgono copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.
3	<i>Aree asservite agli edifici esistenti. Verifica degli indici urbanistici</i>	La verifica degli indici urbanistici previsti dal PdR 2010 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 2010.
4	<i>Area asservita. Specifica</i>	In assenza di specifico atto di vincolo, l'area asservita ad un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo. Per gli edifici il cui titolo abilitativo risulta antecedente al 6 agosto 1967 (o comunque realizzati antecedentemente al 6 agosto 1967), ai fini della determinazione dell'area asservita si applica l'indice di 1,5 mc/mq, pari a 0,5 mq/mq. In assenza di specifico atto di vincolo, l'asservimento di un'area è deducibile anche dall'istanza di Concessione o Licenza Edilizia riguardante l'edificazione dei fabbricati insistenti sul lotto, secondo la sentenza del Consiglio di Stato sez. V del 31 gennaio 1987 n° 26.

<b>Art. 16 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti</b>		
1	<i>Generalità</i>	Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è soggetto ai disposti degli artt. da 63 a 65 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20 e dalla Legge Regionale 13 marzo 2012 n° 4, nonché a tutti i disposti della presente "Disciplina generale" per quanto applicabili.

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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>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 e dalla Legge Regionale 13 marzo 2012 n° 4, 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 2010 in materia di tutela del paesaggio stabiliti per ciascun <i>Ambito Territoriale</i> . Nell'ambito territoriale T1 i recuperi del sottotetto che determinano il soprizzo dell'edificio esistente, ferma restando l'applicazione dei disposti del documento "PdR 13.0 Disciplina generale del PdR" e "PdR14.0 Disciplina specifica. Sistemi insediativi di pregio", devono determinare il pieno rispetto dei ritmi delle partizioni di facciata, nonché degli allineamenti esistenti dei diversi elementi edilizi quali, tra gli altri, finestre, porte, balconi, pensiline, assicurando una coerente scelta di materiali e colori rispetto ai caratteri dell'edificio esistente.
4	<i>Specifiche: art. 64 comma 3 LGT</i>	I parcheggi pertinenziali, se funzionali alla realizzazione di nuove unità immobiliari, dovranno di norma essere reperiti secondo le modalità e le quantità minime stabilite dal PdR 2010. E' ammessa la monetizzazione degli stessi secondo le modalità stabilite dalla LGT.
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, competente alla Commissione per il Paesaggio, 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 e dalla Legge Regionale 13 marzo 2012 n° 4 si applicano su tutto il territorio comunale nel rispetto di ogni disposizione applicabile stabilita per ciascun <i>Ambito Territoriale</i> .

#### Art. 17 Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

1	<i>Generalità</i>	Relativamente alle competenze attribuite dalla LGT alla Provincia mediante il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il PdR 2010 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTCP medesimo.
---	-------------------	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

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>Effetti</i>	L'applicazione dei disposti del PdR 2010 costituisce pieno assolvimento delle disposizioni normative del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
---	----------------	---

<b>Art. 18 Rapporti con il Piano Territoriale Regionale</b>		
1	<i>Assunzione dei contenuti</i>	Relativamente alle competenze attribuite dalla LGT alla Regione mediante il Piano Territoriale Regionale (PTR), il PdR 2010 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTR medesimo.
2	<i>Effetti</i>	L'applicazione dei disposti del PdR 2010 costituisce pieno assolvimento delle disposizioni normative del Piano Territoriale Regionale.

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

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

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

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

## Titolo III

# **DEFINIZIONI, INDICI, PARAMETRI**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

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. Rientrano pertanto nella superficie territoriale le superfici per servizi e per urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti ed in progetto.
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 2010, 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 2010, aventi i requisiti di agibilità stabiliti dal Regolamento Locale d'Igiene.
2	<i>Modalità di calcolo</i>	Sono da considerarsi superfici lorde di pavimento le superfici di ciascun piano o livello al lordo delle murature ed al netto delle superfici elencate nel successivo comma 3. 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. Per i fabbricati con destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale, ricettiva, direzionale e di servizio, la superficie lorda di pavimento comprende sia i locali destinati al lavoro che i locali destinati ad esposizione dei prodotti, agli uffici, al

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

3	<i>Specifiche</i>	<p>deposito di merci, attrezzi, macchinari o agli impianti tecnici. Comprende inoltre i vani di scale, ascensori, montacarichi computati una volta sola in ragione della loro superficie di proiezione orizzontale.</p> <p>Non rientrano nel computo della superficie lorda di pavimento le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) spazi e aggetti aperti quali terrazze, balconi, logge e porticati;</li><li>b) volumi tecnici convenzionalmente definiti dalle normative regionali e nazionali. Tali volumi, sia interni che esterni al corpo principale, sono quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, di ventilazione ed ogni altro impianto necessario alla funzionalità dell'edificio). La dimensione di tali volumi tecnici dovrà limitarsi a quella minima necessaria a contenere le attrezzature tecnologiche;</li><li>c) i vani di scale, ascensori e montacarichi di uso comune a più unità immobiliari. I vani suddetti al servizio di una sola unità immobiliare sono computati una volta sola in ragione della loro superficie di proiezione orizzontale;</li><li>d) le autorimesse realizzate fuori terra a condizione che:<ul style="list-style-type: none"><li>- siano pertinenziali alla residenza;</li><li>- abbiano un'altezza netta interna non superiore a m 2,40. E' consentita un'altezza maggiore, purchè la parte eccedente i m 2,40 venga realizzata entro terra;</li></ul></li><li>e) i locali interrati a condizione che:<ul style="list-style-type: none"><li>- abbiano destinazioni accessorie a quelle principali del fabbricato, quali cantine, autorimesse, locali tecnici, lavanderie, taverne, dispense, depositi biciclette e simili;</li><li>- abbiano un'altezza netta interna non superiore a m 2,40 (sono ammesse altezze maggiori solo per i locali tecnici, qualora richieste da norme vigenti);</li><li>- la superficie del piano interrato (delimitata dal profilo esterno delle pareti perimetrali) non ecceda la superficie coperta (Sc) massima ammessa sul lotto (vedi "rapporto di copertura" (Rc) stabilito per ciascun ambito territoriale). L'eventuale eccedenza, sempre che sia compatibile con gli indici dell'ambito territoriale di appartenenza, concorrerà a formare la SIp;</li></ul></li><li>f) i locali seminterrati a condizione che:<ul style="list-style-type: none"><li>- abbiano destinazioni accessorie a quelle principali del fabbricato, quali cantine, autorimesse, locali tecnici, lavanderie, taverne, dispense, depositi biciclette e simili;</li><li>- abbiano un'altezza netta interna non superiore a m 2,40 (sono ammesse altezze maggiori per i solo</li></ul></li></ul>
---	-------------------	--

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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>locali tecnici, qualora richieste da norme vigenti).</p> <p>Il piano seminterrato verrà considerato tale a condizione che non emerga fuori terra più di m 1,50; la misura verrà effettuata a partire dalla quota naturale del terreno fino al pavimento del piano rialzato;</p> <p>g) I sottotetti con altezza media ponderale inferiore a m 2,20, misurata secondo i criteri dell'art. 63 comma 6 della L.R. 12/2005 e s.m.i., e comunque non idonei alla permanenza di persone;</p> <p>h) I manufatti accessori realizzati in conformità al successivo art.23.</p> <p>Inoltre, per i fabbricati a destinazione industriale, artigianale, commerciale, ricettiva, direzionale e di servizio, non rientrano nel computo della superficie lorda di pavimento le superfici relative alla proiezione orizzontale di tettoie, pensiline, porticati, balconi ed aggetti vari, nel caso in cui sporgano dal filo di facciata entro il limite massimo di m 1,50.</p>
--	--	--

<b>Art. 21bis Volume</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>È il volume dell'edificio, espresso in mc, calcolato convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (Slp) dei singoli piani per un'altezza convenzionale di interpiano di m 3,00. Tuttavia qualora l'altezza effettiva di interpiano (da pavimento a pavimento) sia superiore a m 3,50, ai fini della determinazione del volume verrà considerata l'altezza effettiva.</p> <p>Il volume così determinato si applica per la determinazione dei contributi di concessione –riferiti alla residenza- nonché per la determinazione della quantità dei parcheggi da realizzare ai sensi della L.24 marzo 1989 n 122 e s.m.i..</p>

<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 Manufatti accessori e piscine</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Sono considerati manufatti accessori:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- piccole costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino, anche prefabbricate, con ingombro planimetrico massimo pari a mq 4,00;</li> <li>- serre amatoriali completamente trasparenti, salvo uno zoccolo in muratura di altezza non superiore a cm 50;</li> <li>- pergolati connotati da copertura discontinua,</li> </ul>

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

PIANO DELLE REGOLE 2010

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>Specifiche</i>	<p>realizzati con sostegni verticali ed orizzontali a supporto della vegetazione;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- costruzioni per la sosta delle persone al coperto nei parchi e nei giardini (gazebo);</li> <li>- tettoie coperte realizzate con sostegni verticali ed orizzontali, senza elementi di chiusura sui lati perimetrali.</li> </ul> <p>L'altezza media dei manufatti accessori non dovrà essere superiore a m 2,40 all'intradosso della copertura.          La somma delle superfici coperte dai manufatti accessori non potrà superare il 5% della superficie fondiaria del lotto.</p> <p>I manufatti accessori devono essere destinati a funzioni al servizio delle attività svolte nell'edificio principale, isolati o in aderenza con quest'ultimo.          La realizzazione di manufatti accessori dovrà tendere alla massima coerenza sotto il profilo architettonico e di inserimento ambientale tra manufatto accessorio e contesto, sia per la scelta dei materiali e colori che per dimensioni e forma.          I manufatti accessori devono rispettare le distanze minime stabilite al comma 4 del successivo art.33 e gli indici relativi al rapporto di copertura (Rc) ed alla superficie filtrante (Sfil).          Non è ammessa l'edificazione di edifici accessori e la posa di manufatti così come definiti dal presente articolo, in assenza dell'edificio principale nella medesima proprietà fondiaria, anche se costituita da più mappali catastali confinanti.</p>
3	<i>Piscine</i>	<p>Laddove il PdR 2010 ammette l'edificazione, ex novo o in ampliamento degli edifici esistenti, è consentita la realizzazione di piscine sia all'interno dell'edificio sia nell'area di pertinenza dello stesso. Queste ultime potranno essere sia interrate che fuori terra e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'ambiente naturale e delle principali essenze arboree esistenti.</p> <p>Le piscine interrate scoperte dovranno rispettare la distanza di m 3,00 dal confine di proprietà, mentre quelle fuori terra dovranno rispettare le distanze minime di cui al comma 4 del successivo art. 33. Inoltre, dovrà essere verificato l'indice relativo alla superficie filtrante (Sfil). I locali tecnologici dovranno preferibilmente essere realizzati interrati e dovranno essere utilizzati sistemi per il recupero ed il riciclo delle acque al fine di limitare i consumi idrici.</p>

<b>Art. 24 Sede stradale: Ss</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>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</p>

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

PIANO DELLE REGOLE 2010

**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>Specifiche</i>	<p>stradale viene c.d. <i>calibro stradale</i>.</p> <p>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.</p>
---	-------------------	---

**Art. 25 Ciglio stradale: Cs**

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 2010 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 2010</i>	<p>Per le nuove strade o per gli allargamenti stradali specificamente previsti dal PdR 2010, il ciglio stradale è stabilito in corrispondenza della linea di demarcazione del calibro stradale, così come riportata sulle cartografie del PdR 2010. 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</math> m 0,50 in grandezza reale. Tale alea dovrà essere applicata al fine di materializzare in sito il tracciato contemperando, in particolare, le seguenti esigenze:</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>

**Art. 26 Edificio esistente**

1	<i>Definizione</i>	<p>Ai soli fini dell'applicazione del PdR 2010 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</li> </ul>
---	--------------------	---

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

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>Specifiche</i>	<p>provvedimento abilitativo per i soli casi di cui all'art. 12.</p> <p>A seguito della chiusura del procedimento abilitativo (dichiarazione di fine lavori) si intende per edificio esistente ciò che risulta fisicamente e legittimamente dallo stato dei luoghi.</p> <p>Per conseguenza non sarà possibile applicare i parametri urbanistici ed ogni norma sugli edifici esistenti a situazioni diverse da quanto stabilito dal precedente capoverso; in particolare tali norme non potranno applicarsi nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- edifici o parti di edifici un tempo esistenti e successivamente demoliti o crollati;</li><li>- edifici o parte di edifici regolarmente autorizzati e non realizzati,</li><li>- edifici costruiti in violazione delle norme urbanistiche.</li></ul> <p>Relativamente agli edifici in condizione di fatiscenza si precisa che l'edificio è considerato esistente nel caso in cui permanga una porzione delle murature perimetrali almeno sufficiente perché si configuri la condizione di "vano chiuso" ai sensi del precedente art. 22, anche in assenza della copertura e delle strutture orizzontali in genere. Qualora ricorresse il caso in esame, allo scopo della quantificazione dei parametri dimensionali dell'edificio si considera l'altezza massima delle murature perimetrali esistenti.</p> <p>In caso di crolli parziali delle murature, è ammessa la ricostruzione di modeste parti che consentono il completamento dell'ultimo piano superiore, a condizione che l'altezza delle porzioni in tal modo ricostruite non risulti superiore a m 0,80.</p>
3	<i>Eventi calamitosi</i>	<p>E' sempre ammessa la ricostruzione degli edifici crollati in tutto o in parte a seguito di eventi calamitosi verificatisi durante il periodo di vigenza del PdR 2010, 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 2010

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 II.**  
**Indici e parametri**

<b>Art. 27 Diritto edificatorio: DE</b>		
1	<i>Definizione</i>	Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie territoriale St.
2	<i>Specifiche</i>	Il <i>Diritto edificatorio</i> è stabilito per ciascun Ambito Territoriale dal PdR 2010 in accordo con il Documento di Piano; tale indice è espresso da un numero decimale (mq/mq).

<b>Art. 28 Indice di edificabilità fondiaria massima: <math>I_{f_{max}}</math></b>		
1	<i>Definizione</i>	Potenzialità edificatoria massima in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria Sf.
2	<i>Specifiche</i>	L' <i>indice di edificabilità fondiaria massima</i> è stabilito per ciascun Ambito Territoriale dal PdR 2010 in accordo con il Documento di Piano; tale indice è espresso da un numero decimale (mq/mq).

<b>Art. 29 Indice di edificabilità fondiaria effettivo: <math>I_{f_{eff}}</math></b>		
1	<i>Definizione</i>	Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria Sf per effetto dell'applicazione dei criteri di premialità di cui al Titolo IV.
2	<i>Specifiche</i>	<p>L'<i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> è determinato dal Diritto edificatorio di cui al precedente art. 27 attribuito dal PdR 2010, applicati i criteri di premialità di cui al successivo Titolo IV:</p> $I_{f_{eff}} = DE + \text{fattore di premialità}$ <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 al Diritto edificatorio.</p> $I_{f_{eff}} = DE$
3	<i>Limiti</i>	In nessun caso l' <i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> potrà risultare superiore all' <i>indice di edificabilità fondiaria massima</i> .

<b>Art. 30 Superficie coperta: Sc</b>		
1	<i>Definizione</i>	Superficie rapportata percentualmente alla superficie

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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>fondiarìa, corrispondente alla proiezione a terra di ogni elemento di copertura del suolo delimitato dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, o in loro mancanza, dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti, compreso i manufatti accessori di cui all'art.23, 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 1,50.                  Per sporti di ampiezza maggiore, ai fini del calcolo della superficie coperta dovrà essere computata la maggior dimensione eccedente il limite di m 1,50 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 la quota del piede dell'edificio e quella della sommità dell'edificio.</p>
2	<i>Specifiche</i>	<p>Per "quota del piede dell'edificio" si intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la quota del marciapiede esistente adiacente il fabbricato o, in mancanza, la quota naturale del terreno (piano di campagna) o del terreno sistemato se più bassa della quota naturale. La suddetta quota si determina considerando la media aritmetica per ogni facciata delle quote del terreno, nella sua condizione naturale prima dell'edificazione. Non sono considerati, ai fini della determinazione della quota del piede dell'edificio, le scale esterne, le rampe per l'accesso ai piani interrati o seminterrati ed i relativi sopralzi di manovra (questi 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 (sotto travetto) nel caso in cui l'altezza media del sottotetto risulta pari o minore a m 2,40;</li> <li>- il colmo del tetto a falde inclinate (sotto travetto) nel caso</li> </ul>

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

PIANO DELLE REGOLE 2010

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

3	<i>Determinazione</i>	<p>in cui l'altezza media del sottotetto risulta superiore a m 2,40;</p> <p>Per i fabbricati a destinazione produttiva, la quota della sommità dell'edificio è da intendersi in corrispondenza del punto massimo esterno del fabbricato stesso, comprese le coperture, gli impianti ed ogni coronamento, esclusi i comignoli e le torri di raffreddamento.</p> <p>Nel caso in cui l'edificio in progetto risulti composto da vari corpi di fabbrica, la verifica dovrà essere effettuata in relazione ai singoli corpi.</p> <p>Non sono soggetti a limitazioni di altezza i volumi tecnici convenzionalmente definiti dalle normative regionali e nazionali sia esterni al fabbricato che emergenti dalle coperture (corpi scala, torrette di ascensori, impianti tecnologici, ecc.), purchè giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali, di sicurezza e correttamente inseriti nel contesto architettonico.</p> <p>Non è ammesso innalzare artificialmente a quota del lotto di intervento mediante riporti di terra (o altro materiale). Tale innalzamento potrà essere autorizzato dall'autorità comunale solo nei seguenti casi particolari, ad esclusione delle aree comprese nell'unità di paesaggio "UP2" di cui alla parte III, titolo I, capo II, art. 130:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- quando l'innalzamento sia effettuato al fine di colmare una depressione naturale del lotto di intervento ed a condizione che l'innalzamento non comporti pregiudizio ai diritti degli altri confinanti;</li> <li>- quando l'innalzamento sia effettuato al fine di pareggiare la quota del lotto con la quota del marciapiede dal quale avviene l'accesso al lotto medesimo, ed a condizione che l'innalzamento non comporti pregiudizio ai diritti degli altri confinanti.</li> </ul> <p>L'altezza massima degli edifici, espressa in metri, è stabilita dal PdR 2010 per ciascun ambito territoriale.</p>
---	-----------------------	---

<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, fuori terra e interrati, compresi i manufatti accessori e le piscine così come definiti dall'art.23,</li> <li>- suoli privi di pavimentazione con costruzioni interrati il cui estradosso sia ricoperto di terreno naturale con spessore minimo di cm 50 a condizione che la costruzione interrata sia dotata di sistemi di drenaggio lungo le pareti perimetrali,</li> <li>- suoli privi di costruzioni interrati con pavimentazione in</li> </ul>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

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>Parcheggi. Specifiche</i>	<p>prato armato, realizzato con elementi grigliati in materiale plastico.</p> <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>
4	<i>Determinazione</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>
		<p>La superficie filtrante minima si determina mediante il prodotto della superficie fondiaria Sf per il rapporto di superficie filtrante Rfil, espresso in percentuale per ciascun ambito territoriale.</p>

<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 1,50, la distanza minima dai confini dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,50.</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 2010.</p>
4	<i>Eccezioni</i>	<p>Limitatamente ai manufatti 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 con dimensioni superiori a quelle indicate nell'art. 23, il fabbricato</li> </ul>

