



**COMUNE DI**  
**VIMODRONE**

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

**PGT** 2012

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

*partners*

arch. Silvana Garegnani

ing. Marco Lanfrancini

arch. Paola Ramella

**PdR 2012** **PIANO DELLE REGOLE**

**APPROVAZIONE**

**PdR10.0** **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  
www.saproject.it

# COMUNE DI VIMODRONE

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

**Antonio Brescianini**  
*Sindaco*

**Aurora Impiombato Andreani**  
*Assessore all'urbanistica*

### Ufficio di Piano:

**Carlo Tenconi**  
*Architetto*

**Fabio Gambarin**  
*Geometra*

### Estensori del Piano:

**Roberto Pozzi**  
*Architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*Ingegnere*

**Maurizio Mazzucchelli**  
*Architetto*

### **Collaborazione:**

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

## NOTE

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri ARPA, ASL e Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, in sede di approvazione del PGT.

A ciascuna modifica sono associati gli estremi dell'atto deliberativo corrispondente.

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

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

### AVVERTENZA IMPORTANTE

Il presente documento è depositato presso la SOCIETÀ 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 Vimodrone.

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## **Parte I** **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Titolo I** **FONDAMENTI, PRINCIPI, CONCETTI**

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

### **Titolo II** **DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 6 Riferimenti legislativi
- Art. 7 Ambito di applicazione
- Art. 8 Facoltà di deroga
- Art. 9 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "PdR 2012"
- Art. 10 Entrata in vigore del PdR 2012
- Art. 11 Strumenti urbanistici decaduti
- Art. 12 Titoli abilitativi e convenzioni in corso di validità
- Art. 13 Attuazione del PdR 2012
- Art. 14 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente
- Art. 15 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità
- Art. 16 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
- Art. 17 Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Art. 18 Rapporti con il Piano Territoriale Regionale d'Area "Navigli Lombardi"

### **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. 22 Vani chiusi
- Art. 23 Edificio accessorio
- Art. 24 Sede stradale: Ss
- Art. 25 Ciglio stradale: Cs
- Art. 26 Edificio esistente

#### Capo II. Indici e parametri

- Art. 27 Diritto edificatorio: DE
- Art. 28 Indice di edificabilità fondiaria massima:  $I_{f_{max}}$
- Art. 29 Indice di edificabilità fondiaria effettivo:  $I_{f_{eff}}$
- Art. 30 Superficie coperta: Sc

Maurizio Mazzucchelli  
*architetto*

Alberto Mazzucchelli  
*ingegnere*

Roberto Pozzi  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012

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

- Art. 31 Altezza massima degli edifici: Hmax  
Art. 32 Superficie filtrante: Sfil  
Art. 33 Distanza minima dai confini: Dc  
Art. 34 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr  
Art. 35 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds  
Art. 36 Distanza minima tra gli edifici: De  
Art. 37 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip

#### **Titolo IV** **CRITERI DI PREMIALITÀ E PEREQUAZIONE**

---

##### Capo I

###### Fondamenti

---

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

##### Capo II

###### Criterio di premialità ambientale

---

- Art. 44 *Fa1*: Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici  
Art. 45 *Fa2*: Premialità per il risparmio idrico  
Art. 46 *Fa3*: Premialità per il contenimento dei consumi energetici  
Art. 47 Applicazione ed effetti

##### Capo III

###### Criterio di premialità sociale

---

- Art. 48 *Fs1*: Premialità per elevazione dell'offerta di alloggi a prezzo calmierato  
Art. 49 *Fs2*: Premialità per il recupero degli insediamenti per attività economiche  
Art. 50 Applicazione ed effetti

##### Capo IV

###### Criterio di premialità funzionale

---

- Art. 51 *Ff1*: Premialità per la polifunzionalità urbana  
Art. 52 *Ff2*: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative  
Art. 53 *Ff3*: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali  
Art. 54 Applicazione ed effetti

##### Capo V

###### Criteri di perequazione e compensazione

---

- Art. 55 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi  
Art. 56 Oneri di compensazione ambientale

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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 II QUADRO URBANISTICO

### Titolo I DISCIPLINA GENERALE

---

#### Capo I

##### Generalità. Organizzazione territoriale

---

- Art. 57 Disciplina generale
- Art. 58 Organizzazione territoriale
- Art. 59 Ambiti territoriali
- Art. 60 Aree monofunzionali
- Art. 61 Infrastrutture di base

#### Capo II

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

---

- Art. 62 Definizione delle destinazioni d'uso
- Art. 63 Codifica delle destinazioni d'uso
- Art. 64 Gamme funzionali
- Art. 65 Gamma funzionale GF1
- Art. 66 Gamma funzionale GF2
- Art. 67 Gamma funzionale GF3
- Art. 68 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso
- Art. 69 Disciplina urbanistica del commercio

#### Capo III

##### Funzionalità urbana

---

- Art. 70 Stati di urbanizzazione
- Art. 71 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1
- Art. 72 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2