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

PIANO DELLE REGOLE 2010

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

		<p>accessorio dovrà sottostare all'osservanza di tutti gli indici urbanistici-edilizi propri delle costruzioni principali.</p> <p>Nel caso di costruzioni interrato, l'edificazione è ammessa fino ai limiti della proprietà cui afferisce; sulla base di specifiche convenzioni potranno inoltre essere realizzati edifici privati completamente interrati nel sottosuolo pubblico o di proprietà di altro soggetto.</p>
5	<i>Minori distanze</i>	<p>Fermo restando il pieno rispetto della distanza minima tra gli edifici di cui al successivo art. 36, sono ammesse distanze diverse da quanto disciplinato dai precedenti casi qualora tali distanze risultino disciplinate da specifici atti tra i soggetti proprietari confinanti, registrati e trascritti.</p>
6	<i>Costruzioni a confine</i>	<p>Sono ammesse costruzioni a confine di proprietà solo nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ove, sul lotto confinate, preesista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza, in corrispondenza del fronte preesistente con un'estensione anche maggiore ma solo in altezza;</li> <li>- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo su progetto unitario ovvero in forza di progetti concomitanti;</li> <li>- ove venga stipulata, per scrittura privata registrata e trascritta, una convenzione tra confinanti;</li> <li>- ove si tratti di fabbricati destinati ad autorimessa da porre al servizio di edifici già esistenti (alla data di adozione delle presenti norme) che ne siano sprovvisti; tali edifici accessori non potranno in alcun caso superare, lungo il lato in confine, l'altezza di m 2,50 all'estradosso della copertura, la quale potrà poi svilupparsi a falda raggiungendo al colmo un'altezza non superiore a m 3,60, e non potranno fronteggiare le proprietà confinanti per più di m 5,50, salvo che nelle costruzioni d'angolo, nel qual caso tale limite è raddoppiato.</li> </ul>
7	<i>Maggiori distanze</i>	<p>La distanza minima di cui al precedente comma 1 è innalzata a m 10,00 qualora ricorrano i seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuova costruzione destinata a residenza su area pertinenziale confinante con area su cui insiste un'attività del settore secondario (industria e artigianato),</li> <li>- nuova costruzione destinata ad attività del settore secondario (industria e artigianato) su area pertinenziale confinante con area su cui insistono uno o più edifici residenziali.</li> </ul>

<b>Art. 34 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Distanza misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a partire dal filo esterno della recinzione.</p> <p>La distanza minima è stabilita dalle norme di cui al successivo Titolo IV della Parte II "Quadro urbanistico" per ciascun tipo di strada classificato dal PdR 2010.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

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>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 degli accessi carrai 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> <p>Nel caso in cui l'accesso carraio sia servito da cancello automatico scorrevole e comandato elettronicamente a distanza, è consentito derogare l'arretramento sopra indicato.</p>
3	<i>Esigenze di sicurezza</i>	<p>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.</p>

<b>Art. 35 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Distanza misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a partire dal perimetro al piede degli edifici.</p> <p>La distanza minima è stabilita dalle norme di cui al successivo Titolo V della Parte II "Quadro urbanistico" per ciascun tipo di strada classificato dal PdR 2010.</p> <p>Qualora fossero presenti sporti eccedenti l'ampiezza massima di m 1,50, la distanza dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,50.</p>
2	<i>Specifiche</i>	<p>Il parametro della distanza degli edifici dal ciglio stradale si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico.</p>

<b>Art. 36 Distanza minima tra gli edifici: De</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Distanza non inferiore a m 10,00, misurata radialmente rispetto a ciascun punto del perimetro al piede degli edifici.</p> <p>Qualora fossero presenti sporti eccedenti l'ampiezza massima di m 1,50, la distanza dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,50.</p>
2	<i>Specifiche</i>	<p>La distanza minima tra gli edifici dovrà essere rispettata anche nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- distanza tra corpi edilizi emergenti dal suolo pur collegati funzionalmente da un unico corpo edilizio interrato;</li> <li>- distanza tra corpi edilizi emergenti dal suolo pur collegati da elementi architettonici (pensiline e tettoie in particolare) di entità tale da non svolgere alcun ruolo funzionale.</li> </ul>

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

PIANO DELLE REGOLE 2010

**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>Maggiori distanze</i>	<p>La distanza minima di cui al precedente comma 1 è innalzata a m 20,00 qualora ricorrano i seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuova costruzione destinata a residenza su area pertinenziale confinante con area su cui insiste un'attività del settore secondario (industria e artigianato),</li> <li>- nuova costruzione destinata ad attività del settore secondario (industria e artigianato) su area pertinenziale confinante con area su cui insistono uno o più edifici residenziali.</li> </ul>
---	--------------------------	---

**Art. 37 Indice di dotazione parcheggi privati e pubblici: Ip**

1	<i>Definizione</i>	<p>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.</p>
2	<i>Superficie minima</i>	<p>La superficie minima di parcheggio è determinata nella misura di 1/3 della superficie lorda di pavimento prevista dal progetto.</p> <p>In ogni caso, è ammessa la realizzazione di autorimesse secondo i disposti della L.24 marzo 1989 n. 122 e s.m.i..</p>
3	<i>Dimensioni minime posti auto</i>	<p>Ai fini delle verifiche urbanistiche si stabiliscono le seguenti dimensioni minime per posto auto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>parcheggi a pettine</i>: larghezza m 2,50, lunghezza m 5,00,</li> <li>- <i>parcheggi in linea</i>: larghezza m 2,00, lunghezza m 6,50.</li> </ul>
4	<i>Eccezione</i>	<p>Le disposizioni di cui al precedente comma non si applicano nell'ambito territoriale T1 qualora le condizioni fisiche delle aree e degli immobili siano tali da impedire la realizzazione di parcheggi pertinenziali.</p> <p>In caso di mancato reperimento di parcheggi privati nella misura stabilita dal precedente comma 3, si provvede alla monetizzazione delle corrispondenti aree nei termini di legge.</p> <p>E' facoltà della Giunta Comunale, con proprio atto deliberativo, la determinazione dei valori unitari di monetizzazione da applicarsi nei casi di cui al presente comma.</p>
5	<i>Verifiche</i>	<p>La verifica di dotazione di posti auto deve essere effettuata obbligatoriamente nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia con variazione di sagoma e di sedime, recupero sottotetto ai fini abitativi con formazione di nuova unità abitativa,</li> <li>- cambi di destinazione d'uso con o senza opere,</li> <li>- apertura di nuovi esercizi commerciali,</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

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

- incremento in misura superiore al 50% delle superfici di vendita di esercizi commerciali esistenti.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

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

# **CRITERI DI PREMIALITA' E PEREQUAZIONE**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2010

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

Art. 38 Fondamenti generali		
1	Applicazione	L'applicazione dei <i>criteri di premialità</i> di cui ai successivi articoli consente di determinare l' <i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> $I_{eff}$ mediante il fattore incrementale dell'indice di edificabilità territoriale (fattore di premialità) attribuito dal PdR 2010, definito espressamente per ciascun criterio in termini percentuali.
2	Specifica	L'applicazione dei <i>criteri di premialità</i> è nella facoltà del soggetto proponente.

Art. 39 Fattori di premialità		
1	Fattori di premialità	<p>Il PdR 2010 stabilisce i seguenti <i>criteri di premialità</i>:</p> <p><i>Criterio di premialità ambientale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Fa1</i>: Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici</li> <li>- <i>Fa2</i>: Premialità per il risparmio idrico</li> <li>- <i>Fa3</i>: Premialità per il contenimento dei consumi energetici</li> </ul> <p><i>Criterio di premialità funzionale-paesaggistica:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Ff1</i>: Premialità per il recupero dei centri storici</li> <li>- <i>Ff2</i>: Premialità per la polifunzionalità urbana</li> <li>- <i>Ff3</i>: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative</li> <li>- <i>Ff4</i>: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali</li> </ul>

Art. 40 Criterio di premialità ambientale. Obiettivi		
1	Obiettivi	<p>Il <i>Criterio di premialità ambientale</i> consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di tutela ambientale.</p> <p>In particolare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, promuove l'installazione di impianti di produzione di energia elettrica mediante celle fotovoltaiche,</li> <li>- il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di ridurre i consumi idrici indotti dalle attività insediate sul territorio, mediante idonee pratiche di recupero e di reimpiego delle acque meteoriche e reflue,</li> <li>- il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di ridurre i consumi energetici in misura sensibilmente maggiore rispetto alle disposizioni di legge vigenti in materia, favorendo in particolare l'utilizzazione</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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>	<p>di fonti di energia rinnovabili e minimizzando le emissioni in atmosfera.</p> <p>Il PdR 2010 al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il <i>Criterio di premialità ambientale</i>, la cui applicazione consta dei seguenti <i>fattori di premialità</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Fa1</i>: Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici,</li> <li>- <i>Fa2</i>: Premialità per il risparmio idrico,</li> <li>- <i>Fa3</i>: Premialità per il contenimento dei consumi Energetici.</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 funzionale-paesaggistica. Obiettivi</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	<p>Il <i>Criterio di premialità funzionale-paesaggistica</i> consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di funzionalità urbana.</p> <p>In particolare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di recuperare gli edifici esistenti nel centro storico sia sotto il profilo della funzionalità che della qualità del paesaggio, affinché possano assolvere a parte della domanda di abitazioni di origine endogena e perché possano migliorare le opportunità di fruizione delle aree centrali,</li> <li>- il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di migliorare l'offerta di opportunità di fruizione territoriale per i cittadini, incrementando la dotazione di destinazioni d'uso complementari alla residenza (commercio, pubblici esercizi, artigianato, servizi) nell'intento di conferire maggiore vitalità ai diversi ambiti territoriali,</li> <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> <li>- il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di migliorare la dotazione di spazi di sosta per autoveicoli di carattere pertinenziale, così da attenuare la domanda di sosta su aree pubbliche.</li> </ul>
2	<i>Strumenti</i>	<p>Il PdR 2010 al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il <i>Criterio di premialità funzionale-paesaggistica</i>, la cui applicazione consta dei seguenti <i>fattori di premialità</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Ff1</i>: Premialità per il recupero dei centri storici</li> <li>- <i>Ff2</i>: Premialità per la polifunzionalità urbana</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

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

	<ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Ff3</i>: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative</li><li>- <i>Ff4</i>: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali</li></ul> <p>La definizione dei <i>fattori di premialità</i> e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo IV.</p>
--	---

<b>Art. 42 Modalità generali di applicazione</b>		
1	<i>Strumento</i>	<p>L'applicazione dei fattori di premialità di cui al precedente art. 39 determina il rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato.</p> <p>La proposta di progetto è soggetta a preventiva espressione di parere di compatibilità con la disciplina del paesaggio di cui alla Parte IV delle Disposizioni Generali del PdR 2010, espresso dalla Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 81 della legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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**

<b>Art. 43 Fa1: Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici</b>		
1	<i>Considerazioni di base</i>	Il PdR 2010 riconosce il fondamentale interesse generale nello sviluppo di produzioni di energia da fonti rinnovabili, ed in particolare nell'installazione di celle fotovoltaiche per la produzione di energia elettrica.
2	<i>Principi e azioni</i>	<p>Il PdR 2010, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni:</p> <p>a) Installazione di impianti di produzione di energia elettrica da celle fotovoltaiche su coperture di edifici destinati alle attività economiche, a condizione che parte dell'energia prodotta sia utilizzata per l'illuminazione degli spazi pubblici,</p> <p>b) realizzazione di nuove installazioni per produzione di energia elettrica da celle fotovoltaiche integrate nell'architettura degli edifici o negli elementi di arredo urbano, a condizione che parte dell'energia prodotta sia utilizzata per l'illuminazione degli spazi pubblici.</p> <p>Le azioni di cui sopra sono disciplinate da uno specifico regolamento comunale al quale si rimanda.</p>

<b>Art. 44 Fa2: Premialità per il risparmio idrico</b>		
1	<i>Considerazioni di base</i>	Il PdR 2010 riconosce il fondamentale interesse generale nell'uso accorto delle risorse idriche, sia in termini di effettiva tutela dell'ambiente che di equilibrata politica economica nella gestione di reti e impianti.
2	<i>Principi e azioni</i>	<p>Il PdR 2010, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni:</p> <p>a) realizzazione di impianti di distribuzione dell'acqua di tipo duale in luogo di impianti ordinari, estesi alle tratte che comunque dovrebbero essere realizzate per conferire adeguata urbanizzazione alle aree oggetto d'intervento,</p> <p>b) realizzazione di pozzi di prelievo di acque di prima falda per l'impiego nei processi industriali, comprensivi di sistemi di depurazione e di re immissione in falda,</p> <p>c) realizzazione di impianti idrici duali propri dell'edificio, ovverosia tali da consentire il recupero e il riciclo delle acque per l'irrigazione e per gli usi ammessi dalle norme vigenti.</p> <p>Le azioni di cui sopra sono disciplinate da uno specifico regolamento comunale al quale si rimanda.</p>

<b>Art. 45 Fa3: Premialità per il contenimento dei consumi energetici</b>		
1	<i>Considerazioni di base</i>	Il PdR 2010 riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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>Principi e azioni</i>	<p>politica di riduzione dell'inquinamento ambientale.</p> <p>Il PdR 2010, 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 cui sopra sono disciplinate da uno specifico regolamento comunale al quale si rimanda.</p>
---	--------------------------	--

<b>Art. 46 Applicazione ed effetti</b>		
1	<i>Applicazione</i>	L'applicazione dei fattori Fa1, Fa2, Fa3 afferenti al <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>L'applicazione del <i>Criterio di premialità ambientale</i> determina i seguenti indici di edificabilità fondiaria effettiva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <math>I_{eff} = DE + 15\%</math> nel caso in cui siano raggiunti i requisiti espressi per uno solo tra i fattori di cui ai precedenti artt. 43, 44, 45,</li> <li>b) <math>I_{eff} = DE + 30\%</math> nel caso in cui siano raggiunti i requisiti espressi per due tra i fattori di cui ai precedenti artt. 43, 44, 45, in applicazione del comma 5 dell'art. 11 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.</li> </ul>
3	<i>Verifiche</i>	Il Comune di, con proprio atto, determina le modalità di accertamento e verifica di effettiva sussistenza delle condizioni che determinano l'applicazione dei fattori premiali, anche ai fini della certificazione di agibilità.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

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**  
**Critero di premialità funzionale-paesaggistica**

<b>Art. 47 Ff1: Premialità per il recupero dei centri storici</b>		
1	<i>Principio generale</i>	Il PdR 2010 orienta le proprie azioni affinché si determinino le migliori condizioni possibili per recuperare la qualità e la funzionalità dei centri storici. Il PdR 2010 esercita la propria azione per i fini di cui al precedente capoverso mediante diritti edificatori da trasferirsi nelle aree di trasformazione del Documento di Piano, che si generano per effetto di interventi di riqualificazione dei centri storici.
2	<i>Principi e azioni</i>	Il PdR 2010, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni: a) ristrutturazione di edifici che risultano già utilizzati per residenza alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, b) ristrutturazione di edifici che risultano dismessi dalla funzione residenziale alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, c) recupero ad uso abitativo di vani e superfici edificate esistenti aventi altro uso, o prive di uso, alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT.

<b>Art. 48 Ff2: Premialità per la polifunzionalità urbana</b>		
1	<i>Principio generale</i>	Il PdR 2010 orienta le proprie azioni affinché le condizioni urbanizzative e di funzionalità urbana, e dunque le opportunità offerte ai cittadini, possa migliorare. Il PdR 2010 esercita la propria azione per i fini di cui al precedente capoverso mediante la diversificazione delle destinazioni funzionali del territorio e mediante il superamento dei deficit funzionali del sistema delle urbanizzazioni.
2	<i>Principi e azioni</i>	Il PdR 2010, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni: d) assortimento delle destinazioni d'uso di ciascun intervento edilizio nel rispetto dei <i>mix ottimali</i> definiti per ciascuna <i>gamma funzionale</i> secondo i disposti dei successivi artt. 64, 65, e) insediamento, sull'intera slp disponibile, in area urbana di destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie: Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva

<b>Art. 49 Ff3: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative</b>		
1	<i>Principio generale</i>	Il PdR 2010 esercita la propria azione per favorire l'urbanizzazione delle parti del territorio destinate

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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>Principi e azioni</i>	<p>all'insediamento di persone e attività 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 2010 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 2010 contribuire in equa misura al completamento delle urbanizzazioni insufficienti.</li> </ul> <p>In ragione dei principi di cui sopra, il PdR 2010 esercita la propria azione urbanizzativa mediante un sistema di premialità finalizzato ad attenuare gli effetti economici indotti sull'attuatore dalla realizzazione delle necessarie urbanizzazioni, diversificato in ragione dell'intensità degli effetti prodotti e quindi degli strumenti attuativi e autorizzativi applicati.</p> <p>Il PdR 2010, 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) realizzazione diretta da parte del soggetto titolare del titolo abilitativo di opere di urbanizzazione primaria, nelle parti di territorio laddove queste risultano assenti, secondo le condizioni stabilite per lo stato di urbanizzazione <i>Su1</i> di cui al successivo art. 69,</li> <li>b) realizzazione diretta da parte del soggetto titolare del titolo abilitativo di opere di urbanizzazione primaria, nelle parti di territorio laddove queste risultano deficitarie sotto il profilo funzionale o qualitativo, secondo le condizioni stabilite per lo stato di urbanizzazione <i>Su2</i> di cui al successivo art. 70,</li> </ul>
---	--------------------------	--

<b>Art. 50 Ff4: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali</b>		
1	<i>Principio generale</i>	<p>Il PdR 2010 orienta le proprie azioni affinché le condizioni di funzionalità urbana e di fluidità nella circolazione stradale possano migliorare.</p> <p>Il PdR 2010 esercita la propria azione per i fini di cui al precedente capoverso mediante l'incentivazione della realizzazione di parcheggi pertinenziali in misura eccedente i minimi di legge, con l'obiettivo di immettere sul mercato posti auto a prezzi convenzionati in grado di soddisfare la domanda derivante da deficit pregressi (immobili privi o sotto dotati di parcheggi pertinenziali).</p>
2	<i>Principi e azioni</i>	<p>Il PdR 2010, 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) realizzazione di un numero di posti auto almeno doppio</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto  
 Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere  
 Roberto Pozzi  
 architetto

PDR PIANO DELLE REGOLE 2010

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>Convenzionamento d'uso del sottosuolo pubblico</i>	<p>rispetto al fabbisogno minimo determinato in applicazione del PdR 2010, da asservire a unità immobiliari prive di posto auto, a condizione che tali posti auto siano realizzati al coperto mediante sistemi pluripiano tali da minimizzare l'occupazione di spazio e l'invasività dell'ambito urbano, così da ottimizzare la densità di posti auto per volume edificato</p> <p>Per l'attuazione di interventi rispondenti agli obiettivi di cui al presente articolo, 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>
---	---	---

<b>Art. 51 Applicazione ed effetti</b>		
1	<i>Applicazione</i>	<p>L'applicazione del fattore Ff1 afferente al <i>Criterio di premialità funzionale-paesaggistica</i> determina effetti in termini di diritti edificatori all'atto del conseguimento del certificato di agibilità dell'immobile oggetto di recupero edilizio.</p> <p>L'applicazione dei fattori Ff2, Ff3, Ff4 afferenti al <i>Criterio di premialità funzionale-paesaggistica</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, ad eccezione del caso di identificazione di <i>Stato di Urbanizzazione Sul</i> che rende obbligatoria l'approvazione di Piano Attuativo.</p>
2	<i>Fattore Ff1. Effetti</i>	<p>L'applicazione del <i>Criterio di premialità funzionale-paesaggistica</i> per il fattore Ff1 determina i seguenti Diritti Edificatori DE da trasferirsi sulle aree di trasformazione indicate dal Documento di Piano secondo le modalità stabilite dalle specifiche direttive di detto strumento:</p> <p>a) DE = 1 mq ogni mq assoggettato ad intervento di recupero nei casi di cui alla lett. a) del comma 2 dell'art. 47,</p> <p>b) DE = 2 mq ogni mq assoggettato ad intervento di recupero nei casi di cui alla lett. b) del comma 2 dell'art. 47,</p> <p>c) DE = 2 mq ogni mq assoggettato ad intervento di recupero nei casi di cui alla lett. c) del comma 2 dell'art. 47.</p>
3	<i>Fattori Ff1, Ff2, Ff3. Effetti</i>	<p>L'applicazione del <i>Criterio di premialità funzionale-paesaggistica</i> per i fattori Ff2, Ff3, Ff4 determina i seguenti indici di edificabilità fondiaria effettiva:</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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	Fattore Ff1. Specifiche	<p>a) <math>I_{eff} = DE + 30\%</math> nel caso in cui sia garantito il <i>mix ottimale 1</i> di cui agli artt. 64, 65,</p> <p>b) <math>I_{eff} = DE + 30\%</math> nel siano raggiunti entrambi i requisiti espressi per i fattori di cui ai precedenti artt. 49, 50,</p> <p>c) <math>I_{eff} = DE + 15\%</math> nel caso in cui sia garantito il <i>mix ottimale 2</i> di cui agli artt. 64, 65,</p> <p>d) <math>I_{eff} = DE + 30\%</math> nel sia raggiunto uno solo tra i requisiti espressi per i fattori di cui ai precedenti artt. 49, 50.</p>
		<p>I diritti edificatori DE di cui al precedente comma 2 potranno essere efficacemente utilizzati nelle aree di trasformazione indicate dal Documento di Piano a condizione che sussista l'insieme delle seguenti condizioni:</p> <p>a) l'intervento edilizio sia classificato "ristrutturazione edilizia" ai sensi della lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT e sia esteso all'intera unità immobiliare così come catastalmente risultante alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT,</p> <p>b) sia stato regolarmente conseguito, senza nulla eccepire, il certificato di agibilità dell'immobile oggetto dell'intervento di cui alla precedente lett. a),</p> <p>c) sia stato registrato e trascritto ai pubblici registri immobiliari specifico atto che identifichi univocamente la particella catastale alla quale si conferisce il diritto edificatorio (corrispondente al mappale oggetto dell'intervento edilizio di cui alla lett. a) o al mappale parte delle aree di trasformazione indicate dal Documento di Piano).</p>
		<p>E' facoltà del Comune, con propria deliberazione di Consiglio Comunale, stabilire il valore economico minimo degli interventi edilizi che rendono applicabili i disposti del presente articolo, nonché le modalità di stima e verifica di detti valori. Qualora la facoltà di cui al presente capoverso non risulti esercitata, i disposti del presente articolo sono applicabili per tutti gli interventi per i quali ricorrono le condizioni di cui alle lett. a), b), c) del primo capoverso del presente comma senza eccezione alcuna.</p>
5	Fattori Ff3, Ff4. Specifiche.	<p>In merito alle azioni di cui al precedente art. 49, il Comune, mediante il proprio atto di determinazione dei corrispettivi degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della LGT, stabilisce le modalità di valutazione economica delle opere di urbanizzazione eseguite da soggetti diversi per i fini dell'applicazione dei disposti di cui al presente Capo.</p> <p>In merito alle azioni di cui al precedente art. 50, è nella facoltà del Comune approvare specifici atti regolamentari finalizzati</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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

alla definizione delle caratteristiche tecniche ed economiche dei sistemi di parcheggio che ottemperano alle condizioni di minima invasività e di ottimizzazione di densità di posti auto per volume edificato espresse in linea di principio orientativo dal comma 2 dell'art. 50.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

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**  
**Criteri di perequazione e compensazione**

<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 2010.</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 2010 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 <math>I_{fmax}</math> stabilito dal PdR 2010 con il beneficio dell'incremento del 15%.</p> <p>Il rapporto di copertura stabilito dal PdR 2010 dovrà essere verificato con il beneficio dell'incremento del 15% sul parametro.</p> <p>Tutti gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PdR 2010 dovranno essere comunque verificati nella misura stabilita per l'ambito territoriale e per l'unità di paesaggio di pertinenza.</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 e trascritto;</li> <li>- indipendentemente dall'entità del diritto edificatorio trasferito, la porzione di suolo gratuitamente ceduta al Comune, dovrà avere un'estensione almeno pari al 50% dell'<i>area per servizi previsti</i> individuata dal Piano dei Servizi.</li> </ul>

<b>Art. 53 Oneri di compensazione ambientale</b>		
1	<i>Obiettivi</i>	<p>Tutti gli interventi riconducibili alle seguenti fattispecie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi soggetti a preventiva approvazione di piani attuativi,</li> <li>- interventi soggetti a preventiva approvazione di Programmi Integrati di Intervento,</li> <li>- nuove costruzioni, comunque autorizzate, aventi Superficie Lorda di Pavimento superiore a mq 300,</li> <li>- nuove costruzioni, comunque autorizzate, interessanti suoli la cui copertura arborea (anche se costituita da esemplari isolati) risulta superiore al 25% della superficie fondiaria,</li> </ul> <p>dovranno dare luogo ad adeguate compensazioni ambientali</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

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>Determinazione</i>	finalizzate alla tutela del paesaggio naturale. Il Comune, nel definire gli oneri di urbanizzazione in base ai disposti di cui all'art. 44 della LGT, ne determina la quota che dovrà essere corrisposta al fine di mettere in atto le politiche di tutela del paesaggio naturale definite dal Documento di Piano.
3	<i>Corresponsione</i>	Gli oneri di compensazione ambientale, computati ai sensi del precedente comma 2, dovranno essere corrisposti al Comune contestualmente alla stipula delle convenzioni dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento o contestualmente al rilascio dei Permessi di Costruire in assenza di convenzione, nella misura stabilita dalle tabelle vigenti ai sensi dell'art. 44 della LGT. Tali oneri saranno iscritti a bilancio con il vincolo di impiego per interventi finalizzati alla tutela del paesaggio naturale secondo gli indirizzi del Documento di Piano.
4	<i>Facoltà</i>	E' data facoltà al Comune, durante i procedimenti autorizzativi, di ricercare accordi con i soggetti attuatori affinché essi stessi, in luogo del versamento degli oneri di cui al presente articolo, diano corso alla realizzazione di opere di corrispondente valore coerenti con gli obiettivi di tutela del paesaggio. 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.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

**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 II

# QUADRO URBANISTICO

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

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 2010

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. 54 Disciplina generale</b>		
1	<i>Regime normativo</i>	Tutti i punti geografici compresi nel territorio comunale trovano riscontro sui seguenti documenti cartografici: - PdR 10.0 Quadro urbanistico - PdR 11.0 Quadro del paesaggio

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

<b>Art. 56 Ambiti territoriali</b>		
1	<i>Definizione</i>	Entità geografiche (porzioni di territorio) aventi caratteri di omogeneità di fatto, valutati rispetto ai seguenti elementi: - caratteri del paesaggio, - densità edilizie esistenti, - stato medio di urbanizzazione. Gli ambiti territoriali, ai fini dell'applicazione del piano, determinano l'attribuzione e la disciplina dei diritti edificatori mediante il <i>Diritto edificatorio DE</i> e l' <i>indice di edificabilità fondiaria massima <math>I_{f_{max}}</math></i> .
2	<i>Ambiti territoriali</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, il territorio comunale è suddiviso nei seguenti <i>ambiti territoriali</i> : - Ambito territoriale T1: sistemi insediativi di pregio, - Ambito territoriale T2: sistemi insediativi densi, - Ambito territoriale T3: sistemi insediativi diffusi, - Ambito territoriale T4: sistemi insediativi per l'economia locale - Ambito territoriale T5: del territorio naturale.
3	<i>Struttura della disciplina</i>	La disciplina relativa a ciascun <i>Ambito territoriale</i> è stabilita dall'insieme degli articoli di cui al successivo Titolo II della presente Parte.

<b>Art. 57 Aree monofunzionali</b>		
1	<i>Definizione</i>	Aree interne agli ambiti territoriali, caratterizzate da spiccata monofunzionalità, o in generale non riconducibili alle condizioni di omogeneità tipiche degli ambiti territoriali di cui al precedente art. 56.
2	<i>Aree monofunzionali</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, nel territorio comunale sono presenti le seguenti <i>Aree monofunzionali (AMF)</i> :

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

**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>Struttura della disciplina</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AMF1: per attività produttive in ambito urbano,</li> <li>- AMF2: per edilizia residenziale pubblica o convenzionata,</li> <li>- AMF3: per attività commerciali (medie strutture di vendita),</li> <li>- AMF4: per attività commerciali (grandi strutture di vendita),</li> <li>- AMF5: Seminario Arcivescovile</li> <li>- AMF6: demaniali e aeroportuali</li> <li>- AMF7: per servizi nel territorio naturale</li> <li>- AMF8: per depositi all'aperto</li> <li>- AMF9: per impianti tecnologici,</li> <li>- AMF10: autolavaggi e impianti di distribuzione carburanti</li> <li>- AMF11: per cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale.</li> </ul> <p>La disciplina relativa a ciascuna <i>Area monofunzionale</i> è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo III della presente Parte.</p>
---	-----------------------------------	---

<b>Art. 58 Aree Speciali</b>		
1	<i>Definizione</i>	Aree interne agli ambiti territoriali, aventi caratteristiche non riconducibili alle condizioni di omogeneità tipiche degli ambiti territoriali di cui al precedente art. 56, governabili mediante specifica disciplina.
2	<i>Aree monofunzionali</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, nel territorio comunale sono presenti le seguenti <i>Aree Speciali</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Area Speciale AS1: di riqualificazione urbana.</li> </ul>
3	<i>Struttura della disciplina</i>	La disciplina relativa a ciascuna <i>Area Speciale</i> è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo IV della presente Parte.

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

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

PIANO DELLE REGOLE 2010

PDR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

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

<b>Art. 60 Definizione delle destinazioni d'uso</b>		
1	<i>Generalità</i>	La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare dagli elaborati di progetto relativi ai Permessi di Costruire, nonché dagli elaborati inerenti i Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento. Per i fini dell'applicazione dei successivi articoli della Disciplina Generale, le destinazioni d'uso (di seguito dette principali) sono definite dai commi seguenti.
2	<i>Residenziale</i>	Attività dell'abitare stanziale che presuppone e consente la certificazione anagrafica (certificazione di residenza), compresi gli spazi pertinenziali e accessori in genere (cantine, autorimesse, volumi tecnici etc.).
3	<i>Produttiva (artigianale e industriale)</i>	Attività volte alla produzione e trasformazione di beni e relativi magazzini o depositi nonché alla commercializzazione all'ingrosso dei beni prodotti dalla stessa azienda.
4	<i>Artigianale di servizio</i>	Attività volte alla prevalente prestazione di servizi; dette attività debbono avere almeno una delle seguenti caratteristiche: <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> Tra le destinazioni possibili, a titolo esemplificativo, si considerano artigianali di servizio le attività di parrucchiere, sarto, idraulico, riparatore radio-televisivo, di elettrodomestici, tappezziere, legatore, orafo, calzolaio, centri benessere e per la cura del corpo e assimilabili; le suddette attività, per i fini dell'applicazione di ogni disposto della Disciplina Generale discendente dalla disciplina urbanistica del commercio ex L.r. 6/10, sono assimilate alla destinazione d'uso commerciale di cui al successivo comma 5.
5	<i>Commerciale</i>	Consiste nell'esercizio di attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso, così come definite dal D.Lgs. 114/1998 e dalla Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6, nel quadro di <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>esercizi di vicinato,</i></li> <li>- <i>medie strutture di vendita,</i></li> <li>- <i>grandi strutture di vendita,</i></li> </ul> secondo le forme e le condizioni stabilite dalle norme regionali vigenti in materia e secondo le specifiche di cui al successivo art. 67.
6	<i>Pubblici esercizi</i>	Attività di somministrazione cibi e bevande, nonché per lo spettacolo e l'intrattenimento, di norma riconducibili alle

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

**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>seguenti fattispecie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ristoranti,</li> <li>- bar,</li> <li>- sale da ballo,</li> <li>- cinema,</li> <li>- club</li> </ul> <p>e similari.</p>
7	<i>Logistica e deposito di materiali</i>	Attività di stoccaggio e movimentazioni merci in assenza di attività manifatturiera a meno di quanto strettamente necessario per lo stoccaggio, l'imballaggio, la movimentazione.
8	<i>Direzionale e terziaria specializzata</i>	Attività di prestazione di servizio, come ad esempio attività assicurative, bancarie, di intermediazione commerciale, professionali, ecc. di grosso taglio, che per effetto della loro incidenza dimensionale, della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità non sono esercitabili in spazi tipicamente destinati alla residenza.
9	<i>Direzionale e terziaria minuta</i>	Attività di prestazione di servizio, come ad esempio studi professionali, piccole attività direzionali, agenzie in genere, ecc., che per effetto della loro incidenza dimensionale, della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità sono esercitabili in spazi tipicamente destinati alla residenza.
10	<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.
11	<i>Ricoveri di autovetture non pertinenti</i>	Parcheggi coperti, silos, edifici specifici destinati al rimessaggio di veicoli non pertinenti alla residenza.
12	<i>Servizi di interesse generale</i>	Servizi classificabili di interesse generale (o assimilabili ai servizi di interesse generale) sulla base delle determinazioni del Piano dei Servizi, al quale si rimanda. Trattasi ad esempio di centri sportivi, ricreativi, culturali, cliniche, centri per trattamenti estetici, scuole di vario ordine e grado etc.. Tipicamente, per effetto della loro incidenza dimensionale e della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità, non sono assimilabili alla residenza.
13	<i>Agricola</i>	Attività agricole, silvicole, orticole, florovivaistiche, zootecniche, normate dagli artt. da 59 a 62 della LGT, dalla L.r. 31/08 e da ogni altra fonte normativa vigente in materia.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

<b>Art. 61 Codifica delle destinazioni d'uso</b>		
1	<i>Codifica relativa alle gamme funzionali</i>	<p>Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso del PdR 2010, le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 60 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)                      Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)                      Pe: Pubblici esercizi                      Ld: Logistica e deposito di materiali                      Ds: Direzionale e terziaria specializzata                      Dm: Direzionale e terziaria minuta                      Ri: Ricettiva                      Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti                      Sg: Servizi di interesse generale                      Ag: Agricola</p>

<b>Art. 62 Gamme funzionali</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Il PdR 2010, al fine di governare le destinazioni d'uso ammesse (per nuove costruzioni o mutazioni d'uso in genere), individua specifiche <i>Gamme funzionali</i>, intese quali combinazioni di diverse destinazioni d'uso ritenute ottimali per le diverse parti di territorio.</p> <p>Le <i>Gamme funzionali</i> definite ai sensi del presente articolo, sono disciplinate dai successivi artt. 63, 64, 65; in ragione della disciplina delle <i>gamme funzionali</i>, si applicano i fattori di premialità definiti dal precedente art. 48.</p>

<b>Art. 63 Gamma funzionale GF1</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Ambiti con elevata polifunzionalità (effettiva o potenziale) caratterizzati dall'associazione di destinazioni d'uso fondata sulla funzione residenziale diffusa e prevalente, con presenza di esercizi commerciali, attività terziarie in genere, con significativa rete di servizi di interesse generale. Presenza di pubblici esercizi e di attività artigianali di servizio frammiste al commercio.</p> <p>Il PdR 2010 esercita una azione di conservazione, sostegno, potenziamento del grado di polifunzionalità.</p> <p>Le aree alle quali corrisponde la <i>Gamma Funzionale GF1</i> sono specificamente identificate sul documento "PdR 10a.0 Quadro urbanistico" 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)</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

		<p>Pe: Pubblici esercizi                  Dm: Direzionale e terziaria minuta                  Ri: Ricettiva                  Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti                  Sg: Servizi di interesse generale                  Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.</p>																
3	Destinazioni non ammesse	<p>E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):                  Cg: commerciali (grandi strutture di vendita)                  Pr: Produttiva (artigianale e industriale)                  Lg: Logistica e deposito di materiali                  Ds: Direzionale e terziaria specializzata                  Ag: Agricola</p>																
4	Equilibri funzionali	<p>Nella <i>Gamma funzionale GF1</i> si assume la seguente destinazione d'uso prevalente:                  Re: Residenziale</p> <p>Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti:</p> <table border="1"> <tr> <td>AS: Artigianale di servizio,</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pe: pubblici esercizi</td> <td>(totale) max 33% Slp</td> </tr> <tr> <td>Dm: Direzionale e terziaria minuta</td> <td>max 33% Slp</td> </tr> <tr> <td>Ri: Ricettiva</td> <td>max 100% Slp</td> </tr> <tr> <td>Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti</td> <td>max 0% Slp</td> </tr> <tr> <td>Sg: Servizi di interesse generale</td> <td>max 100% Slp</td> </tr> </table>	AS: Artigianale di servizio,		Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)		Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)		Pe: pubblici esercizi	(totale) max 33% Slp	Dm: Direzionale e terziaria minuta	max 33% Slp	Ri: Ricettiva	max 100% Slp	Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti	max 0% Slp	Sg: Servizi di interesse generale	max 100% Slp
AS: Artigianale di servizio,																		
Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)																		
Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)																		
Pe: pubblici esercizi	(totale) max 33% Slp																	
Dm: Direzionale e terziaria minuta	max 33% Slp																	
Ri: Ricettiva	max 100% Slp																	
Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti	max 0% Slp																	
Sg: Servizi di interesse generale	max 100% Slp																	
5	Mix ottimali	<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 As, Cv, Pe, Dm, Ri, Sg, di cui al comma 4.</p> <p><u>Mix ottimale 2</u>                  Raggiungimento del 50% delle quote di Slp ammesse per almeno una tra le destinazioni d'uso As, Cv, Pe, Dm, Ri, Sg, di cui al comma 4.</p> <p><u>Mix ottimale 3</u>                  Attuazione della sola destinazione d'uso prevalente Re.</p> <p>In ragione del <i>mix ottimale</i> adottato, si applicano i fattori premiali stabiliti dal precedente art. 48.</p>																

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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

6	<i>Specifiche</i>	L'attribuzione della slp max destinabile a Ricoveri di autovetture non pertinenziali pari allo 0% della slp corrisponde ad obbligo di realizzazione di tali strutture esclusivamente in corpi di fabbrica interrati.
---	-------------------	--

<b>Art. 64 Gamma funzionale GF2</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Ambiti tipicamente vocati alla residenza con sporadica presenza di esercizi commerciali e altre funzioni, con servizi di interesse generale tali da non determinare la formazione di un sistema. Rara presenza di pubblici esercizi, di attività terziarie minute esercitate in spazi tipicamente residenziali o commerciali, di attività artigianali di servizio.</p> <p>Il PdR 2010 esercita una azione di consolidamento della vocazione residenziale prevalente, favorendo il miglioramento della dotazione di servizi di interesse generale.</p> <p>Le aree alle quali corrisponde la <i>Gamma Funzionale GF2</i> sono specificamente identificate sul documento "PdR 10a.0 Quadro urbanistico" 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)                      Pe: Pubblici esercizi                      Dm: Direzionale e terziaria minuta                      Ri: Ricettiva                      Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenziali                      Sg: Servizi di interesse generale</p> <p>Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.</p>
3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	<p>E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):</p> <p>Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)                      Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)                      Pr: Produttiva (artigianale e industriale)                      Lg: Logistica e deposito di materiali                      Ds: Direzionale e terziaria specializzata                      Ag: Agricola</p>
4	<i>Equilibri funzionali</i>	<p>Nella <i>Gamma funzionale GF2</i> si assume la seguente <i>destinazione d'uso prevalente</i>:</p> <p>Re: Residenziale</p> <p>Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti:</p> <hr/> <p>As: Artigianale di servizio,                      Cv: Commerciale (esercizi di vicinato),</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