#### Capo IV.

##### Disciplina generale delle fasce di rispetto

---

- Art. 73 Fasce di rispetto
- Art. 74 Fasce di rispetto stradale: Rs
- Art. 75 Fascia di rispetto linea metropolitana M2: Rf
- Art. 76 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti
- Art. 77 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp
- Art. 78 Fascia di rispetto fluviale. Naviglio Martesana

#### 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

PIANO DELLE REGOLE 2012

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** **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 consolidati

Art. 85 Definizione

Art. 86 Obiettivi di governo

Art. 87 Indici e parametri

### Capo III.

#### Ambito territoriale T3: sistemi insediativi strutturati

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 Tutela del suolo e del sottosuolo

### Capo V.

#### Ambito territoriale T5: del territorio naturale

Art. 96 Definizione

Art. 97 Obiettivi di governo

Art. 98 Aree agricole

Art. 99 Aree boscate

Art. 100 Indici e parametri in genere

Art. 101 Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi

Art. 102 Attività integrate per lo sviluppo della bioagricoltura

**Art. 102bis Ambiti di Cava<sup>1</sup>**

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

Art. 103 AMF1: per attività produttive nel centro urbano

Art. 104 AMF2: per attività commerciali in sede propria

Art. 105 AMF3: per attività direzionali in sede propria

Art. 106 AMF3-AdP: per housing sociale

Art. 107 AMF4: per attività ricettive e di ristorazione

Art. 108 AMF5: per impianti tecnologici

<sup>1</sup> Articolo introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

- Art. 109 AMF6: per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi  
Art. 110 AMF7: per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale

#### **Titolo IV** **INFRASTRUTTURE**

---

- Art. 111 Strade di rilevanza territoriale  
Art. 112 Strade urbane  
Art. 113 Adeguamento dei tracciati esistenti e nuovi tronchi stradali  
Art. 114 Linea metropolitana M2

### **Parte III** **QUADRO DEL PAESAGGIO**

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

---

- Art. 115 Classi di sensibilità paesistica del sito  
Art. 116 Componenti del paesaggio oggetto di normazione

##### **Capo I**

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

---

- Art. 117 Definizione  
Art. 118 Obiettivi di tutela e di sviluppo  
Art. 119 Elementi sensibili  
Art. 120 Azioni di tutela e di sviluppo

##### **Capo II**

##### Unità di Paesaggio UP2: spina della Martesana

---

- Art. 121 Definizione  
Art. 122 Obiettivi di tutela  
Art. 123 Azioni esercitate in coerenza con il PTR "Navigli lombardi"  
Art. 124 Territorio: obiettivo 1 del PTR "Navigli lombardi"  
Art. 125 Territorio: obiettivo 2 del PTR "Navigli lombardi"  
Art. 126 Territorio: obiettivo 3 del PTR "Navigli lombardi"  
Art. 127 Paesaggio: obiettivo 1 del PTR "Navigli lombardi"  
Art. 128 Paesaggio: obiettivo 2 del PTR "Navigli lombardi"  
Art. 129 Paesaggio: obiettivo 3 del PTR "Navigli lombardi"  
Art. 130 Paesaggio: obiettivo 4 del PTR "Navigli lombardi"  
Art. 131 Paesaggio: obiettivo 5 del PTR "Navigli lombardi"  
Art. 132 Elementi sensibili

##### **Capo III**

##### Unità di Paesaggio UP3: altre aree del PLIS delle Cave

---

- Art. 133 Definizione  
Art. 134 Obiettivi di tutela  
Art. 135 Elementi sensibili  
Art. 136 Azioni di tutela e di sviluppo

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012

**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)

## Capo IV

### Unità di Paesaggio UP4: Asta della ex s.s. Padana

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

## Capo V

### Unità di Paesaggio UP5: spine verdi urbane

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

## Capo VI

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

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

## Capo VII

### Unità di Paesaggio UP7: sistemi morfotipologici unitari

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

## Capo VIII

### Elementi rilevanti

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

## Capo IX

### Rete ecologica

- Art. 156 Definizione
- Art. 157 Componenti della rete ecologica
- Art. 158 **Zone periurbane<sup>2</sup>**
- Art. 159 Corridoi **fluviali, Naviglio Martesana<sup>3</sup>**
- Art. 159bis Corridoi ecologici<sup>4</sup>**

<sup>2</sup> Articolo modificato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano

<sup>3</sup> Articolo modificato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano

<sup>4</sup> Articolo introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

PIANO DELLE REGOLE 2012

**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)

## Titolo II

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

Art. 160 Rinvio.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

# PARTE I

## DISPOSIZIONI GENERALI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

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 2012

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<br/> PdR 2.0 Repertori applicativi<br/> PdR 3a.0 Sistema insediativo. Tipologia edilizia<br/> PdR 3b.0 Sistema insediativo. Morfologia edilizia<br/> PdR 3c.0 Sistema insediativo.<br/> Destinazione d'uso prevalente<br/> PdR 3d.0 Sistema insediativo. Altezza degli edifici<br/> PdR 4.0 Sistema dell'economia locale<br/> PdR 5.0 Sistema delle aree naturali<br/> PdR 6.0 Vincoli e limitazioni<br/> PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale<br/> PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest<br/> PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord<br/> PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est<br/> PdR 8a.0 Quadro del paesaggio<br/> PdR 8b.0 Classi di sensibilità paesaggistica<br/> PdR 8c.0 Rete ecologica comunale<br/> PdR 9.0 Classificazione degli edifici di pregio<br/> PdR 10.0 Disciplina generale del PdR<br/> PdR 11.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio<br/> 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.</p> <p>Le norme espresse in termini di prescrizione assumono assoluta cogenza e sono applicate nel pieno significato specificamente espresso.</p> <p>Le norme espresse in forma di obiettivo e requisito si applicano al fine di raggiungere tendenzialmente gli obiettivi enunciati dalla norma stessa, in dipendenza della capacità di incidere propria di ciascuno specifico progetto.</p> |

| <b>Art. 3 Principi applicativi</b> |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                  | <i>Cogenza</i>                           | Ciascuna norma esplicitamente espressa è da intendersi a tutti gli effetti cogente, coerentemente con quanto stabilito nel precedente art. 2.                                                                                                                                                                                              |
| 2                                  | <i>Specificazioni</i>                    | Le prescrizioni su progetti emanate dal Responsabile del Servizio competente, costituiscono specificazione applicativa delle norme del Piano delle Regole e sono finalizzate all'ottenimento della migliore qualità degli interventi di trasformazione del territorio. Esse assumono piena 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.                                                                                                                                                                                                     |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

|   |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | <i>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.<br>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 2012.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2                                                                      | <i>Specifiche</i> | Le interpretazioni della Disciplina Generale e delle cartografie del PdR 2012 costituiscono precedente di riferimento non più mutabile secondo i consueti principi di giurisprudenza. E' cura del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale provvedere all'annotazione delle decisioni prese circa l'interpretazione del piano, allo scopo di meglio valutare eventuali futuri casi assimilabili.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3                                                                      | <i>Criteri</i>    | L'interpretazione delle cartografie dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili sul territorio, in quanto la rappresentazione grafica del piano è stata effettuata (in prevalenza) conformemente a tali elementi.<br>Si intendono, di norma, "limiti fisici" i seguenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- strade,</li> <li>- sentieri,</li> <li>- muri in genere,</li> <li>- recinzioni,</li> <li>- siepi,</li> <li>- filari,</li> <li>- balze,</li> <li>- cigli e piedi di scarpate,</li> <li>- fossi,</li> <li>- alvei di corsi d'acqua,</li> <li>- limiti boscati,</li> <li>- delimitazioni colturali a carattere permanente,</li> </ul> e assimilabili. |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

**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>Tolleranze</i> | Nei casi in cui l'identità tra elementi fisici o catastali e limiti cartografici non risultasse evidente a causa di scostamenti superiori a m 2,00 tra la delimitazione in azzonamento ed il limite fisico o catastale che si presume essere corrispondente, il limite degli ambiti si deduce dalla sua posizione grafica così come riscontrata sulle tavole del PdR 2012. Nei casi in cui il suddetto scostamento risulta essere inferiore a m 2,00, le delimitazioni in azzonamento si intendono coincidenti con i limiti fisici o catastali ritenuti corrispondenti. |
| 5 | <i>Limiti</i>     | Le interpretazioni della Disciplina Generale del PdR 2012 possono essere effettuate con la procedura di cui ai precedenti commi fintanto che non costituiscono variante urbanistica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](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 2012

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".</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 2012". Tale dizione abbreviata è adottata in piena equivalenza con quella di "Piano delle Regole" in tutti i documenti del Piano di Governo del Territorio.</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 2012, delle tavole grafiche e di ogni altro documento facente parte integrante del PdR 2012 è limitata alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo quanto disposto dall'art. 40 della LGT.</p> <p>Trova applicazione sul territorio comunale il comma 8 septies 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 2012

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. 9 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "PdR 2012"</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 (o atti equipollenti), 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. 12 e dal comma 4 dell'art. 36 della LGT.                                                                                                                                                                                      |