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

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

Art. 65 Gamma funzionale GF3		
1	Definizione e finalità	<p>Ambito prevalentemente in stato di naturalità, destinato o destinabile all'esercizio delle attività agricole, silvicole, florovivaistiche, zootecniche, anche con presenza di altre attività pertinenti le aree in stato di sostanziale naturalità.</p> <p>Il PdR 2010 esercita un'azione finalizzata alla conservazione della prevalente condizione naturale fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di forme consapevoli di fruizione territoriale.</p> <p>Le aree alle quali si applica 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> e per le quali non sono indicate aree monofunzionali.</p>
2	Gamma funzionale di base	<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)</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto  
 Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere  
 Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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>Destinazioni non ammesse</i>	<p>Pe: Pubblici esercizi                  Sg: Servizi di interesse generale                  Ag: Agricola</p> <p>Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.</p> <p>Le destinazioni Re, Cv, Pe potranno essere insediate esclusivamente nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2010 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 2010 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>
4	<i>Equilibri funzionali</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)                  As: Artigianale di servizio                  Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)                  Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)                  Lg: Logistica e deposito di materiali                  Ds: Direzionale e terziaria specializzata                  Dm: Direzionale e terziaria minuta                  Ri: Ricettiva                  Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentiali</p> <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 insediate esclusivamente nei casi previsti dal precedente comma 2.</p>

<b>Art. 66 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso</b>		
1	<i>Adeguamento della dotazione di aree per servizi</i>	<p>In applicazione del comma 2 dell'art. 51 della LGT, fermo restando che il Piano dei Servizi prevede una adeguata dotazione di aree per servizi determinata a livello generale per l'intero comune, dovranno essere reperite ulteriori aree per servizi nel caso in cui si determinano i seguenti mutamenti di destinazione d'uso (con o senza opere):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) da destinazione varia a residenziale (Re) interessante una slp maggiore di mq 900,</li> <li>b) da destinazione varia a produttiva (Pr) interessante una slp maggiore di mq 2.000,</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

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>c) da destinazione varia a artigianale di servizio (As) interessante una slp maggiore di mq 600,                  d) da destinazione varia a commerciale di vicinato (Cv) interessante una slp maggiore di mq 600, anche se costituita da più esercizi distinti,                  e) da destinazione varia a media struttura commerciale (Cm) interessante una slp maggiore di mq 150,                  f) da destinazione varia a logistica (Ld) interessante una slp maggiore di mq 2.000,                  g) da destinazione varia a Direzionale specializzata (Ds) interessante una slp maggiore di mq 600,                  h) da destinazione varia a ricettiva (Ri) interessante una slp maggiore di mq 1.500,</p>
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, ovverosia per le iniziative attuabili mediante Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.                  Il Comune, sulla base di opportune verifiche di effettiva sussistenza dell'interesse pubblico o generale per la cessione delle aree per servizi, tenuto conto delle specificità dei luoghi e degli orientamenti strategici del Piano dei Servizi, potrà valutare in alternativa alla localizzazione in situ, l'assunzione di una tra le seguenti alternative:                  a) monetizzazione,                  b) attuazione di altra previsione del Piano dei Servizi.</p>
3	<i>Modalità di cessione</i>	<p>Nei casi previsti dal precedente comma 1, gli interventi edilizi dovranno essere autorizzati mediante:                  - Piano Attuativo,                  - Programma Integrato di Intervento                  - Permesso di Costruire convenzionato,                  le cui convenzioni determinino la cessione gratuita delle aree per servizi necessarie o le conseguenze stabilite dalle lettere a) e b) del precedente comma 2.</p>
4	<i>Mutamenti di destinazione d'uso senza opere edili</i>	<p>Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, la cessione di aree per servizi è comunque dovuta secondo quanto stabilito dal precedente comma 2, mediante specifico impegno unilaterale registrato e trascritto.</p>

<b>Art. 67 Disciplina urbanistica del commercio</b>		
1	<i>Riferimenti generali</i>	<p>Alla data di adozione del PdR 2010, la disciplina del commercio risulta regolata dai seguenti atti legislativi e normativi principali, ai quali si rimanda:                  - DLgs 31 marzo 1998 n° 114,                  - Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6,                  - D.C.R. 2 ottobre 2006 n° VIII/215, Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008,                  - D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054, Modalità applicative del</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

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

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

2	Disposizioni	<p>Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- D.G.R. 5 dicembre 2007 n° 8/6024, Medie strutture di vendita – Disposizioni attuative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008,</li><li>- D.G.R. 21 novembre 2007 n° 8/5913, Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale.</li></ul> <p>La disciplina del commercio del PdR 2010 consta:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- delle specifiche localizzazioni in <i>ambiti territoriali e aree monofunzionali</i> di grandi strutture di vendita,</li><li>- della individuazione tra le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna <i>gamma funzionale o area monofunzionale</i>, del commercio, secondo le specifiche di cui al successivo comma.</li></ul>
3	Classificazione	<p>Al fine dell'applicazione delle norme in materia di destinazione d'uso, le attività commerciali sono così classificate:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Cv, esercizi di vicinato, con superficie di vendita inferiore a mq 150,00;</li><li>- Cm, medie strutture, con superficie di vendita compresa tra mq 150,00 e mq 1.500,00;</li><li>- Cg, grandi strutture, con superficie di vendita superiore a mq 1.500,00;</li></ul> <p>Per quanto attiene all'aggregazione di medie e grandi strutture di vendita in forma di:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- centri commerciali tradizionali,</li><li>- centri commerciali multifunzionali,</li><li>- factory outlet center,</li><li>- parco commerciale,</li></ul> <p>si rinvia alle norme regionali vigenti in materia.</p> <p>La superficie di vendita delle attività di commercio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), è computata secondo le disposizioni regionali vigenti.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR  
PIANO DELLE REGOLE 2010

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**  
**Funzionalità urbana**

<b>Art. 68 Stati di urbanizzazione</b>		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Il PdR 2010, 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. 69, 70, 71.</p>

<b>Art. 69 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Le aree per le quali il PdR 2010 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 2010,</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 2010, 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 cartografica</i>	<p>Le aree per le quali è riconosciuto lo <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su1</i> sono espressamente perimetrate sul documento "PdR 10a.0 Quadro urbanistico".</p>
3	<i>Strumento autorizzativo</i>	<p>Tutti gli interventi ammessi all'interno dei perimetri rappresentati sul documento "PdR 10a.0 Quadro urbanistico" indicanti lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1</i>, sono eseguibili previa obbligatoria 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 2010

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

**Art. 70 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2**

1	<i>Definizione</i>	<p>Le aree per le quali il PdR 2010 riconosce lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</i>, sono caratterizzate, di norma, dalle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree nelle quali risultano carenti le urbanizzazione primaria nonostante sussistano le condizioni per il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2010,</li> <li>- aree nelle quali le opere di urbanizzazione primaria risultano migliorabili sotto il profilo qualitativo e prestazionale, con il fine di determinare evidenti effetti di miglioramento della qualità della funzionalità territoriale e del paesaggio urbano.</li> </ul>
2	<i>Indicazione cartografica</i>	<p>Le aree per le quali è riconosciuto lo <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su2</i> non sono identificate sul documento "PdR 10a.0 Quadro urbanistico".</p> <p>L'opportunità o la necessità di eseguire opere di miglioramento delle condizioni di urbanizzazione, che pertanto determinano l'applicabilità del fattore premiale di cui al precedente art. 48, 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	<i>Strumento autorizzativo</i>	<p>Tutti gli interventi ammessi per i quali è indicata la condizione di <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</i>, sono eseguibili mediante Permesso di Costruire Convenzionato (o mediante atto unilaterale d'obbligo).</p>
4	<i>Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria</i>	<p>La cessione di eventuali aree destinate all'urbanizzazione primaria dovrà essere effettuata a titolo gratuito.</p> <p>L'entità necessaria delle aree cedute per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria è stabilita dalla convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, allegata al Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività).</p>

**Art. 71 Stato di stato di dotazione parcheggi insufficienti Spi**

1	<i>Definizione</i>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> </ul>
---	--------------------	--

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

PIANO DELLE REGOLE 2010

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	Indicazione cartografia	<p>pubblici,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- aree nelle quali risultano diffuse le condizioni di insufficienza della dotazione di parcheggi privati pertinenziali per effetto della datazione delle costruzioni esistenti.</li></ul> <p>Le aree per le quali è riconosciuto lo <i>Stato di dotazione parcheggi insufficiente Spi</i> non sono identificate sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- PdR 10a.0 Quadro territoriale generale</li><li>- PdR 10b.0 Quadro territoriale. Nord-Ovest</li><li>- PdR 10c.0 Quadro territoriale. Centro-Nord</li><li>- PdR 10d.0 Quadro territoriale. Nord-Est</li><li>- PdR 10e.0 Quadro territoriale. Sud-Ovest</li><li>- PdR 10f.0 Quadro territoriale. Centro-Sud</li></ul> <p>L'opportunità o la necessità di eseguire opere di miglioramento delle condizioni di urbanizzazione, che pertanto determinano l'applicabilità del fattore premiale di cui al precedente art. 51, 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 2010

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. 72 Fasce di rispetto</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Aree di interposizione tra taluni elementi strutturali del territorio quali</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- strade all'esterno del centro abitato,</li> <li>- ferrovie,</li> <li>- elettrodotti e gasdotti,</li> <li>- pozzi ad uso idropotabile,</li> <li>- corsi d'acqua.</li> </ul> <p>e la restante parte del territorio.                      Sono altresì assimilati a fascia di rispetto i vincoli e le condizioni derivanti dall'esercizio aeroportuale per effetto del Codice della Navigazione.</p>
2	<i>Ruolo</i>	<p>Fermo restando il regime urbanistico determinato dall'Ambito Territoriale di appartenenza, entro tali aree si determinano specifiche limitazioni o regolamentazioni del diritto di edificabilità.</p>
3	<i>Specificità</i>	<p>In relazione agli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto in genere, tutti gli interventi ammessi in generale dal PdR 2010 possono essere eseguiti a condizione che non si determinino riduzioni delle distanze esistenti rispetto all'elemento territoriale che determina la fascia di rispetto stessa.</p> <p>Il precedente capoverso si applica anche nel caso in cui gli interventi ammessi dal PdR 2010 prevedano l'ampliamento degli edifici mediante estensione della cortina edilizia (serie continua di edifici allineati) a cui appartengono.</p>
4	<i>Rappresentazione e coerenza effettiva</i>	<p>Tutte le fasce di rispetto rappresentate sul documento "PdR 10a.0 Quadro urbanistico" sono da intendersi indicative. Ai fini dell'applicazione del piano le fasce di rispetto devono essere localizzate sulla base di uno specifico rilievo topografico nel rispetto delle modalità stabilite da ciascuna norma di riferimento.</p>

<b>Art. 73 Fasce di rispetto stradale: Rs</b>		
1	<i>Riferimenti</i>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- m 20,00 per ciascun lato della carreggiata delle strade provinciali e statali, nelle zone esterne al centro abitato, così come definito dalla Legge 6 agosto 1967 n° 765.</li> </ul>
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</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

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>elettriche ed altri manufatti tecnologici simili qualora non sussistesse altra possibilità di realizzazione, perché in posizione tale da garantire sicurezza della circolazione stradale. La piantumazione delle fasce di rispetto dovrà essere autorizzata dall'ente gestore della strada.</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.</p> <p>L'uso del suolo compreso nelle fasce di rispetto riportate graficamente sul documento di piano "PdR 10a.0 Quadro urbanistico" è in carico al soggetto possessore, limitatamente ad attività che non determinino occupazione permanente del suolo.</p>
--	--	---

<b>Art. 74 Fascia di rispetto ferroviaria: Rf</b>		
1	<i>Riferimenti</i>	Ai sensi della Legge 12 novembre 1968 n° 1202 e del Decreto Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n° 753, è istituita la fascia di rispetto ferroviario lungo le linee ferroviarie che interessano il territorio comunale.
2	<i>Disposizioni</i>	<p>Entro m 30,00 dalla più vicina rotaia è vietata l'edificazione, fatte salve le deroghe concesse dall'art. 60 del Decreto Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n° 753. Entro la fascia di rispetto ferroviario è fatto obbligo di mantenere i fabbricati esistenti in condizioni di assoluta sicurezza.</p> <p>La nuova edificazione e gli ampliamenti degli edifici esistenti sono soggetti al nullaosta dell'ente gestore della ferrovia.</p> <p>Le fasce di rispetto ferroviario perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612.</p> <p>Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto ferroviario sono assoggettate alla disciplina stabilita dal PdR 2010 per gli <i>ambiti territoriali</i>, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.</p>

<b>Art. 75 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti</b>		
1	<i>Elettrodotti</i>	<p>Per effetto del DPCM 8.7.2003, sono stabiliti i limiti per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti.</p> <p>Il documento "PdR 10a.0 Quadro urbanistico" identifica i tracciati degli elettrodotti esistenti; per l'effettiva verifica della sussistenza ed entità della fascia di rispetto, si rinvia all'applicazione delle norme vigenti in materia.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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>Gasdotti</i>	<p>E' stabilita una distanza minima di m 10,00 delle costruzioni dall'asse dei gasdotti in media e alta pressione; all'interno di tale fascia di tutela tutti gli interventi modificativi dello stato dei luoghi sono soggetti a parere dell' Ente gestore.</p> <p>Le fasce di rispetto dei gasdotti non sono rappresentate sul documento di piano "PdR 10a.0 Quadro urbanistico" e si applicano, su specifica prescrizione del Responsabile del Servizio competente, al quale spetta di segnalare la presenza di tali impianti.</p>
3	<i>Specifica</i>	<p>Le fasce di rispetto degli elettrodotti e dei gasdotti perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612.</p> <p>Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto di cui ai commi precedenti sono assoggettate alla disciplina stabilita dal PdR 2010 per gli <i>ambiti territoriali</i>, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.</p>

**Art. 76 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp**

1	<i>Disposizioni</i>	Per la normazione delle fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, pure rappresentati sul documento "PdR 10a.0 Quadro urbanistico", si rinvia ai disposti dei documenti "PdR 17.0 Componente geologica".
---	---------------------	--

**Art. 77 Fascia di rispetto fluviale.**

1	<i>Disposizioni</i>	Per la normazione delle fasce di rispetto fluviali pure rappresentate sul documento "PdR 10a.0 Quadro urbanistico", si rinvia ai disposti dei documenti "PdR 15.0 Componente geologica".
---	---------------------	--

**Art. 78 Vincoli e condizioni derivanti dall'esercizio aeroportuale.**

1	<i>Riferimenti</i>	Per effetto del D.M. 20 aprile 2006 del Ministero della Difesa, pubblicato in G.U. n° 167 del 20 luglio 2006, l'esercizio dei voli militari determina i vincoli e le condizioni di cui ai successivi commi, al fine di garantire l'assolvimento dei compiti istituzionali del Ministero della difesa e la salvaguardia dell'incolumità pubblica.
2	<i>Area A. Direzione di atterraggio e decollo. Assenza di ostacoli</i>	Nelle direzioni di decollo ed atterraggio non possono essere costituiti ostacoli di qualunque altezza a distanza inferiore ai trecento metri dal perimetro dell'aeroporto stesso per un'area a forma trapezoidale centrata e perpendicolare al prolungamento dell'asse pista avente la base minore pari a metri trecento in corrispondenza della intersezione dello stesso prolungamento con la recinzione aeroportuale e quella maggiore pari a metri novecento in corrispondenza del limite dei trecento metri di distanza dalla recinzione aeroportuale.

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

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>Area B. Direzione di atterraggio e decollo. Limiti di altezza degli ostacoli</i>	Nelle direzioni di decollo ed atterraggio, a partire dalla base maggiore del trapezio sopra individuato, l'altezza degli ostacoli non può superare un valore di sei metri incrementato di un metro ogni cinquanta fino ai milleottocento metri di distanza dalla recinzione aeroportuale, per una larghezza che, partendo dai novecento metri, si incrementa in modo costante e simmetrico rispetto al prolungamento dell'asse pista fino alla misura massima di milleduecento metri.
4	<i>Area C. Direzione di atterraggio e decollo. Limiti di altezza degli ostacoli</i>	Nelle direzioni di decollo ed atterraggio, oltre i milleottocento metri fino ad una distanza di tre chilometri dalla recinzione aeroportuale, per una larghezza che si mantiene costante e pari a milleduecento metri, l'altezza degli ostacoli può aumentare di un metro ogni cinquanta.
5	<i>Direzione di atterraggio e decollo. Ulteriori limiti di altezza</i>	Nelle direzioni di decollo ed atterraggio, oltre il limite di tre chilometri e fino alla distanza massima di quindici chilometri dalla recinzione aeroportuale, lungo le direzioni di decollo ed atterraggio per una larghezza di milleduecento metri, l'altezza delle opere e delle costruzioni può aumentare di un metro ogni quaranta, a condizione che fino alla distanza di sette chilometri e mezzo dalla recinzione aeroportuale non superi i sessanta metri rispetto al livello medio della pista di volo. Oltre i quindici chilometri non si applica alcuna limitazione.
6	<i>Area D. Direzioni diverse rispetto a quelle di decollo e atterraggio</i>	Nelle direzioni diverse rispetto a quelle di decollo ed atterraggio: a) fino ad una distanza di trecento metri dal perimetro aeroportuale non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al corrispondente tratto del perimetro dell'aeroporto, superino l'altezza di un metro ogni sette metri di distanza dal perimetro stesso; b) dalla distanza di trecento metri dal perimetro aeroportuale e fino a tre chilometri possono essere edificate opere e costruzioni la cui altezza massima non superi i quarantacinque metri rispetto al livello medio della pista di volo; c) oltre i tre chilometri e fino alla distanza di sette chilometri e mezzo, l'altezza delle opere e delle costruzioni può aumentare fino a raggiungere l'altezza massima di sessanta metri rispetto al livello medio della pista di volo.
7	<i>Rappresentazione grafica</i>	I vincoli e le condizioni derivanti dall'esercizio aeroportuale, sono rappresentati con valenza indicativa sul documento "PdR 10a.0 Quadro Urbanistico".
8	<i>Ulteriori vincoli</i>	Nelle aree limitrofe all'aeroporto restano fermi i vincoli alla proprietà privata imposti precedentemente alla data di entrata in vigore del Decreto Legislativo 9 maggio 2005, n. 96 e successive modificazioni.
9	<i>Facoltà</i>	Il Ministero della Difesa può imporre limitazioni alla proprietà

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

**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

privata meno restrittive rispetto a quelle derivanti dall'applicazione del presente articolo, qualora l'Aeronautica Militare ritiene autonomamente che sussistono le condizioni atte a garantire comunque la sicurezza del volo e l'incolumità pubblica.

Le limitazioni, in ogni caso, non possono essere inferiori a quelle previste dalla normativa tecnica internazionale.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

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. Altre disposizioni generali

<b>Art. 79 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 2010</i>	In assenza dell'approvazione del Programma Integrato di Intervento previsto dal Documento di Piano, nelle <i>Aree disciplinate dal Documento di Piano</i> sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.