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

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

| <b>Art. 12 Titoli abilitativi e convenzioni in corso di validità</b> |                              |                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                    | <i>Validità dei Permessi</i> | Sono fatti salvi i Permessi di Costruire (o atti equipollenti) anteriori alla data di adozione del PdR 2012, entro i termini di |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

|   |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <i>pregressi</i>                               | validità dei provvedimenti stessi. La proroga dei suddetti provvedimenti è subordinata al rispetto della normativa vigente all'epoca del rilascio del provvedimento.<br>Ai fini dell'applicazione del presente comma, sono fatti salvi anche i Permessi di Costruire (o atti equipollenti) rilasciabili in virtù della favorevole conclusione del procedimento, per i quali non sia stato rilasciato il provvedimento conclusivo, o per i quali non sia intervenuta l'efficacia, antecedentemente alla data di adozione del PdR 2012.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2 | <i>Piani attuativi vigenti</i>                 | Per i Piani Attuativi vigenti, fino alla scadenza dei termini stabiliti dalla convenzione, e fermo restando il pieno adempimento degli obblighi previsti, si applicano le disposizioni urbanistiche del Piano Attuativo o, se non esistenti, le norme del Piano Regolatore Generale vigente all'epoca dell'approvazione del Piano Attuativo.<br>Per le ragioni di cui al precedente capoverso, per i Piani Attuativi vigenti, fino alla data di scadenza stabilita dalla convenzione, non si applicano le disposizioni del Piano di Governo del Territorio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3 | <i>Validità delle convenzioni urbanistiche</i> | Per quanto attiene agli aspetti procedurali e quantitativi, tutte le convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultano regolarmente stipulati a partire dalla data di adozione del PdR 2012, e per i quali non sono state registrate contravvenzioni ai corrispondenti disposti, sono fatti salvi fino al decorrere dei termini di validità.<br>Successivamente alla data di adozione del PdR 2012 è ammesso provvedere alla stipula delle convenzioni urbanistiche relative ai piani attuativi che risultano adottati precedentemente a tale data, o atti unilaterali d'obbligo relativi a procedimenti edilizi già avviati, purché entro i termini stabiliti dallo schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo approvati.<br>Ai sensi del comma 5 dell'art. 25 della LGT sono fatti salvi e possono essere rilasciati i titoli abilitativi all'edificazione in esecuzione di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata approvati e convenzionati antecedentemente all'entrata in vigore del PdR 2012.<br>Sono fatti salvi i piani attuativi (o Programmi Integrati di Intervento) approvati tuttavia privi di convenzione approvata, a condizione che:<br>- la stipula di detta convenzione intervenga entro i termini stabiliti dallo schema di convenzione parte integrante del piano attuativo approvato dal Consiglio Comunale, se previsti,<br>non si siano determinate le condizioni di inefficacia di cui al comma 4 dell'art. 93 della LGT. |
| 4 | <i>Specifica</i>                               | Rientrano nella categoria delle opere autorizzabili in forza del presente articolo, anche quelle per le quali è stato emanato il provvedimento di rilascio del Permesso di Costruire e per le quali non è ancora avvenuto l'inizio lavori, a condizione che                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

### Art. 13 Attuazione del PdR 2012

|   |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <i>Strumenti di attuazione</i>                  | <p>Il PdR 2012 si attua mediante i seguenti strumenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piani attuativi in genere, comunque denominati dalle leggi vigenti, ai sensi dell'art. 12 della LGT;</li> <li>- Programmi Integrati di Intervento ai sensi degli artt. da 87 a 93 della LGT</li> <li>- Permessi di Costruire ai sensi del D.Lgs 380/2001 e della LGT,</li> <li>- Denunce di Inizio Attività ai sensi della LGT</li> <li>- Comunicazioni di Inizio Attività edilizia libera ai sensi del comma 3 dell'art. 6 del DPR 380/2001 così come modificato dall'art. 5 del DL 40/2010 convertito con L. 22 maggio 2010 n° 73.</li> </ul> <p>Nei casi previsti dalla legge, la Denuncia di Inizio Attività è sostituita dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).</p>                                                                                                                                        |
| 2 | <i>Rapporto con i PdZ e i PiP</i>               | <p>In ogni caso, secondo i disposti di legge, è consentita l'attuazione di trasformazioni del territorio mediante Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, in variante al PGT, 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> <p>E' altresì ammessa l'applicazione di quanto disposto dal DPR dall'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 (come modificato dal D.P.R. n. 440/2000), c.d. "sportello unico per le attività produttive".</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 54, 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> |