<b>Art. 80 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi</b>		
1	<i>Rappresentazioni grafiche</i>	Il documento "PdR 10a.0 Quadro urbanistico" individua con apposito perimetro la localizzazione delle aree per servizi, governate in via esclusiva dal Piano dei Servizi o governate in forma integrata dal PdR 2010 e dal Piano dei Servizi. La rappresentazione grafica sul documento "PdR 10a.0 Quadro urbanistico" si intende indicativa e non probante: la puntuale identificazione di tali aree è demandata al Piano dei Servizi.
2	<i>Modifiche</i>	Le modifiche delle rappresentazioni grafiche indicative di cui al precedente comma 1 che si rendono necessarie per i seguenti motivi: <ul style="list-style-type: none"><li>- rettifica al fine di adeguare la rappresentazione cartografica alla reale situazione dell'area per servizi a seguito di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi,</li><li>- modifica delle rappresentazioni al fine di conseguire la coerenza del PdR 2010 rispetto a varianti sopravvenute del Piano dei Servizi,</li></ul> non costituiscono variante al PdR 2010.

<b>Art. 81 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio</b>		
1	<i>Riferimenti</i>	Tutte le aree che sul documento "PdR 11a.0 Quadro del paesaggio" risultano prive di simbologia grafica (pura rappresentazione cartografica) non sono assoggettate alle disposizioni in materia di paesaggio.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

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**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

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: sistemi insediativi di pregio**

<b>Art. 82 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovverosia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile. Nell'ambito territoriale T1 risultano comprese le parti del nucleo storico di Venegono Inferiore ancora portatrici di valori storici e paesaggistici.</p> <p>Nell'<i>Ambito Territoriale T1</i> persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di origine storica, che determinano una organizzazione spaziale tale da consentire la netta distinzione tra spazio aperto pubblico e spazio aperto privato.</p>

<b>Art. 83 Obiettivi di governo</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2010, 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 propriamente urbana e di ogni altra attività compatibile con i caratteri storici e architettonici.</li> </ul>

<b>Art. 84 Indici e parametri</b>		
1	<i>Indice</i>	<p>Il PdR 2012 stabilisce per l'<i>Ambito Territoriale T1</i> il seguente Indice di Edificabilità Territoriale:</p> $DE = S_{lp} \text{ esistente}$ $I_{f_{max}} = \text{Superfici costruite esistenti} / St \text{ esistente}$ <p>da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, inteso che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per <i>Superfici costruite esistenti</i> si considera la somma delle superfici di ciascun piano esistente fuori terra o le cui pareti emergano dal terreno per almeno il 50% della superficie complessiva, indipendentemente dall'uso, comprese             <ul style="list-style-type: none"> <li>- le superfici costruite prive dei requisiti di agibilità,</li> <li>- le superfici degli spazi aperti ma coperti,</li> </ul>                     fermo restando che sussistano le condizioni di regolarità e legittimità rispetto alle leggi e alle norme vigenti.                 </li> <li>- per <i>St esistente</i> si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici),</li> </ul>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

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>Nota</i>	<p>comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali.</p> <p>Per gli edifici compresi nell'ambito territoriale T1, le tipologie di interventi ammissibili, i principi generali di progettazione, nonché i criteri per la scelta di materiali e colori, sono regolati dalla specifica disciplina di cui al documento "PdR 14.0 Disciplina specifica. Sistemi insediativi di pregio".</p> <p>I seguenti tipi di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- modifiche ammesse in forza della specifica disciplina dell'<i>unità di Paesaggio "sistemi insediativi di pregio"</i> di cui al documento "PdR 14.0 Disciplina specifica. Sistemi insediativi di pregio",</li><li>- realizzazione di soppalchi,</li><li>- realizzazione di piani ammezzati qualora ammissibili nel rispetto della specifica disciplina dell'<i>unità di Paesaggio "tessuti edificati di pregio"</i> di cui al documento "PdR 14.0 Disciplina specifica. Sistemi insediativi di pregio",</li><li>- recupero dei sottotetti;</li></ul> <p>non costituiscono incremento di Superficie Lorda di Pavimento per i fini della verifica di cui al precedente comma 1.</p>
3	<i>Specificata</i>	<p>Nell'ambito territoriale T1 si applicano i disposti in materia di premialità per il recupero del centro storico di cui al precedente art. 47.</p> <p>Sono fatte salve tutte le disposizioni normative e di altri enti, che determinano maggiori distanze tra edifici e tra edifici e confini, derivanti tra l'altro da:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- vincoli in genere,</li><li>- fasce di rispetto in genere,</li><li>- disposizioni normative e raccomandazioni in materia di igiene pubblica e di polizia veterinaria da parte dei competenti enti, con particolare riferimento alle norme di distanza tra insediamenti umani e allevamenti.</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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.**  
**Ambito territoriale T2: sistemi insediativi densi**

<b>Art. 85 Definizione</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Parte del territorio coincidente con le aree centrali maggiormente dense e con taluni brani edificati periferici edificati recentemente per effetto di procedimenti di pianificazione attuativa che hanno determinato risultati unitari sotto il profilo tipologico. Si riscontra una discreta organizzazione degli spazi aperti, con sufficiente dotazione di spazi pubblici.</p> <p>Nell'<i>Ambito Territoriale T2</i> persiste un modello insediativo fondato su tipi edilizi propri di modelli insediativi intensivi (edifici a torre, a blocco, in linea, palazzine).</p>

<b>Art. 86 Obiettivi di governo</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2010, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T2</i>, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- confermare l'assetto morfotipologico esistente,</li> <li>- confermare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali,</li> <li>- consentire il completamento e la sostituzione edilizia, nel sostanziale rispetto dei caratteri morfotipologici esistenti.</li> </ul>

<b>Art. 87 Indici e parametri</b>		
1	<i>Indici e parametri</i>	<p>Il PdR 2010, per l'<i>ambito territoriale T2</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Diritto edificatorio:</i>  <math>DE = M_{de}</math> (media densità edilizie dell'intorno edificato) x 0,80 mq/mq</li> <li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i>                      valore maggiore tra  <math>I_{f_{max}} = S_{lp} \text{ esistente} / S_t \text{ esistente}</math>                      da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, inteso che:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- per <i>Slp esistente</i> si considera la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, indipendentemente dall'uso, comprese le superfici esistenti per le quali possono essere raggiunti i requisiti di agibilità in assenza di variazioni del volume fisico dell'edificio,</li> <li>- per <i>St esistente</i> si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinenziali,</li> </ul>                     oppure  <math>I_{f_{max}} = M_{de}</math> (media densità edilizie dell'intorno edificato)                 </li> </ul> <p>La <i>media densità edilizie dell'intorno edificato</i> <math>M_{de}</math> si determina mediante il seguente rapporto:</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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	Procedura semplificata	$M_{ie} = SIp_{tt}/Af_{ie}$ <p>nel quale:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <math>SIp_{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>Af_{ie}</math> = <i>area fondiaria dell'intorno edificato</i>, corrisponde alle superfici fondiarie delle aree edificate nell'intorno che confinano catastalmente per almeno un lato (alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT) con l'area libera oggetto della verifica di cui al presente articolo, intendendo per area edificata l'area pertinenziale dell'edificio esistente così come risultante dallo specifico atto di vincolo (area asservita) o documentazione equipollente.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Superficie coperta:</i> <math>Sc = \text{esistente} + 20\%</math></li><li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i> <math>H_{max} = \text{esistente} + 4,00 \text{ m}</math></li><li>- <i>Superficie filtrante:</i> <math>S_{fil} = \text{esistente} - 20\%</math></li></ul> <p>In luogo dei parametri così come definiti dal comma precedente, è ammessa l'applicazione dei seguenti parametri fissi ed invariabili:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Diritto edificatorio:</i> <math>DE = 0,33 \text{ mq/mq}</math></li><li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> <math>If_{max} = 0,40 \text{ mq/mq}</math></li></ul>
---	------------------------	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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.

#### Ambito territoriale T3: sistemi insediativi diffusi

##### Art. 88 Definizione

1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente caratterizzato, da una moltitudine di episodi edilizi singoli o prodotti da processi di pianificazione attuativa di limitata estensione. Nell'ambito territoriale T3 la densità edilizia risulta di media entità: si registra una moderata presenza di aree inedificate private idonee per ospitare nuove costruzioni. Nell' <i>Ambito Territoriale T3</i> persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini) dotati di superfici pertinenziali talvolta di significativa entità; sono tuttavia presenti altri tipi edilizi quali edifici a blocco, in linea, palazzine, a schiera.
---	--------------------	---

##### Art. 89 Obiettivi di governo

1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2010, per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T3</i> , persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"><li>- confermare l'assetto morfotipologico esistente,</li><li>- confermare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali,</li><li>- consentire il completamento e la sostituzione edilizia, nel rispetto dei caratteri morfotipologici esistenti.</li></ul>
---	-------------------	---

##### Art. 90 Indici e parametri

1	<i>Indici e parametri</i>	Il PdR 2010, per gli <i>ambiti territoriale T3</i> stabilisce i seguenti indici e parametri: <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Diritto edificatorio:</i> DE = 0,26 mq/mq</li><li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> If<sub>max</sub> = 0,30 mq/mq</li><li>- <i>Superficie coperta:</i> Sc = 30 %</li><li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i> H<sub>max</sub> = 9,50 m</li><li>- <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 40 %</li></ul>
---	---------------------------	---

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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: sistemi insediativi per l'economia locale**

**Art. 91 Definizione**

1	<i>Definizione</i>	<p>Parte del territorio occupata pressoché totalmente da tipi edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, principalmente industriali, pur con significativa presenza di attività commerciali afferenti alle categorie delle medie e delle grandi strutture di vendita. Le parti di formazione meno recente presentano significativa disomogeneità e caratteri di disordine edilizio, principalmente per effetto di ampliamenti e modifiche succedutesi nel tempo.</p> <p>Nell'<i>Ambito Territoriale T4</i> persiste un modello insediativo fondato sulla costanza della tipologia edilizia e sulla presenza di aree pertinenziali, talvolta di ingente dimensione, strettamente funzionali all'attività svolta.</p>
---	--------------------	---

**Art. 92 Obiettivi di governo**

1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2010, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T4</i>, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire flessibilità per l'insediamento di attività dei diversi settori dell'economia locale (artigianato, industria, terziario);</li> <li>- garantire che il completamento dell'edificazione relativamente alle aree ancora libere avvenga con densità proporzionata alle effettive esigenze delle attività economiche;</li> <li>- consentire il completamento e l'adeguamento tecnologico degli insediamenti esistenti, al fine di mantenere le imprese esistenti e di potenziarne la capacità occupazionale;</li> <li>- confermare lo stato di monofunzionalità dell'ambito, pur garantendo la presenza di minime quote residenziali finalizzate specificamente alla gestione e allo sviluppo delle attività economiche;</li> <li>- garantire il miglioramento dello stato dei suoli scoperti, sotto il profilo della permeabilità e della tutela dall'inquinamento.</li> </ul>
---	-------------------	--

**Art. 93 Indici e parametri**

1	<i>Indici e parametri</i>	<p>Il PdR 2010, per gli <i>ambiti territoriale T4</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Diritto edificatorio:</i> DE = 0,32 mq/mq</li> <li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> If<sub>max</sub> = 0,50 mq/mq</li> <li>- <i>Superficie coperta:</i> Sc = 60 %</li> <li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i> H<sub>max</sub> = 12 m</li> </ul>
---	---------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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>Parametri speciali</i>	<p>- <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 15 %</p> <p>Nel caso di edifici afferenti alla medesima unità economica (identico soggetto esercente l'attività), è ammessa la riduzione della distanza tra edifici ad un minimo di m 6,00, purché tra gli edifici posti a distanza inferiore a quella stabilita in linea generale non siano fraposte recinzioni. Il divieto di realizzazione di recinzioni permane anche a seguito di alienazione di edifici a soggetti diversi o di mutazione della denominazione del soggetto esercente l'attività.</p> <p>E' ammesso l'ampliamento straordinario degli edifici esistenti nella misura massima del 20% valutato in termini di slp, anche a seguito della saturazione della capacità edificatoria determinata dall'indice <math>I_{f_{max}}</math>, al fine di conseguire adeguamenti tecnologici così finalizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- riduzione delle negatività ambientali;</li><li>- conseguimento dell'adeguamento degli impianti esistenti a sopraggiunte modifiche normative.</li></ul> <p>E' consentita l'allocazione di impianti che non determinano formazione di slp, pur nel rispetto dei parametri di distanza.</p>
3	<i>Attività del settore secondario (industria e artigianato). Specifica dei parametri</i>	<p>Per quanto attiene alle attività del settore secondario (artigianato e industria), limitatamente agli edifici esistenti e al fine di favorire lo sviluppo tecnologico delle imprese, gli ampliamenti di superficie lorda di pavimento finalizzati all'allocazione di linee produttive, macchine e similari che non determinano la formazione di unità produttive autonome, e che determinano l'incremento della capacità occupazionale, sono valutati, ai soli fini della verifica dell'indice <math>I_{f_{max}}</math>, con il beneficio della riduzione del 30%.</p> <p>Il conseguimento del beneficio di cui al precedente capoverso è subordinato alla dimostrazione delle effettive esigenze produttive per mezzo di lay-out specificamente dettagliato, corredato da una relazione sui programmi di sviluppo aziendale.</p> <p>A seguito dell'ottenimento del beneficio di cui al primo capoverso del presente comma, è vietato il frazionamento dell'edificio in più unità produttive. Tale divieto dovrà essere stabilito da apposito atto registrato e trascritto.</p>
4	<i>Edifici residenziali non pertinenti ad attività economiche</i>	<p>Per gli edifici residenziali esistenti non pertinenti ad alcuna attività economica e comunque compresi nell'<i>Ambito Territoriale T4</i> che risultano tali alla data di avvio del procedimento per la formazione del PGT, è consentito un incremento della slp esistente in ragione del 20%. Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 35, è comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 35.</p> <p>In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 250.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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. 94 Destinazione d'uso</b>		
1	<i>Destinazioni d'uso principali</i>	<p>In applicazione dell'art. 51 della LGT sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pr: Produttiva (artigianale e industriale)</li> <li>- As: Artigianale di servizio</li> <li>- Ld: Logistica e deposito di materiali</li> <li>- Ds: Direzionale e terziaria specializzata</li> <li>- Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti</li> <li>- Sg: Servizi di interesse generale</li> <li>- Ag: Agricola</li> <li>- attività esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2010.</li> </ul> <p>Tutte le altre possibili destinazioni d'uso principali sono vietate, salvo quanto stabilito dal successivo art. 95.</p> <p>Gli immobili utilizzati per le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ld: Logistica e deposito di materiali</li> <li>- Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti</li> </ul> <p>sono esclusi dall'applicazione dei commi 2, 3, 4 del precedente art. 93.</p>
2	<i>Destinazioni d'uso subordinate</i>	<p>Ferma restando l'esistenza delle destinazioni d'uso principali di cui al precedente comma 4, sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso subordinate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Re: Residenziale entro i limiti di mq 150 di Slp, per la custodia dell'insediamento o per la residenza dell'imprenditore (nel caso di unità economiche con slp superiore a mq 4.000 è ammessa la formazione di 2 unità abitative per una slp complessiva di mq 300).</li> <li>- funzioni di servizio all'attività economica, quali mensa aziendale, uffici sanitari, spazi ricreativi e similari.</li> </ul>

<b>Art. 95 Destinazione d'uso. Edifici ed aree prospicienti l'ex s.s. Varesina</b>		
1	<i>Destinazioni d'uso lungo l'ex s.s. Varesina</i>	<p>Negli edifici e nelle aree prospicienti l'ex s.s. Varesina, ovvero per le quali si determina almeno una tra le seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) esistenza di un accesso dalla ex s.s. Varesina alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT,</li> <li>b) confinanza catastale tra l'area prospiciente e l'ex s.s. Varesina,</li> </ol> <p>in applicazione dell'art. 51 della LGT sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali ad integrazione di quanto stabilito dal precedente art. 94:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)</li> <li>- Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)</li> <li>- Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)</li> <li>- Pe: Pubblici esercizi</li> <li>- Ri: Ricettiva</li> </ul> <p>L'insediamento delle seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)</li> <li>- Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)</li> </ul> <p>è subordinato alla verifica di dotazione delle aree per servizi previste dalle norme in materia di disciplina del commercio,</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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

con divieto di monetizzazione.

**Art. 96 Tutela del suolo e del sottosuolo**

1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2010</i>	Il PdR 2010, per quanto attiene alla tutela del suolo e del sottosuolo, persegue i seguenti obiettivi: - tutela il suolo e il sottosuolo da ogni possibile inquinamento.
2	<i>Requisiti del progetto</i>	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2010, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto e fermo restando i disposti di legge vigenti: a) l'insediamento di nuove unità economiche in aree già edificate o parzialmente edificate, è subordinato all'esecuzione di opportuni saggi del terreno finalizzati alla verifica dello stato di salubrità: qualora fossero riscontrati fenomeni di inquinamento del suolo e del sottosuolo eccedenti le soglie stabilite per legge, il rilascio dei permessi di costruire, nonché di ogni altro nullaosta o autorizzazione, è subordinato all'esecuzione delle necessarie bonifiche; il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare che i suddetti saggi siano effettuati nei punti che egli avrà provveduto ad indicare. b) le aree di deposito all'aperto con potenziale pericolo di percolamento dovranno essere rese impermeabili con opportune pavimentazioni e sistemi di raccolta e smaltimento delle acque. I cordoli di delimitazione delle aree pavimentate dovranno garantire la tenuta ai liquidi generati da eventuali sversamenti.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto  
Alberto Mazzucchelli  
ingegnere  
Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

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.

### Ambito territoriale T5: del territorio naturale

#### Art. 97 Definizione

1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio caratterizzata da significativa naturalità, di fondamentale importanza per la conservazione dei valori paesaggistici del territorio. L' <i>Ambito Territoriale T5</i> si caratterizza per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate, pur in presenza di elementi di origine antropica quali le cave ed edifici di modesta dimensione spesso correlati all'uso agricolo del territorio.
---	--------------------	---

#### Art. 98 Obiettivi di governo

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, indipendentemente dalla destinazione d'uso, anche per la fruizione amatoriale del territorio rurale, ferma restando l'esigenza prioritaria della tutela del territorio naturale;</li><li>- disciplinare l'edificabilità per scopi agricoli in genere in applicazione degli artt. da 59 a 62 della LGT, con il fine di non generare negatività sul paesaggio.</li></ul>
---	-------------------	---

#### Art. 99 Aree agricole

1	<i>Generalità</i>	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>Specificità</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.