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

|   |                                 |                                                                                               |
|---|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <i>Ambiti edificati storici</i> | La perimetrazione dell'ambito territoriale T1 riportata sui documenti del PdR 2012 denominati |
|---|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– “PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale”,</li> <li>– “PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest”,</li> <li>– “PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord”,</li> <li>– “PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est”</li> </ul> <p>ha valore di delimitazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto 1978 n° 457.</p> |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Art. 15 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità |                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                        | Obbligo di individuazione delle aree di pertinenza                       | Ove si proceda mediante Permesso di Costruire (o altri atti previsti dalla legge), le aree fondiari di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento ai diritti edificatori 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 i diritti edificatori più elevati che si rendessero applicabili successivamente all'asservimento e i diritti edificatori risultanti dall'atto di vincolo.                                                                                                                                                                                                                 |
| 2                                                        | Caratteri delle aree asservite                                           | Il vincolo di asservimento viene costituito mediante scrittura privata unilaterale concernente l'utilizzazione dell'area oggetto 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 il diritto edificatorio applicato. I competenti organi del Comune raccolgono copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.                                                                                                                                                                                                                           |
| 3                                                        | Aree asservite agli edifici esistenti. Verifica degli indici urbanistici | La verifica degli indici urbanistici previsti dal PdR 2012 per lotti parzialmente edificati all'epoca di entrata in vigore, deve essere effettuata tenuto conto dell'area asservita all'epoca dell'edificazione; tale area dovrà pertanto essere esclusa dal computo della capacità edificatoria del lotto determinata dall'applicazione degli indici e dei parametri previsti dal PdR 2012.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4                                                        | Area asservita. Specifica                                                | <p>In assenza di specifico atto di vincolo, l'area asservita ad un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo.</p> <p>Per gli edifici il cui titolo abilitativo risulta antecedente al 6 agosto 1967 (o comunque realizzati antecedentemente al 6 agosto 1967), ai fini della determinazione dell'area asservita si applica l'indice di 1,5 mc/mq, pari a 0,5 mq/mq.</p> <p>In assenza di specifico atto di vincolo, l'asservimento di un'area è deducibile anche dall'istanza di Concessione o Licenza Edilizia riguardante l'edificazione dei fabbricati insistenti sul lotto, secondo la sentenza del Consiglio di Stato sez. V del 31 gennaio 1987 n° 26.</p> |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

| <b>Art. 16 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti</b> |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                  | <i>Generalità</i>                                     | Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è soggetto ai disposti degli artt. da 63 a 65 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20, nonché a tutti i disposti della presente “Disciplina generale” per quanto applicabili.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2                                                                  | <i>Specifiche:<br/>art. 64 comma 1<br/>LGT</i>        | La modifica delle coperture ai fini del recupero dei sottotetti (formazione di abbaini, lucernari, modifica di quote e pendenze delle falde, etc.) è soggetta, fermi restando i disposti del comma 1 dell’art. 64 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20, anche ad ogni norma applicabile della presente “Disciplina generale”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3                                                                  | <i>Specifiche:<br/>art. 64 comma 2<br/>LGT</i>        | Per effetto dei disposti del precedente comma 2, il recupero dei sottotetti è soggetto ai disposti del PdR 2012 in materia di tutela del paesaggio stabiliti per ciascun <i>Ambito Territoriale</i> . Nell’ambito territoriale T1 i recuperi del sottotetto che determinano il sopralzo dell’edificio esistente, ferma restando l’applicazione dei disposti del documento “PdR 10.0 Disciplina generale del PdR”, devono determinare il pieno rispetto dei ritmi delle partizioni di facciata, nonché degli allineamenti esistenti dei diversi elementi edilizi quali, tra gli altri, finestre, porte, balconi, pensiline, assicurando una coerente scelta di materiali e colori rispetto ai caratteri dell’edificio esistente. |
| 4                                                                  | <i>Specifiche:<br/>art. 64 comma 3<br/>LGT</i>        | I parcheggi pertinenziali dovranno di norma essere reperiti secondo le modalità e le quantità minime stabilite dal PdR 2012.<br>E’ ammessa la monetizzazione degli stessi secondo le modalità stabilite dalla LGT e da specifiche deliberazioni dei competenti organi comunali.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5                                                                  | <i>Specifiche:<br/>art. 64 comma 3<br/>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:<br/>art. 65 comma 1<br/>quater LGT</i> | I disposti di cui agli artt. da 63 a 65 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20 si applicano su tutto il territorio comunale nel rispetto di ogni disposizione applicabile stabilita per ciascun <i>Ambito Territoriale</i> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

| <b>Art. 18 Rapporti con il Piano Territoriale Regionale d'Area "Navigli Lombardi"</b> |                                 |                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                     | <i>Assunzione dei contenuti</i> | Relativamente alle competenze attribuite dalla LGT alla Regione mediante il Piano Territoriale Regionale d'Area (PTRA) "Navigli Lombardi", il PdR 2012 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTRA medesimo. |
| 2                                                                                     | <i>Effetti</i>                  | L'applicazione dei disposti del PdR 2012 costituisce pieno assolvimento delle disposizioni normative del Piano Territoriale Regionale.                                                                                       |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

**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 III

# **DEFINIZIONI, INDICI, PARAMETRI**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](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, indipendentemente dalla condizione di uso e urbanizzazione.  |
| 2                                          | <i>Modalità di calcolo</i> | La superficie territoriale è determinata mediante rilievo topografico.<br>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 2012, portatrici di un diritto edificatorio espresso dall'Indice di Edificabilità Fondiaria massima, dipendenti dalla condizione d'uso e urbanizzazione.<br>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),</li> <li>- le aree disciplinate dal Documento di Piano (aree di trasformazione, aree di compensazione).</li> </ul> |
| 2                                       | <i>Modalità di calcolo</i> | La superficie fondiaria è determinata mediante rilievo topografico.<br>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 2012, 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 perimetrali, e al netto delle superfici destinate a <ul style="list-style-type: none"> <li>- scale,</li> <li>- spazi comuni di disimpegno,</li> <li>- ascensori e montacarichi,</li> <li>- volumi tecnici in genere</li> <li>- a condizione che tutti gli spazi sopra elencati siano al servizio di più unità immobiliari.</li> </ul> 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.<br>Circa la computabilità degli spessori delle pareti perimetrali esterne dei fabbricati, si applicano i disposti di legge in |

Maurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@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>Specifiche</i> | <p>materia di risparmio energetico.</p> <p>Rientrano nel computo delle superfici lorde di pavimento anche quelle relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- locali seminterrati,</li> <li>- locali interrati,</li> <li>- sottotetti,</li> </ul> <p>purché corrispondenti a spazi con requisiti di agibilità, residenziali o idonei per la permanenza di persone al fine dello svolgimento di attività produttive industriali, artigianali, commerciali, ricettive, direzionali e di servizio.</p> <p>Rientrano nel computo delle superfici lorde di pavimento anche quelle relative ad autorimesse realizzate fuori terra che non risultano in atti registrati e trascritti come pertinenziali alla residenza.</p> |
|---|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Art. 22 Vani chiusi**

|   |                    |                                                                                                                                                                                 |
|---|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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.         |

**Art. 23 Edificio accessorio**

|   |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <i>Definizione</i> | <p>Edificio completamente privo delle caratteristiche di abitabilità avente le seguenti altezze massime misurate rispetto al piede dell'edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- quota di intradosso della copertura piana non superiore a m 2,50;</li> <li>- quota di imposta di coperture a falde non superiore a m 2,00</li> <li>- quota di colmo di coperture a falde non superiore a m 3,00.</li> </ul>                                                                                             |
| 2 | <i>Specifiche</i>  | <p>Gli edifici accessori devono essere destinati a funzioni al servizio delle attività svolte nell'edificio principale, isolati o in aderenza con quest'ultimo.</p> <p>Non è ammessa l'edificazione di edifici accessori in assenza dell'edificio principale nel medesimo mappale catastale <b>o su mappali catastali contigui, purché aventi almeno un proprietario con titolo comune all'edificio principale,<sup>5</sup></b> così come risultante alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT.</p> |

**Art. 24 Sede stradale: Ss**

|   |                    |                                                                                                                                  |
|---|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <i>Definizione</i> | Superficie occupata da strade di proprietà pubblica o privata di uso pubblico, destinata al transito dei veicoli in genere e dei |
|---|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

<sup>5</sup> Articolo modificato a seguito della controdeduzione all'osservazione n° 60 (prot. 4322)

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

|   |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | Specifiche | <p>pedoni, comprese le fasce laterali lungo strada per la sosta in linea dei veicoli, i marciapiedi, i fossi laterali, le banchine, le piazzole di manovra, le opere d'arte, qualora esistenti, e qualsiasi altro manufatto pertinente. La larghezza della sede stradale viene c.d. <i>calibro stradale</i>.</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                           | Ciglio delle strade esistenti             | <p>Linea che delimita la sede stradale così come definita dal precedente art. 24.</p> <p>In assenza di specifiche prescrizioni del PdR 2012 circa la modifica delle sedi stradali esistenti, il ciglio stradale è rappresentato da almeno uno tra i seguenti elementi, qualora esistenti:</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 e ortogonalmente rispetto all'asse presumibile della strada.</p> |
| 2                           | Ciglio delle strade previste dal PdR 2012 | <p>Per le nuove strade o per gli allargamenti stradali specificamente previsti dal PdR 2012, il ciglio stradale è stabilito in corrispondenza della linea di demarcazione del calibro stradale, così come riportata sulle cartografie del PdR 2012. A tal fine si precisa che la concreta materializzazione in sito della linea rappresentata graficamente dovrà tener conto di una incertezza grafica massima ammissibile pari a <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 temperando, in particolare, le seguenti esigenze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ottimizzazione del tracciato stradale;</li> <li>- minimizzazione dell'interazione tra la strada e i suoli di proprietà privata già compresi all'interno di recinzioni.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                   |