#### Art. 100 Aree boscate

1	<i>Generalità</i>	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. 103 potranno essere trasferiti a favore di altri suoli compresi nell' <i>ambito territoriale T5</i> classificati <i>aree agricole</i> secondo i disposti del precedente art. 99.
2	<i>Specificità</i>	Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, così come definiti dalle

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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

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

<b>Art. 101 Aree comprese nel Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate</b>		
1	Riferimenti generali	Per le <i>aree comprese nel Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate</i> , le disposizioni del PdR 2010 sono integrate dalla disciplina del PTC del Parco Regionale.
2	Zona di iniziativa comunale orientata del PTC del Parco Regionale	<p>Nelle aree definite "zona di iniziativa comunale orientata" dal PTC del Parco Regionale e specificamente individuate sul documento "PdR 10a.0 Quadro Urbanistico" si applicano le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) è vietata la costruzione di nuovi edifici e la realizzazione di nuove opere stradali a meno di quanto espressamente stabilito dal PdR 2010;</li> <li>b) sono ammessi gli interventi di cui alle lett. da a) a d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT;</li> <li>c) gli interventi di ristrutturazione ai sensi della lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT non dovranno determinare incrementi di slp e variazioni di sedime degli edifici esistenti;</li> <li>d) per gli edifici residenziali sono ammessi ampliamenti <i>una tantum</i> della slp esistente in misura non superiore al 20%, a condizione che non si determini un incremento della superficie coperta esistente in misura superiore al 20%;</li> <li>e) è ammessa la realizzazione <i>una tantum</i> di manufatti accessori, così come definiti dall'art. 23, nella misura massima di mq 4,00 di superficie coperta, preferibilmente addossati al fabbricato principale esistente;</li> <li>f) oltre a quanto disposto alla lettera e), qualora il fabbricato sia sprovvisto di posti auto coperti, è ammessa la realizzazione di un manufatto accessorio destinato al ricovero di autoveicoli, avente superficie coperta massima pari a mq 15 ed altezza non superiore a m 2,40 all'intradosso della copertura, preferibilmente addossato al fabbricato esistente;</li> <li>g) è ammessa la realizzazione di piscine scoperte interrate secondo i disposti dell'art. 23 comma 3;</li> <li>h) la realizzazione di nuove pavimentazioni esterne non potrà determinare riduzioni di superficie filtrante superiori al 10% della superficie filtrante esistente;</li> <li>i) è vietata la realizzazione di nuove recinzioni all'esterno delle aree che risultano pertinentziali degli edifici esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT.</li> </ul>
3	Altre zone del PTC del Parco Regionale	Nelle zone definite dal PTC del Parco Regionale non soggette ai disposti del precedente comma 2, si applicano i disposti del PTC

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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. 102 Altre aree dell'ambito territoriale T5</b>		
1	<i>Generalità</i>	Nelle <i>altre aree dell'Ambito Territoriale T5</i> è vietata la nuova edificazione.
2	<i>Interventi ammessi. Ampliamenti straordinari.</i>	<p>Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lett. da a) a d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.</p> <p>Ai fini di consentire l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, è consentito un incremento della superficie lorda esistente fino al 20%. Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 35, è comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 35. In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 350.</p> <p>L'incremento di cui al precedente capoverso è subordinato al pieno rispetto dei parametri di distanza e di altezza stabiliti in via generale dal successivo art. 103.</p> <p>Esclusivamente nei casi in cui l'ampliamento straordinario non fosse eseguibile in elevazione delle altezze esistenti, in via straordinaria è ammesso l'incremento della superficie coperta esistente.</p> <p>Il limite rispetto alla slp massima di mq 350 non si applica in caso di applicazione dei disposti del presente comma con il fine di ottenere adeguamenti tecnologici e sanitari degli edifici esistenti.</p>

<b>Art. 103 Indici e parametri in genere</b>		
1	<i>Indici e parametri</i>	<p>Il PdR 2010, 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 2010, conformemente ai disposti del comma 3 dell'art. 59 della LGT, stabilisce per l'<i>Ambito Territoriale T5</i> i 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> Sc = 20 %</li> <li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i> Hmax = 7,50 m per edifici residenziali Hmax = 9,00 m per edifici con altra destinazione</li> <li>- <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 25 %</li> </ul>
2	<i>Specificità</i>	Sul territorio comunale sono applicabili i disposti del comma 4bis dell'art. 59 della LGT.

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

**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>Ampliamento degli edifici esistenti</i>	<p>Ai fini di consentire l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, è consentito un incremento della superficie lorda esistente fino al 20%. Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 35, è comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 35. In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 350.</p> <p>L'incremento di cui al precedente capoverso è subordinato al pieno rispetto dei parametri di distanza e di altezza; qualora l'ampliamento straordinario non fosse eseguibile in elevazione delle altezze esistenti, in via straordinaria è consentita la verifica della superficie coperta rispetto ad un indice Sc pari a quanto stabilito dal precedente comma 1 con il beneficio dell'incremento del 20%.</p>
4	<i>Disposizioni specifiche:</i>	<p>Al fine di ottemperare al generale principio di equità assunto dal PGT, anche in ragione dello stato urbanistico impresso dall'ultimo Piano Regolatore Generale, all'area perimetrata sul documento "PdR 10a.0 Quadro urbanistico" e specificamente contrassegnata con il simbolo asterisco (*), è attribuito un diritto edificatorio pari a:</p> <p style="text-align: center;"><math>DE = 0,16 \text{ mq/mq}</math></p> <p>da utilizzarsi all'interno degli ambiti territoriali T2, T3, T4 in incremento del Diritto Edificatorio specifico attribuito ai suddetti ambiti, ed entro il limite massimo derivante dall'applicazione dell'Indice di Edificabilità <math>I_{f_{max}}</math>.</p>

<b>Art. 104 Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi</b>		
1	<i>Caratteristiche</i>	<p>Al fine di garantire la cura e il mantenimento dei fondi non assoggettati ad attività imprenditoriali agricole, è consentita la realizzazione di piccoli depositi per attrezzi, aventi le seguenti caratteristiche, con valore di prescrizione inderogabile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- slp massima mq 8,00,</li> <li>- pareti perimetrali in muratura intonacata o a vista, oppure in legno,</li> <li>- orditura di tetto a due falde in legno e copertura in elementi laterizi o similari,</li> <li>- superficie delle aperture, compresa la porta di accesso, inferiori a mq 2,00,</li> <li>- assenza di impianti tecnologici, compresa l'adduzione di acqua ed energia elettrica.</li> </ul>
2	<i>Condizioni</i>	<p>La costruzione di tali edifici è subordinata dall'assenza, sullo stesso lotto e sui lotti confinanti della medesima proprietà, di altri corpi di fabbrica, di qualsiasi genere e per qualsiasi</p>

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

PIANO DELLE REGOLE 2010

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

funzione.

Per i piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi già esistenti, qualunque autorizzazione per opere di manutenzione è subordinata al conseguimento delle caratteristiche previste per analoghi edifici di nuova costruzione, di cui al comma 1, fatte salve le dimensioni e le aperture esistenti.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Titolo III

# AREE MONOFUNZIONALI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

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. 105 AMF1: per attività produttive in ambito urbano</b>		
1	<i>Individuazione</i>	Il PdR 2010 individua sul documento “PdR 10a.0 Quadro Urbanistico” con il codice “AMF1” gli edifici per attività produttive esistenti localizzate in ambito urbano, la cui tipologia risulta difforme dai caratteri prevalenti dell’ambito territoriale di appartenenza.
2	<i>Interventi ammessi</i>	<p>Nelle aree specificamente individuate <i>per attività produttive in ambito urbano</i> è ammesso il mantenimento delle destinazioni d’uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2010.</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 applicate, per quanto possibile tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell’edificio e delle attività esercitate, le eventuali disposizioni relative ad <i>unità di paesaggio</i> di cui alla successiva Parte III della presente disciplina.</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 potrà essere insediata qualsivoglia funzione definibile “attività economica” (attività che presuppongono l’esistenza di redditi d’impresa e presenza di addetti) ferma restando la verifica dei requisiti igienico-sanitari ed ambientali secondo le norme vigenti.</p> <p>Tali interventi potranno essere eseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione entro il limite maggiore tra i seguenti:</p> $Slp \text{ pari all'esistente} + 20\%$ $Slp = Sf \times If_{max} + 20\%$ <p>dove <math>If_{max}</math> corrisponde all’indice di edificabilità fondiaria attribuito all’ambito territoriale di appartenenza.</p> <p>L’incremento del 20% della slp di cui al precedente capoverso è ottenibile esclusivamente mediante l’applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2010.</p>
4	<i>Clausola temporale</i>	<p>Per le aree AMF1 che risultano dismesse (per le quali non sussistono le condizioni di cui al successivo comma 5) alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, è ammesso il cambio di destinazione d’uso per residenza nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 3.</p> <p>Per le aree AMF1 che risultano dismesse (per le quali non sussistono le condizioni di cui al successivo comma 5)</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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>successivamente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT è consentito il cambio di destinazione d'uso esclusivamente per l'insediamento di altra attività economica dei settori secondario e terziario. Decorsi tre anni dalla data di dismissione delle attività preesistenti, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per residenza nel rispetto dei parametri di cui al precedente comma 3.</p>
5	<i>Attività esistenti: specifica</i>	<p>Si intende esistente un'attività esercitata secondo le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- continuativamente,</li> <li>- continuativamente anche con cambio di ragione sociale,</li> <li>- continuativamente anche con cambio di merceologia,</li> <li>- cessata, tuttavia corrispondente all'ultima attività esercitata nell'edificio.</li> </ul> <p>Sono equiparate alle attività effettivamente esistenti anche quelle che, pur essendo cessata l'operatività, risultano ancora regolarmente esistenti sotto il profilo giuridico, ovverosia risultanti dagli appositi registri di iscrizione (Camera di Commercio, Artigianato, Agricoltura ed enti simili).</p>
6	<i>Condizione</i>	<p>L'attuazione di interventi in applicazione del precedente comma 3 è subordinata 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>

<b>Art. 106 AMF2: per edilizia residenziale pubblica o convenzionata</b>		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2010 individua sul documento "PdR 10a.0 Quadro Urbanistico" con il codice "AMF2" le aree caratterizzate dalla presenza di edifici residenziali pubblici o convenzionati.</p>
2	<i>Edifici esistenti</i>	<p>Sono ammessi gli interventi di cui alle lett. da a) a d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.</p> <p>In caso di ristrutturazione edilizia, è sempre ammesso il recupero delle superfici edificate esistenti che, per effetto degli interventi edilizi e fermi restando gli indici e i parametri stabiliti in via generale per l'ambito di appartenenza, possono essere recuperate all'uso conseguendo i necessari requisiti di agibilità. E' altresì ammesso l'ampliamento della slp esistente in misura non superiore al 20%.</p>
3	<i>Interventi di demolizione e ricostruzione. Interventi di nuova costruzione. Soggetti</i>	<p>L'esecuzione di interventi di totale demolizione e ricostruzione, nonché gli interventi di nuova costruzione è nella facoltà dei seguenti soggetti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Comune;</li> <li>b) ALER;</li> </ol>

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

PIANO DELLE REGOLE 2010

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>Strumenti</i>	<p>c) Imprese e Cooperative di Produzione e Lavoro in possesso dei requisiti richiesti dalle vigenti norme in materia;</p> <p>d) Consorzi di Cooperative in possesso dei requisiti richiesti dalle vigenti norme in materia;</p> <p>e) Cooperative a proprietà indivisa o divisa, sempre che i singoli soci posseggano i requisiti previsti in materia di edilizia agevolata o convenzionata sin dal momento della presentazione della domanda.</p> <p>In caso di demolizione e ricostruzione, qualora siano rispettati i requisiti stabiliti dai criteri di premialità ambientali 43 e 45 di cui agli artt. 43 e 45, è ammesso l'incremento delle slp preesistenti fino al 40%.</p> <p>Gli interventi di cui al presente articolo sono assentibili mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.</p>
---	------------------	---

<b>Art. 107 AMF3: per attività commerciali (medie strutture di vendita)</b>		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2010 individua sul documento "PdR 10a.0 Quadro urbanistico" con il codice "AMF3" le attività commerciali in sede propria (edifici con destinazione commerciale prevalente), definite <i>medie strutture di vendita</i> ai sensi del D.Lgs 114/1998 e della Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6, ovvero con superficie di vendita compresa tra mq 150 e mq 1.500.</p>
2	<i>Interventi ammessi</i>	<p>Nelle aree specificamente individuate per medie strutture di vendita è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2010.</p> <p>Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività 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 esclusivamente previa verifica della dotazione degli spazi a parcheggio nella misura di legge, mediante permesso di costruire convenzionato. Non è ammessa la monetizzazione delle superfici a parcheggio.</p>
3	<i>Interventi ammessi in caso di cessazione dell'attività</i>	<p>Qualora si determinasse la cessazione dell'attività esistente, negli edifici di cui al presente articolo potranno essere insediate esclusivamente tutte le destinazioni d'uso stabilite per la Gamma funzionale di appartenenza, 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 display="block">Slp = Sf \times If_{max}</math></p> <p>dove <math>If_{max}</math> corrisponde all'indice di edificabilità fondiaria attribuito all'ambito territoriale di appartenenza.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA**

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

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

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

		<p>In caso di interventi di cui al presente comma, non è ammessa l'applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2010, 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> <p>Gli interventi in applicazione della disciplina del presente comma sono assentibili mediante permesso di costruire convenzionato.</p>
--	--	---

**Art. 108 AMF4: per attività commerciali (grandi strutture di vendita)**

1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2010 individua sul documento "PdR 10a.0 Quadro urbanistico" con il codice "AMF4" le attività commerciali in sede propria (edifici con destinazione commerciale prevalente), definite <i>grandi strutture di vendita</i> ai sensi del D.Lgs 114/1998 e della Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6, ovverosia con superficie di vendita superiore a mq 1.500.</p>
2	<i>Interventi ammessi</i>	<p>Nelle aree specificamente individuate per grandi strutture di vendita è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2010.</p> <p>Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività è ammesso l'ampliamento della SIp 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 esclusivamente previa verifica della dotazione degli spazi a parcheggio nella misura di legge, previa approvazione di Piano Attuativo. Non è ammessa la monetizzazione delle superfici a parcheggio.</p>
3	<i>Interventi ammessi in caso di cessazione dell'attività</i>	<p>Qualora si determinasse la cessazione dell'attività esistente, negli edifici di cui al presente articolo potranno essere insediate esclusivamente attività appartenenti alla medesima categoria (Cg: grandi strutture di vendita); il rilascio di nuova autorizzazione commerciale, o il trasferimento di autorizzazione commerciale esistente sono soggetti alle procedure stabilite dalla DGR 8/5054 del 4 luglio 2007 e s.m.i..</p>

**Art. 109 AMF5: Seminario Arcivescovile**

1	<i>Specifica</i>	<p>Il PdR 2010 individua sul documento "PdR 10a.0 Quadro urbanistico" con il codice "AMF5" le aree e gli edifici parte del Seminario Arcivescovile.</p>
2	<i>Interventi ammessi</i>	<p>Sono ammessi gli interventi di cui alle lett. da a) a c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.</p> <p>Sono altresì ammessi gli interventi di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT esclusivamente a condizione che non si determinino alterazioni dei caratteri architettonici esterni o interni identificativi del valore monumentale del sito</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

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

		e sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti e tutte le attività correlate alla generale funzione esercitata per i fini della Curia Arcivescovile di Milano, ivi comprese le attività di formazione, istruzione e culturali e le funzioni di foresteria, somministrazione bevande e ristorazione complementari.
--	--	--

<b>Art. 110 AMF6: demaniali e aeroportuali</b>		
1	<i>Specifica</i>	Le porzioni di territorio identificate quali "AMF6: demaniali e aeroportuali" non sono soggette ai disposti del PdR 2010. Si rinvia alle disposizioni di legge vigenti in materia.

<b>Art. 111 AMF7: per servizi nel territorio naturale</b>		
1	<i>Individuazione</i>	Il PdR 2010 individua sul documento "PdR 10a.0 Quadro Urbanistico" con il codice "AMF7" le aree destinate a servizi di interesse pubblico o generale localizzate nell'ambito del territorio in stato di prevalente naturalità.
2	<i>Interventi ammessi</i>	Sugli edifici e sugli impianti esistenti sono ammessi i seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di manutenzione ordinaria di cui alla lett. a) del comma 1 dell'art. 27 della LGT,</li> <li>- interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lett. b) del comma 1 dell'art. 27 della LGT,</li> <li>- interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla lett. c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT,</li> <li>- interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT,</li> </ul> Sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione volti a integrare o modificare la natura dei servizi esistenti nelle medesime aree espressamente identificate sul documento "PdR 10.0 Quadro Urbanistico" e disciplinate dal Piano dei Servizi.
3	<i>Specifica</i>	Gli interventi di cui al presente articolo non sono soggetti alla disciplina stabilita dal PdR 2010 per l'ambito territoriale di appartenenza, riconosciuto che per l'attuazione di opere di interesse pubblico o generale debbano essere applicati indici e parametri in misura atta a garantire la piena funzionalità di dette opere.

<b>Art. 112 AMF8: per depositi all'aperto</b>		
1	<i>Individuazione</i>	Il PdR 2010 individua sul documento "PdR 10a.0 Quadro Urbanistico" con il codice "AMF8" le aree destinate a depositi all'aperto classificati quali attività economica.
2	<i>Interventi ammessi</i>	Per le aree AMF8, nelle quali si esercitano attività di deposito prevalentemente all'aperto, si applicano i seguenti disposti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso</li> </ul>

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

PDR PIANO DELLE REGOLE 2010

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

3	<i>Interventi ammessi in caso di cessazione dell'attività</i>	<p>esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2010.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- allo scopo di garantire la sussistenza delle attività e il necessario adeguamento tecnologico è ammesso l'incremento in misura non superiore al 20%             <ul style="list-style-type: none"> <li>o della Slp esistente,</li> <li>o della superficie coperta esistente non corrispondente a Slp (tettoie),</li> <li>o della superficie impermeabile dei piazzali,</li> </ul> </li> </ul> <p>fermo restando il rispetto di ogni altro parametro stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza non in contrasto con quanto sopra disposto.</p> <p>Gli incrementi di cui al precedente capoverso potranno essere concessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'attività esistente rispetti ogni norma vigente in materia di ambiente,</li> <li>- siano messi in atto interventi di mitigazione visuale coerentemente con gli eventuali disposti stabiliti per l'<i>unità di paesaggio</i> di appartenenza,</li> <li>- sia garantito il rispetto delle norme vigenti in materia di rumore.</li> </ul> <p>Qualora si determinasse la cessazione dell'attività esistente, nelle aree di cui al presente articolo potranno essere insediate esclusivamente le destinazioni d'uso stabilite per la Gamma funzionale di appartenenza, verificati gli indici e i parametri stabiliti per l'Ambito Territoriale di appartenenza.</p> <p>Per gli interventi in forza del presente articolo è ammessa l'applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2010, 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> <p>Gli interventi in applicazione della disciplina del presente comma sono assentibili mediante permesso di costruire convenzionato.</p>
4	<i>Condizione</i>	<p>L'attuazione di interventi in applicazione del precedente comma 3 è subordinata 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>

<b>Art. 113 AMF9: per impianti tecnologici</b>		
1	<i>Definizione</i>	<p>Il PdR 2010 individua sul documento "PdR 10a.0 Quadro Urbanistico" con il codice "AMF9" le aree interessate dalla presenza di impianti tecnologici in genere, pubblici e di interesse generale, diretti a garantire la funzionalità urbana e</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

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>territoriale.</p> <p>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 2010; la Disciplina Generale non richiede alcuna verifica di parametri edilizi e urbanistici, affidando alla progettazione il compito di minimizzare l'impatto; si rimanda inoltre ad ogni disposizione di altra normativa vigente in materia.</p>
---	---------------------	---

<b>Art. 114 AMF10: autolavaggi e impianti di distribuzione carburanti</b>		
1	<i>Localizzazione di nuovi impianti</i>	<p>Gli impianti per la distribuzione di carburanti per uso di autotrazione e servizi annessi sono realizzabili nei seguenti ambiti territoriali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito Territoriale T3</li> <li>- Ambito Territoriale T4</li> </ul> <p>a condizione che risultino in fregio a strade definite <i>Strade di Rilevanza Territoriale</i> ai sensi del successivo comma 2 dell'art. 117.</p> <p>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.</p>
2	<i>Nuovi impianti. Adeguamento impianti per la distribuzione di carburanti per uso di autotrazione</i>	<p>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 vendita</i>, nel rispetto di ogni disposizione normativa vigente.</p> <p>La realizzazione è consentita solo ed esclusivamente a titolo precario e mediante stipula di apposita convenzione.</p> <p>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 destinazioni 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>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PDR PIANO DELLE REGOLE 2010

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. 115 AMF11: per cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale</b>		
1	<i>Riferimenti</i>	<p>Si definiscono <i>aree cimiteriali e fasce 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 denominato "PdR 10a.0 Quadro urbanistico".</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 2010;</li><li>- commercio di fiori e generi comunque al servizio specifico del cimitero mediante l'installazione di piccoli chioschi per la vendita d'averi precipue caratteristiche di semplice removibilità;</li><li>- parcheggi pubblici e privati.</li></ul> <p>All'interno delle <i>aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale</i> è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. Gli edifici e i manufatti esistenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale sono assoggettabili esclusivamente ad interventi di manutenzione, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con ampliamento della slp esistente in misura inferiore al 10% (fermi restando indici e parametri stabiliti per l'ambito territoriale) ai sensi dell'art. 28 della legge 166/02. Sono altresì ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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 IV

### AREE SPECIALI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2010

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. 116 ASI: aree di riqualificazione urbana</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2010 individua porzioni di territorio denominate <i>ASI: aree di riqualificazione urbana</i> individuate dal documento "PdR 10a.0 Quadro Urbanistico" nel caso in cui ricorrano talune tra le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- commistione tipologica,</li> <li>- caratteri morfologici dello spazio aperto scarsamente definiti,</li> <li>- scarsa definizione dello spazio pubblico,</li> <li>- condizioni generali di degrado e/o di sottoutilizzazione,</li> <li>- presenza di edifici dismessi, anche frammista ad edifici in uso.</li> </ul> <p>Per tali aree, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano unitamente ad ogni altra disposizione stabilita dal PdR 2010.</p>
2	<i>Attuazione</i>	<p>Di norma gli interventi edilizi relativi alle <i>aree di riqualificazione urbana</i> dovranno essere autorizzati mediante Piano Attuativo di cui all'art. 12 della LGT.</p> <p>Nel caso in cui ricorrano le condizioni di cui al comma 9 seguente, gli interventi edilizi relativi alle <i>aree di riqualificazione urbana</i> dovranno essere autorizzati mediante Programma Integrato di Intervento ai sensi degli artt. da 87 a 93 della LGT.</p>
3	<i>SLP edificabile</i>	<p>Alle <i>aree di riqualificazione urbana</i> sono attribuite superfici lorde di pavimento edificabile nella misura maggiore tra le seguenti:</p> $Slp \text{ pari all'esistente}$ $Slp = Sf \times DE$ <p>dove:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sf corrisponde alla superficie fondiaria delle aree d'intervento,</li> <li>- DE corrisponde al Diritto Edificatorio attribuito all'ambito territoriale di appartenenza.</li> </ul> <p>E' ammessa l'applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2010, 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, a meno dei casi in cui si determina la seguente condizione:</p> $Slp \text{ esistente} > Sf \times If_{max}$
4	<i>Attuazione parziale.</i>	<p>E' ammessa l'attuazione per parti mediante approvazione di strumenti attuativi estesi a singole porzioni delle intere aree identificate, a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) sia comunque garantito il rispetto degli obiettivi di riqualificazione urbana, pur applicati alla singola parte,</li> <li>b) i diritti edificatori siano attribuiti alla parte oggetto d'intervento mediante criterio proporzionale in base alla</li> </ol>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

**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

5	<i>Diritti edificatori. Specifica</i>	<p>superficie fondiaria,</p> <p>c) l'attuazione delle sole opere previste nella porzione oggetto di proposta non pregiudichi il completamento delle successive e residue parti.</p> <p>L'attuazione per parti nel rispetto delle condizioni sopra espresse non determina variante al PdR 2010.</p> <p>In caso di attuazione parziale, alla superficie lorda di pavimento determinata secondo i disposti del precedente comma 3 si applicano i seguenti coefficienti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 1,15 in caso di interventi estesi a comparti aventi superficie fondiaria superiore al 50% del totale,</li><li>- 1,00 in caso di interventi estesi a comparti aventi superficie fondiaria compresa tra il 25% e il 50% del totale,</li><li>- 0,85 in caso di interventi estesi a comparti aventi superficie fondiaria inferiore al 25% del totale.</li></ul>
6	<i>Obiettivi urbanistici</i>	<p>L'applicazione del presente articolo, e dunque l'approvazione dello strumento attuativo di cui al precedente comma 2, è subordinata al raggiungimento dei seguenti obiettivi urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- siano superate le criticità specifiche che, secondo quanto stabilito dal precedente comma 1, ne hanno determinato la classificazione tra le <i>aree di riqualificazione urbana</i>,</li><li>- sia conseguita la piena condizione di utilizzazione di aree ed edifici, dunque minimizzando il grado di abbandono e non uso degli immobili,</li><li>- siano insediati mix funzionali aderenti a quanto stabilito per la Gamma Funzionale di appartenenza,</li><li>- siano eliminate eventuali cause di problematiche ambientali indotte dalla compresenza di diverse funzioni prive di mutua compatibilità.</li></ul>
7	<i>Obiettivi paesaggistici</i>	<p>L'applicazione del presente articolo, e dunque l'approvazione dello strumento attuativo di cui al precedente comma 2, è subordinata al raggiungimento dei seguenti obiettivi paesaggistici:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- siano superate le criticità specifiche che, secondo quanto stabilito dal precedente comma 1, ne hanno determinato la classificazione tra le <i>aree di riqualificazione urbanistica</i>,</li><li>- si determinino generali miglioramenti della qualità del paesaggio urbano,</li><li>- siano ridotte le disomogeneità tipologiche che caratterizzano l'area rispetto alle condizioni medie del contesto,</li><li>- sia migliorata la qualità delle aree pertinenziali,</li><li>- sia migliorata la qualità e la funzionalità dello spazio pubblico in genere.</li></ul>
8	<i>Interventi ammessi in assenza di piano attuativo</i>	<p>In assenza di Piano Attuativo approvato, sugli edifici esistenti nelle <i>Aree di riqualificazione urbana</i> sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. da a) a d) del</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

9	<i>Procedura straordinaria</i>	<p>comma 1 dell'art. 27 della LGT. Per gli interventi di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT non è ammessa la variazione di sagome e sedimi.</p> <p>Nel caso in cui i competenti organi comunali riscontrassero l'opportunità di imprimere, mediante l'attuazione delle previsioni in capo alle <i>aree di riqualificazione urbana</i>, maggiori effetti in termini di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, è data facoltà di elevare la superficie lorda di pavimento edificabile in misura non superiore al 30% di quanto stabilito dal precedente comma 3, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- siano comunque raggiunti gli obiettivi di cui ai precedenti commi 6 e 7,</li><li>- sia verificato il rispetto di ogni disposizione del PdR 2010 in materia di paesaggio applicabile all'area.</li></ul> <p>L'attribuzione di quote di superficie lorda di pavimento eccedenti quanto stabilito dal precedente comma 3 in applicazione del presente comma, è subordinata:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- alla monetizzazione di una superficie per aree per servizi non inferiore al 75% della slp attribuita in forza del presente comma,</li><li>- alla corresponsione di un contributo urbanizzativo supplementare da valutarsi secondo quanto stabilito dagli organi comunali con proprio atto deliberativo nell'adempimento dei disposti dell'art. 44 della LGT in materia di oneri di urbanizzazione.</li></ul>
---	--------------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

## Titolo V

# **INFRASTRUTTURE**

---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

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. 117 Strade di rilevanza territoriale</b>		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>Strade di Rilevanza Territoriale</i> , specificamente individuate sul documento "PdR10a.0 Quadro urbanistico" i tronchi stradali appartenenti al sistema della viabilità sovralocale, di collegamento tra comuni o di livello provinciale.
2	<i>Distanza delle recinzioni</i>	Lungo le <i>Strade di rilevanza territoriale</i> il PdR 2010 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto):  per tutte le aree comprese nell'ambito territoriale T4 Dr = in allineamento lungo il ciglio strada  per tutte le aree comprese negli ambiti territoriali T1, T2, T3 Dr = in allineamento lungo il ciglio strada
3	<i>Distanza degli edifici</i>	Lungo le <i>Strade di rilevanza territoriale</i> il PdR 2010 stabilisce la seguente distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (esistente o di progetto):  per tutte le aree comprese nell'ambito territoriale T4 De = min. m 10,00  per tutte le aree comprese negli ambiti territoriali T1, T2, T3 De = min. m 5,00
4	<i>Altre disposizioni</i>	Le aree comprese tra il ciglio stradale e le recinzioni non comprese nella proprietà dell'ente, potranno essere utilizzate per i seguenti scopi: - sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza massima inferiore a m 1,00, - sistemazioni a parcheggio, - deposito materiali e manufatti tali da non determinare ostacolo alla visuale dalla strada. Le aree interne alle recinzioni, comprese nella fascia definita dalla distanza minima degli edifici dalle strade <i>De</i> , sono di esclusivo godimento privato, fatto salvo il divieto di realizzazione di costruzioni. E' vietato collocare edifici accessori ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella dell'edificio principale di cui sono pertinenza.

<b>Art. 118 Strade urbane</b>		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>Strade urbane</i> , le infrastrutture stradali interne all'area urbana i cui cigli sono in parte definiti da fronti continui edificati o da recinzioni continue, e che pertanto contribuiscono in modo determinante alla definizione della forma urbana.

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto  
 Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere  
 Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010  
**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>Distanza delle recinzioni</i>	<p>Lungo le <i>Strade urbane</i>, nei tratti privi di recinzioni, il PdR 2010 stabilisce l'obbligo di allineamento delle nuove recinzioni lungo il ciglio stradale (esistente o di progetto), in prosecuzione degli allineamenti esistenti a margine, optando per quello (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) situato a maggiore distanza rispetto al ciglio stradale.</p> <p>Qualora la costruenda recinzione risultasse isolata (priva di continuità con altri tratti di recinzione esistenti), il PdR 2010 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto):</p>
		$Dr = \text{min. m } 2,00$
3	<i>Distanza degli edifici</i>	<p>Lungo le <i>Strade urbane</i> si raccomanda di allineare gli edifici di nuova realizzazione rispetto all'edificio esistente nei fondi finitimi, optando per quello (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) localizzato alla minor distanza dall'edificio di progetto. In ogni caso la distanza dell'edificio dalla strada non potrà risultare inferiore a m 5,00.</p> <p>Qualora il costruendo edificio risultasse isolato, ovverosia nelle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- assenza di edifici esistenti nel mappale confinante (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) così come configurato antecedentemente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT,</li><li>- assenza di edifici esistenti a distanza inferiore a m 50,00,</li></ul> <p>il PdR 2010 stabilisce la seguente distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (esistente o di progetto):</p>
		<p>nei casi di cui al primo capoverso del precedente comma 2 <math>De = \text{min. m } 5,00</math></p>
		<p>nei casi di cui al secondo capoverso del precedente comma 2 <math>De = \text{min. m } 7,00</math></p>
4	<i>Altre disposizioni</i>	<p>Le aree comprese tra il ciglio stradale e le recinzioni non comprese nella proprietà dell'ente gestore della strada, potranno essere utilizzate per i seguenti scopi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sistemazione a marciapiedi,</li><li>- sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza massima inferiore a m 1,00,</li><li>- parcheggio in linea (con asse principale parallelo all'asse stradale), con pavimentazione simile a quella della sede stradale, se consentito dai preposti organi di Polizia Locale.</li></ul> <p>Le aree interne alle recinzioni, comprese nella fascia definita dalla distanza minima degli edifici dalle strade, sono di esclusivo godimento privato, fatto salvo il divieto di realizzazione di costruzioni.</p> <p>E' vietato collocare edifici accessori ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella dell'edificio principale di cui sono</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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

pertinenza.

#### Art. 119 Adeguamento dei tracciati esistenti e nuovi tronchi stradali

1	<i>Individuazione</i>	Il PdR 2010, con apposita simbologia grafica, individua sul documento "PdR10a.0 Quadro urbanistico" i cigli stradali di progetto nei casi in cui si rende necessaria la ridefinizione delle sezioni stradali esistenti o la realizzazione di nuovi tronchi.
2	<i>Effetti</i>	Tutti i parametri di distanza stabiliti dalle norme di cui al Capo II del Titolo III della Parte I della presente disciplina, devono essere misurati rispetto ai cigli stradali di progetto rappresentati sul documento "PdR10a.0 Quadro urbanistico".

#### Art. 120 Ferrovia

1	<i>Individuazione</i>	Il PdR 2010, con apposita simbologia grafica, individua sul documento "PdR10a.0 Quadro urbanistico" il sedime della ferrovia, comprendente la sede dei binari e ogni area o manufatto pertinenziale.
2	<i>Disposizioni generali</i>	Tutte le aree comprese nel sedime della ferrovia, sono destinati esclusivamente ai seguenti scopi: <ul style="list-style-type: none"><li>- realizzazione di binari ferroviari,</li><li>- installazione di impianti e manufatti per la circolazione dei treni,</li><li>- altri scopi pertinenti l'esercizio del servizio di trasporto pubblico.</li></ul>
3	<i>Specifiche</i>	La realizzazione di impianti e manufatti finalizzati agli scopi di cui al precedente comma 2 è subordinata al rispetto delle norme vigenti in materia.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2010

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

## PARTE III

# QUADRO DEL PAESAGGIO

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Titolo I

# **DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PAESAGGIO**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

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 Classi di sensibilità paesistica del sito</b>		
1	<i>Generalità</i>	<p>Ai fini della valutazione paesistica degli interventi edilizi ammessi, la determinazione delle classi di sensibilità paesistica è demandata al documento "PdR 11b.0 Classi di sensibilità paesistica".</p> <p>Tali classi sono identificate in ragione delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- caratteri propri degli ambiti territoriali,</li><li>- sussistenza di condizioni tali da richiedere l'apposizione di una specifica disciplina per <i>unità di paesaggio</i>,</li><li>- sussistenza di vincoli ambientali o monumentali,</li><li>- sussistenza di livelli di attenzione o tutela per effetto di altri strumenti di governo (PTR, PTCP).</li></ul>

<b>Art. 122 Componenti del paesaggio oggetto di normazione</b>		
1	<i>Unità di paesaggio</i>	<p>Il PdR 2010 individua le seguenti unità di paesaggio ai fini della definizione di una specifica disciplina di tutela del paesaggio e di orientamento per lo sviluppo delle trasformazioni ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- UP1: tessuti edificati di pregio</li><li>- UP2: Pineta di Appiano Gentile e Tradate</li><li>- UP3: Sistema dei fontanili-reticolo idrico</li><li>- UP4: Sistemi morfotipologici unitari</li><li>- UP5: Sistemi morfotipologici sub-collinari</li><li>- UP6: Sistema delle cortine edilizie</li></ul> <p>La specifica disciplina è contenuta nei successivi Capi da I a V.</p>
2	<i>Elementi rilevanti</i>	<p>Il PdR 2010, per tutti gli elementi territoriali di particolare rilevanza non interessati dalla disciplina delle unità di paesaggio, istituisce una normazione diretta finalizzata alla salvaguardia di tali <i>elementi rilevanti</i>.</p> <p>La specifica disciplina è contenuta nel successivo Capo VIII.</p>
3	<i>Rete ecologica</i>	<p>Le parti del territorio naturale di rilevante significato ecologico, sono assoggettate a disciplina specifica relativa ai temi della <i>rete ecologica</i> e della naturalità in genere.</p> <p>La specifica disciplina è contenuta nel successivo Capo IX.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

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

### Unità di Paesaggio UP1: tessuti edificati di pregio

Art. 123 Definizione		
1	Definizione	Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovvero sia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile. Nell'ambito territoriale T1 risultano comprese le parti del nucleo storico di Venegono Inferiore ancora portatrici di valori storici e paesaggistici. I <i>tessuti edificati di pregio</i> corrispondono alle seguenti parti del sistema edificato: <ul style="list-style-type: none"><li>- nucleo storico,</li><li>- edifici o parti dell'edificato aventi significativo valore architettonico.</li></ul>

Art. 124 Obiettivi di tutela e di sviluppo		
1	Obiettivi	Il PdR 2010 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l' <i>unità di paesaggio UP1</i> : <ul style="list-style-type: none"><li>- garantire la permanenza dei valori storici, monumentali, artistici esistenti nelle aree di edificazione più antica e più rilevanti per quanto attiene ai valori paesaggistici.</li></ul>

Art. 125 Elementi sensibili		
1	Elementi sensibili	L' <i>unità di paesaggio UP1</i> si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"><li>- edifici aventi valore di antichità,</li><li>- edifici aventi valore architettonico, artistico, monumentale,</li><li>- tipi edilizi,</li><li>- elementi tipologici,</li><li>- rapporti morfologici tra edificato e spazi aperti.</li></ul>

Art. 126 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	Tessuti edificati di pregio in genere	La disciplina specifica per ciascun edificio facente parte dei <i>tessuti edificati di pregio</i> è oggetto del documento "PdR14.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio", secondo le specifiche classi di valore riscontrabili mediante il documento PdR 12.0 Classificazione degli edifici storici".