## Art. 26 Edificio esistente

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

|   |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <i>Definizione</i>       | <p>Ai soli fini dell'applicazione del PdR 2012 si intende esistente un edificio che si trova in almeno una delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- costruzione fisicamente esistente;</li> <li>- costruzione per la quale è stato emanato regolare provvedimento abilitativo per i soli casi di cui all'art. 12.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2 | <i>Specifiche</i>        | <p>A seguito della chiusura del procedimento abilitativo (dichiarazione di fine lavori) si intende per edificio esistente ciò che risulta fisicamente e legittimamente dallo stato dei luoghi.</p> <p>Per conseguenza non sarà possibile applicare i parametri urbanistici ed ogni norma sugli edifici esistenti a situazioni diverse da quanto stabilito dal precedente capoverso; in particolare tali norme non potranno applicarsi nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- edifici o parti di edifici un tempo esistenti e successivamente demoliti o crollati;</li> <li>- edifici o parte di edifici regolarmente autorizzati e non realizzati,</li> <li>- edifici costruiti in violazione delle norme urbanistiche.</li> </ul> <p>Relativamente agli edifici in condizione di fatiscenza si precisa che l'edificio è considerato esistente nel caso in cui permanga una porzione delle murature perimetrali almeno sufficiente perché si configuri la condizione di "vano chiuso" ai sensi del precedente art. 22, anche in assenza della copertura e delle strutture orizzontali in genere. Qualora ricorresse il caso in esame, allo scopo della quantificazione dei parametri dimensionali dell'edificio si considera l'altezza massima delle murature perimetrali esistenti.</p> <p>In caso di crolli parziali delle murature, è ammessa la ricostruzione di modeste parti che consentono il completamento dell'ultimo piano superiore, a condizione che l'altezza delle porzioni in tal modo ricostruite non risulti superiore a m 0,80.</p> |
| 3 | <i>Eventi calamitosi</i> | <p>E' sempre ammessa la ricostruzione degli edifici crollati in tutto o in parte a seguito di eventi calamitosi verificatisi durante il periodo di vigenza del PdR 2012, 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> <p>La presente disposizione non si applica nel caso in cui il crollo di edifici esistenti sia ascrivibile a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fatti colposi,</li> <li>- carenza manutentiva pur a fronte di ordinanze di messa in sicurezza o atti similari.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

## Capo II. Indici e parametri

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

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

| Art. 29 Indice di edificabilità fondiaria effettivo: $I_{f_{eff}}$ |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                  | Definizione | Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria Sf per effetto dell'applicazione dei criteri di premialità di cui al Titolo IV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2                                                                  | Specifiche  | <p>L'<i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> è determinato dal Diritto edificatorio di cui al precedente art. 27 attribuito dal PdR 2012, applicati i criteri di premialità e perequazione di cui al successivo Titolo IV:</p> $I_{f_{eff}} = DE + \text{premialità e perequazione}$ <p>Poiché l'applicazione dei criteri di premialità e perequazione 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                                                                  | Limiti      | <p>L'<i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> non potrà risultare superiore all'<i>indice di edificabilità fondiaria massima</i>, fatti salvi i casi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– di cui al successivo comma 2 dell'art. 55,</li> <li>– di cui al comma 5 dell'art. 11 della LGT.</li> </ul> <p>per i quali il limite massimo risulta pari all'<i>indice di edificabilità fondiaria massima</i> incrementato secondo quanto stabilito dalle sopra citate norme.</p>                                                                                                                |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

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

| <b>Art. 31 Altezza massima degli edifici: Hmax</b> |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                  | <i>Definizione</i> | <p>Massima distanza verticale misurabile tra il piede dell'edificio e la sommità dell'edificio.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2                                                  | <i>Specifiche</i>  | <p>Per "piede dell'edificio" si intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la linea di intersezione tra la superficie dell'involucro esterno dell'edificio (facciate o massimo ingombro dei vani aperti) e il suolo nella sua configurazione conseguente all'intervento di progetto. Non sono considerati ai fini della determinazione del "piede dell'edificio" le scale esterne, le rampe per l'accesso a piani interrati o seminterrati e i relativi spazi di manovra (questi ultimi sono considerati tali solo se aventi larghezza misurata perpendicolarmente al corpo di fabbrica 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 agibile o non agibile;</li> <li>- l'imposta del tetto a falde inclinate (intradosso della falda) nel caso in cui l'altezza media ponderale del sottotetto risulta pari o minore a m 2,40;</li> <li>- il colmo del tetto a falde inclinate (intradosso della falda) nel caso in cui l'altezza media ponderale del sottotetto</li> </ul> |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

**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>risulta superiore a m 2,40;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la generatrice alla quota minore delle coperture voltate nel caso in cui l'altezza media del sottotetto risulta pari o minore a m 2,40;</li> <li>- la generatrice alla quota maggiore delle coperture voltate nel caso in cui l'altezza media del sottotetto risulta superiore a m 2,40.</li> </ul> <p>L'altezza massima degli edifici, espressa in metri, è stabilita dal PdR 2012 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 interrato,</li> <li>- suoli privi di pavimentazione con costruzioni interrato il cui estradosso sia ricoperto di terreno naturale con spessore minimo di cm 50 a condizione che la costruzione interrata sia dotata di sistemi di drenaggio lungo le pareti perimetrali,</li> <li>- suoli privi di costruzioni interrato con pavimentazione in blocchi in pietra, cemento o similari posate su letto di sabbia, con forature non inferiori al 50% della superficie.</li> </ul> <p>In ogni caso non potranno essere computate ai fini della verifica di cui al presente articolo i suoli destinati alla sosta di veicoli.</p> |
| 3                                         | <i>Parcheggi. Specifiche</i> | <p>Le aree adibite a parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazioni impermeabili e con perimetrazione formata da cordoli che garantiscano tenuta ai liquidi.</p> <p>Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere effettuato nel rispetto delle norme vigenti in materia, adottando in ogni caso idonei accorgimenti progettuali affinché eventuali inquinanti presenti al suolo non siano veicolati nelle fognature per acque chiare.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4                                         | <i>Determinazione</i>        | La superficie filtrante minima si determina mediante il prodotto della superficie fondiaria Sf per il rapporto di superficie filtrante Rfil, espresso in percentuale per ciascun ambito territoriale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| <b>Art. 33 Distanza minima dai confini: Dc</b> |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                              | <i>Definizione</i> | <p>Distanza non inferiore a m 5,00, misurata perpendicolarmente ai confini della proprietà a partire dal perimetro al piede degli edifici.</p> <p>Qualora fossero presenti sporti (tettoie, pensiline, balconi, balatoi, gronde e similari) eccedenti l'ampiezza massima di m</p> |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