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

## Capo II Unità di Paesaggio UP2: Pineta di Appiano Gentile e Tradate

### Art. 127 Definizione

1	<i>Definizione</i>	Insieme delle aree comprese nel Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, classificate: <ul style="list-style-type: none"><li>- parco naturale,</li><li>- parco regionale.</li></ul>
---	--------------------	---

### Art. 128 Obiettivi di tutela

1	<i>Obiettivi</i>	Il PdR 2010 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP2: <ul style="list-style-type: none"><li>- garantire la permanenza dei valori ambientali e paesaggistici, favorendo nel contempo la fruizione del territorio,</li><li>- applicare e declinare gli obiettivi di tutela definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.</li></ul>
---	------------------	---

### Art. 129 Elementi sensibili

1	<i>Elementi sensibili</i>	L'unità di paesaggio UP2 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"><li>- zona di iniziativa comunale orientata,</li><li>- altre zone del Parco Regionale.</li></ul>
---	---------------------------	--

### Art. 130 Azioni di tutela e di sviluppo

1	<i>Disposizioni</i>	Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP2 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	<i>Zona di iniziativa comunale orientata</i>	I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue: <ul style="list-style-type: none"><li>- gli interventi edilizi ammessi non dovranno in ogni caso determinare l'alterazione dei tipi edilizi originari aventi destinazione d'uso residenziale;</li><li>- minimizzare l'occupazione di suolo scoperto per effetto dell'applicazione dei diritti edificatori;</li><li>- qualora vi sia effettiva disponibilità di aree scoperte pertinenziali, nel caso di ampliamento degli edifici esistenti il progetto dovrà prevedere il miglioramento della dotazione arborea delle aree pertinenziali, con il fine principale di mitigare le visuali degli spazi accessori e di servizio;</li><li>- gli edifici accessori dovranno risultare integrati all'edificio principale e visibili dallo spazio pubblico nella misura minima possibile;</li><li>- non sono ammesse alterazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti), a meno delle escavazioni necessarie per le realizzazione di corpi edilizi interrati e piscine;</li><li>- non sono ammesse alterazioni delle condizioni di deflusso delle acque superficiali, a meno dei casi in cui si</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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>Altre zone del Parco Regionale</i>	rendessero necessari interventi di regimazione idraulica finalizzati alla risoluzione o attenuazione di problematiche di rischio idrogeologico.  Si applicano le disposizioni del PTC del Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate.
---	---------------------------------------	--

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

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 Unità di Paesaggio UP3: sistema dei fontanili-reticolo idrico

Art. 131 Definizione		
1	Definizione	Aree corrispondenti all'alveo dei fontanili e aree connesse ai corsi d'acqua dal punto di vista geomorfologico, ecologico, estetico percettivo, quali: <ul style="list-style-type: none"><li>- le zone spondali interessate dalle variazioni di portata dei corsi d'acqua;</li><li>- le piane situate a quota prossima al livello medio del corso d'acqua;</li><li>- le rive e scarpate di separazione delle piane da aree differenti sotto il profilo geomorfologico;</li><li>- le aree interessate da flora e fauna tipiche dell'ambiente fluviale;</li><li>- le aree non pertinenza di edifici esistenti fronteggianti i corsi d'acqua.</li></ul>

Art. 132 Obiettivi di tutela		
1	Obiettivi	Il PdR 2010 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP3: <ul style="list-style-type: none"><li>- migliorare le condizioni di naturalità ed i valori ecologici dei corridoi urbani dei fontanili, anche con il fine della compenetrazione urbana della rete ecologica.</li></ul>

Art. 133 Elementi sensibili		
1	Elementi sensibili	L'unità di paesaggio UP3 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"><li>- aree che permangono in condizioni di naturalità,</li><li>- aree urbanizzate prospicienti,</li><li>- condizioni di accessibilità.</li></ul>

Art. 134 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	Disposizioni	Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP3 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	Aree che permangono in condizioni di naturalità	Sono vietate tutte le opere che determinano alterazioni delle condizioni di naturalità e della geomorfologia, a meno dei casi in cui si rendessero necessari interventi di regimazione idraulica finalizzati alla risoluzione o attenuazione di problematiche di rischio idrogeologico o idraulico.
3	Aree urbanizzate prospicienti	Le costruzioni e i manufatti all'interno delle aree comprese nell'Unità di Paesaggio UP3 devono essere progettati in modo tale da minimizzare l'interferenza con i cono visuali per la percezione del corso d'acqua e delle sue zone spondali. La ristrutturazione degli edifici direttamente affacciati sui corsi d'acqua e sulle relative fasce spondali è consentita a condizione che si provveda alla demolizione di ogni superfetazione, e che il progetto determini un sensibile

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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>Condizioni di accessibilità</i>	<p>miglioramento della qualità architettonica dell'edificio</p> <p>Qualsiasi intervento di trasformazione ammesso dalle norme del PdR 2010 dovrà consentire la conservazione di ogni accesso esistente tra gli spazi pubblici e la fascia spondale dei corsi d'acqua.</p> <p>Qualora in sede di analisi degli atti inerenti la proprietà interessata dagli interventi di trasformazione ammessi dal PdR 2010 fosse riscontrata la preesistenza di accessi su suolo demaniale successivamente scomparsi per ragioni indebite, è fatto obbligo di provvedere al ripristino del passaggio per consentirne la piena godibilità.</p>
---	------------------------------------	---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2010

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 Unità di Paesaggio UP4: sistemi morfotipologici unitari

Art. 135 Definizione		
1	Definizione	Parti di territorio caratterizzate dalla presenza di tipi edilizi omogenei e di rapporti morfologici tra edifici e spazi aperti sostanzialmente costanti, dunque riconoscibili per la sussistenza di un grado significativo di ordine degli elementi strutturali del paesaggio urbano.

Art. 136 Obiettivi di tutela		
1	Obiettivi	Il PdR 2010 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP4: <ul style="list-style-type: none"><li>- conservare l'omogeneità dei tipi edilizi e la specificità dell'impianto morfologico del sistema insediativo laddove tali caratteri costituiscono fattore saliente per l'identificazione del sito.</li></ul>

Art. 137 Elementi sensibili		
1	Elementi sensibili	L'unità di paesaggio UP4 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"><li>- tipologia edilizia,</li><li>- morfologia edilizia,</li><li>- aree pertinenziali interposte tra gli edifici e lo spazio pubblico.</li></ul>

Art. 138 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	Disposizioni	Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP4 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	Tipologia edilizia	I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue: <ul style="list-style-type: none"><li>- gli interventi di nuova costruzione dovranno determinare la formazione di tipi edilizi assimilabili a quanto riscontrabile nell'intorno, pertanto non dovranno determinarsi alterazioni della condizione di omogeneità tipologica di ciascun isolato;</li><li>- gli interventi edilizi ammessi non dovranno in ogni caso determinare l'alterazione dei tipi edilizi originari aventi destinazione d'uso residenziale;</li><li>- gli interventi edilizi relativi a tipi edilizi con caratteristiche devianti rispetto a quelli tipicamente ricorrenti nell'unità 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'unità di paesaggio.</li></ul>
3	Morfologia edilizia	I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue: <ul style="list-style-type: none"><li>- omologazione dell'impianto morfologico rispetto a quello</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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>Aree pertinenziali interposte tra gli edifici e lo spazio pubblico</i>	<p>che caratterizza l'isolato oggetto di intervento;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le coperture degli edifici dovranno essere confermate nel rispetto delle caratteristiche geometriche esistenti;</li><li>- 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>- 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>- gli edifici accessori dovranno risultare integrati all'edificio principale e visibili dallo spazio pubblico nella misura minima possibile.</li><li>- non sono ammesse variazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 1,00, a meno delle escavazioni necessarie per le realizzazione di corpi edilizi interrati.</li></ul> <p>I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- non occupare le aree pertinenziali interposte tra gli edifici e lo spazio pubblico con edifici accessori, tettoie e manufatti edilizi in genere.</li><li>- dotare le aree scoperte di copertura arborea e sistemazione a verde,</li><li>- rendere quanto più possibile unitaria la percezione degli spazi pubblici e degli spazi privati pertinentziali, escludendo pertanto la formazione di qualsivoglia barriera opaca lungo le recinzioni (compreso l'uso di reti fitte o di siepi continue).</li></ul>
---	---	---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Capo V

### Unità di Paesaggio UP5: sistemi morfotipologici sub-collinari

#### Art. 139 Definizione

1	<i>Definizione</i>	Parti di territorio caratterizzate dalla presenza di tipi edilizi omogenei, principalmente ville, collocati in condizione di versante, dunque riconoscibili per una significativa qualità tipologica, edilizia e per dotazione di spazi aperti.
---	--------------------	---

#### Art. 140 Obiettivi di tutela

1	<i>Obiettivi</i>	Il PdR 2010 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP5: <ul style="list-style-type: none"><li>- conservare l'omogeneità dei tipi edilizi e la specificità dei rapporti morfologici tra edifici e suolo laddove tali caratteri costituiscono fattore saliente per l'identificazione del sito.</li></ul>
---	------------------	---

#### Art. 141 Elementi sensibili

1	<i>Elementi sensibili</i>	L'unità di paesaggio UP5 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"><li>- tipologia edilizia,</li><li>- morfologia del suolo,</li><li>- sistemazioni a verde.</li></ul>
---	---------------------------	---

#### Art. 142 Azioni di tutela e di sviluppo

1	<i>Disposizioni</i>	Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP5 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	<i>Tipologia edilizia</i>	I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue: <ul style="list-style-type: none"><li>- gli interventi di nuova costruzione dovranno determinare la formazione di tipi edilizi assimilabili a quanto riscontrabile nell'intorno, pertanto non dovranno determinarsi alterazioni della condizione di omogeneità tipologica delle aree di versante;</li><li>- gli interventi edilizi ammessi non dovranno in ogni caso determinare l'alterazione dei tipi edilizi originari aventi destinazione d'uso residenziale;</li><li>- gli interventi edilizi relativi a tipi edilizi con caratteristiche devianti rispetto a quelli tipicamente ricorrenti nell'unità 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'unità di paesaggio.</li></ul>
3	<i>Morfologia del suolo</i>	I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue: <ul style="list-style-type: none"><li>- non sono ammesse alterazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) in misura superiore a m 1,00 (quota media ponderale lungo ciascun lato dell'edificio), a</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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>Sistemazioni a verde</i>	<p>meno delle escavazioni necessarie per le realizzazioni di corpi edilizi interrati;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- non sono ammesse alterazioni delle condizioni di deflusso delle acque superficiali, a meno dei casi in cui si rendessero necessari interventi di regimazione idraulica finalizzati alla risoluzione o attenuazione di problematiche di rischio idrogeologico.</li></ul> <p>I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la sistemazione delle aree pertinenziali deve prevedere una copertura arborea estesa ad almeno il 30% delle aree scoperte, con densità di 1 esemplare ogni 10 mq;</li><li>- per le aree confinanti con il territorio in stato di prevalente naturalità, le essenze arboree dovranno essere coerenti con quelle che caratterizzano il contesto;</li><li>- la sistemazione delle aree pertinenziali dovrà essere tale da minimizzare il frazionamento della continuità dei suoli permeabili e sistemati a verde.</li></ul>
---	-----------------------------	---

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Capo VI

### Unità di Paesaggio UP6: sistema delle cortine edilizie

Art. 143 Definizione		
1	Definizione	Insiemi di edifici localizzati lungo talune strade urbane la cui tipologia, il cui allineamento o la cui posizione risultano tali da determinare specifici e riconoscibili caratteri del paesaggio urbano, fondamentali per la corretta percezione dei valori d'insieme del nucleo.

Art. 144 Obiettivi di tutela		
1	Obiettivi	Il PdR 2010 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP6: <ul style="list-style-type: none"><li>- conservare la continuità e la qualità delle cortine edilizie, intese quali fronti stradali edificati o quali sequenze di edifici disposti con ordine riconoscibile rispetto allo spazio pubblico.</li></ul>

Art. 145 Elementi sensibili		
1	Elementi sensibili	L'unità di paesaggio UP6 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"><li>- morfologia edilizia,</li><li>- aree pertinenziali interposte tra gli edifici e lo spazio pubblico.</li></ul>

Art. 146 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	Disposizioni	Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP6 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	Morfologia edilizia	I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue: <ul style="list-style-type: none"><li>- garantire la permanenza delle cortine edilizie su strada ove esistenti, pur senza perseguire fini di eccessiva omologazione degli elementi architettonici;</li><li>- estendere, ove possibile, le cortine edilizie esistenti, mediante nuova edificazione o trasformazione degli edifici esistenti non facenti parte di detti fronti continui;</li><li>- mantenere la continuità delle recinzioni esistenti lungo i fronti stradali, fatti salvi i necessari arretramenti dei passi carrabili, usando, per quanto possibile, elementi edilizi ed architettonici tali da determinare un discreto livello di omogeneità;</li><li>- non edificare corpi accessori visibili dallo spazio pubblico e corpi accessori assolutamente isolati rispetto ad altre costruzioni esistenti.</li></ul>
3	Aree pertinenziali interposte tra gli edifici e lo spazio pubblico	I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue: <ul style="list-style-type: none"><li>- conservare le formazioni arboree esistenti con dignità di giardino interposte tra recinzioni ed edifici, in particolare</li></ul>

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

per quanto riguarda esemplari di essenze pregiate in stato vegetativo maturo;  
- sistemare a verde gli spazi scoperti compresi tra le costruzioni e i cigli stradali, ove possibile con il fine di rendere visibili dallo spazio pubblico gli elementi arborei.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Capo VII 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 territorio e che non risultano disciplinati nelle unità di paesaggio di cui ai precedenti Capi.</p>

Art. 148 Obiettivi di tutela		
1	obiettivi	<p>Il PdR 2010 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per gli <i>elementi rilevanti</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire la permanenza di tutti gli elementi puntuali aventi significato per il paesaggio e per la storia del luogo.</li> </ul>

Art. 149 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	Disposizioni	<p>Il PdR 2010 individua e disciplina i seguenti <i>elementi rilevanti</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Elementi rilevanti di interesse comunale.</i></li> <li>- <i>Elementi rilevanti di interesse provinciale.</i></li> </ul> <p>Gli <i>Elementi rilevanti di interesse comunale</i>, identificati dal codice "Erc", 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>.</p> <p>Gli <i>Elementi rilevanti di interesse provinciale</i>, identificati dal codice "Erp", corrispondono a specifiche presenze sul territorio identificate e classificate dal Piano Territoriale di Coordinamento (Capo I del Titolo III delle Norme di Attuazione).</p>
2	Erc1	<p><i>Elemento rilevante Erc1: Chiesa SS. Filippo e Giacomo</i></p> <p>Non sono ammessi interventi eccedenti il restauro conservativo (art. 27, comma 1, lett. c della LGT). E' fatto obbligo di conservazione degli elementi edilizi ed architettonici esistenti, nonché di qualsiasi apparato decorativo e pittorico.</p>
3	Erc2	<p><i>Elemento rilevante Erc2: Chiesa di San Michele</i></p> <p>Non sono ammessi interventi eccedenti il restauro conservativo (art. 27, comma 1, lett. c della LGT). E' fatto obbligo di conservazione degli elementi edilizi ed</p>

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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>Erc3</i>	<p>architettonici esistenti, nonché di qualsiasi apparato decorativo e pittorico.</p> <p><i>Elemento rilevante Erc3: Santuario N.S. di Loreto</i>                      Non sono ammessi interventi eccedenti il restauro conservativo (art. 27, comma 1, lett. c della LGT). E' fatto obbligo di conservazione degli elementi edilizi ed architettonici esistenti, nonché di qualsiasi apparato decorativo e pittorico.</p>
5	<i>Erc4</i>	<p><i>Elemento rilevante Erc4: Villa Molina</i>                      Si prescrive la tutela del monumento, pur confermate le funzioni pubbliche insediate. Sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lett. a) e d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.                      Si prescrive la conservazione dell'impianto del parco, in particolare con il fine della preservazione degli esemplari arborei.</p>
6	<i>Erp1</i>	<p><i>Elemento rilevante Erp1: Seminario Arcivescovile</i>                      Si applicano i disposti dell'art. 109 precedente.</p>

<b>Art. 149-bis Aree soggette a rischio archeologico</b>		
1	<i>Aree a rischio archeologico. Rinvio</i>	<p>Il PdR 2010 persegue obiettivi di tutela per le aree a rischio archeologico denominate:                      - centro storico di Venegono Inferiore.</p> <p>La valutazione del rischio archeologico in capo a dette aree, prive di perimetrazione definita avente effetto di vincolo, è competenza della Soprintendenza per i Beni Archeologici, agli atti comunali.</p> <p>Qualora prescritto in sede di rilascio dei titoli abilitativi, l'esecuzione di opere di scavo nell'intorno di tali aree è subordinata a comunicazione della data di inizio lavori ai competenti uffici della Soprintendenza per i Beni Archeologici.</p>

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2010

**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 VIII Rete ecologica

Art. 150 Definizione		
1	Definizione	La <i>Rete Ecologica</i> è costituita dalle principali aree in stato di naturalità e dai rispettivi varchi tra le diverse parti del sistema insediativo. L'insieme della <i>rete</i> ecologica garantisce la continuità dei valori ecologici e la permeazione di valori ambientali nel tessuto edificato.
2	Applicazione della norma	Le norme di cui al presente capo, nelle aree specificamente individuate sul documento "PdR 11c.0 Rete ecologica comunale", si applicano unitamente alle disposizioni relative all'Ambito Territoriale di appartenenza e ad ogni altra disposizione del PdR 2010.

Art. 151 Componenti della rete ecologica		
1	Generalità	Il PdR 2010 individua sul documento "PdR 11c.0 Quadro del paesaggio. Rete ecologica comunale" le seguenti componenti della <i>rete ecologica</i> : <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>core areas di primo livello</i>, disciplinate dal successivo art. 152;</li><li>- <i>fasce tampone di primo livello</i>, disciplinate dal successivo art. 153</li><li>- <i>corridoi e varchi</i>, disciplinati dal successivo art. 154.</li></ul>

Art. 152 Core areas di primo livello		
1	Definizione	Si definiscono <i>core areas di primo livello</i> le parti del territorio facenti parte di vasti ambiti caratterizzati da elevato grado di biodiversità, fondamentali per la diffusione di popolazioni di organismi viventi.
2	Disciplina	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2010, nelle <i>core areas di primo livello</i> si applicano i seguenti disposti: <ul style="list-style-type: none"><li>a) è fatto divieto di effettuare qualsiasi trasformazione del territorio tale da determinare riduzioni della biodiversità e comunque potenzialmente in grado di costituire minaccia per le specie animali e vegetali esistenti,</li><li>b) è fatto divieto di realizzare qualsiasi manufatto che determini interruzioni o parzializzazioni della continuità delle <i>core areas</i>,</li><li>c) laddove necessario per i fini della manutenzione e della fruizione del territorio è consentita la realizzazione di percorsi, purchè privi di pavimentazione in conglomerato di qualsiasi tipo.</li></ul> Qualora si procedesse alla manutenzione straordinaria di manufatti o pavimentazioni in conglomerato esistenti, è fatto obbligo di provvedere alla realizzazione di idonei attraversamenti (c.d. "ecodotti") in grado di migliorare le condizioni di continuità delle aree.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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. 153 Fasce tampone di primo livello</b>		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>fasce tampone di primo livello</i> le parti del territorio che svolgono funzione di “cuscinetto” tra le “core areas” e le parti dei tessuti insediativi, caratterizzati da biodiversità variabile e differenziata, fondamentali per la conservazione dei valori ecologici delle core areas e per garantire adeguata qualità ambientale alle porzioni del territorio oggetto di insediamenti.
2	<i>Disciplina</i>	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2010, nelle <i>fasce tampone di primo livello</i> si applicano i seguenti disposti: a) è vietata la soppressione delle specie vegetali autoctone o ambientate esistenti, b) è vietata l’alterazione della condizione di permeabilità dei suoli, c) è vietata l’alterazione delle condizioni di deflusso superficiale delle acque, d) tutti gli usi del suolo ammessi per effetto degli strumenti di pianificazione vigenti dovranno essere improntati alla conservazione del grado di biodiversità esistente o all’innalzamento di tale caratteristica. e) laddove necessario per i fini della manutenzione e della fruizione del territorio è consentita la realizzazione di percorsi. Relativamente ai percorsi, è auspicata la realizzazione di idonei attraversamenti (“ecodotti”) in grado di migliorare le condizioni di continuità delle aree.

<b>Art. 154 Corridoi e varchi</b>		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>corridoi e varchi</i> le parti del territorio che svolgono funzione di collegamento, distinguibili dalle “core areas” per via delle dimensioni e della valenza strategica. I <i>corridoi e varchi</i> sono fondamentali per la conservazione delle connessioni e dei valori ecologici.
2	<i>Disciplina</i>	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2010, nei <i>corridoi e varchi</i> si applicano i seguenti disposti: a) favorire l’equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna naturale, rendendo accessibili zone altrimenti precluse, così da aumentare la capacità portante delle aree naturali, e ridurre la vulnerabilità. b) favorire la realizzazione di fasce di naturalità con funzione connettiva, finalizzate a prevenire la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità. c) evitare in corrispondenza di ciascun varco la saldatura dell’urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico; d) prevedere progetti di rinaturalizzazione per il

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

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

- e) rafforzamento del corridoio ecologico;  
dare priorità nell'ambito dei programmi di  
rimboschimento agli interventi in tali zone.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Titolo II

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

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. 155 Rinvio.</b>		
1	<i>Rinvio</i>	Per la disciplina di cui al presente Capo si rinvia al documento "PdR15.0 Componente geologica"

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2010

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