**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>1,20, la distanza minima dai confini dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.</p> <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 2012.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4 | <i>Eccezioni</i>       | <p>Limitatamente agli edifici accessori, si stabiliscono le seguenti condizioni in deroga alla distanza minima di cui al precedente comma 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nel caso l'accessorio sia adiacente all'edificio principale nella medesima proprietà non è ammessa la costruzione a confine, e la distanza minima inderogabile dal confine medesimo è stabilita in m.3,00;</li> <li>- la distanza minima inderogabile tra gli edifici accessori e l'edificio principale è stabilita in m 3,00;</li> <li>- gli edifici accessori dovranno comunque distare non meno di 5,00 m dalle strade pubbliche o di uso pubblico e non meno di m 3,00 da altre aree pubbliche o di uso pubblico; è altresì ammessa la realizzazione a confine nel caso in cui l'edificio accessorio risulti in aderenza con altro fabbricato esistente.</li> </ul> <p>Nel caso di costruzioni interrato, l'edificazione è ammessa fino ai limiti della proprietà cui afferisce; sulla base di specifiche convenzioni potranno inoltre essere realizzati edifici privati completamente interrati nel sottosuolo pubblico o di proprietà di altro soggetto.</p> |
| 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**Art. 34 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr**

|   |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 2012.</p>                                                             |
| 2 | <i>Specifiche</i>  | <p>Il parametro delle distanze delle recinzioni dal ciglio stradale, si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico.</p> <p>I cancelli carrabili dovranno essere arretrati dal ciglio stradale di almeno m 4,50 con raccordo a 45° con la recinzione. Sono ammesse altre sagome di arretramento tra il cancello e la</p> |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

|   |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | <i>Esigenze di sicurezza</i> | <p>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>E' data facoltà al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere del Responsabile della Polizia Locale, di prescrivere soluzioni differenti a quanto di norma disciplinato dal presente articolo, qualora</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ricorrano evidenti e motivate ragioni di sicurezza della circolazione stradale</li> <li>– sussistano condizioni specifiche dei luoghi tali da non consentire il puntuale rispetto di quanto disciplinato dal precedente comma 2.</li> </ul> |
|---|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <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 IV della Parte II "Quadro urbanistico" per ciascun tipo di strada classificato dal PdR 2012.</p> <p>Qualora fossero presenti sporti eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.</p> |
| 2                                                                    | <i>Specifiche</i>  | <p>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 1,20, la distanza dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.</p>                                                                                                                               |
| 2                                                  | <i>Specifiche</i>  | <p>La distanza minima tra gli edifici dovrà essere rispettata anche nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- distanza tra corpi edilizi emergenti dal suolo pur collegati funzionalmente da un unico corpo edilizio interrato;</li> <li>- distanza tra corpi edilizi emergenti dal suolo pur collegati da elementi architettonici (pensiline e tettoie in particolare) di entità tale da non svolgere alcun ruolo funzionale.</li> </ul> |

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

**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

|   |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                          | fondiarie o in ambiti coperti sia all'interno degli edifici principali, sia in edifici accessori, sia in corpi completamente interrati, compresi anche gli spazi di manovra, con esclusione delle strade interne non indispensabili per la manovra, delle rampe o corsie di accesso e delle murature.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2 | <i>Superficie minima</i> | La superficie minima di parcheggio è determinata nella misura di 1/3 della superficie lorda di pavimento prevista dal progetto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3 | <i>N. posti minimi</i>   | <p>In ogni caso il progetto dovrà prevedere, nell'ambito delle superfici di cui al precedente capoverso o su altre superfici, una dotazione minima di parcheggi privati (pertinenziali) pari a (con arrotondamento all'unità superiore):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 posti auto ogni unità immobiliare residenziale.</li> <li>- 2 posti auto ogni 30 mq di slp con destinazione d'uso tale da determinare l'accesso del pubblico.</li> </ul> <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><b>È possibile fare ricorso alla monetizzazione anche nell'ambito T2, nei soli casi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento che determinano un incremento della Slp esistente superiore al 75%.<sup>6</sup></b></p> <p>E' facoltà del Comune, con proprio atto deliberativo dell'organo competente, la determinazione dei valori unitari di monetizzazione da applicarsi nei casi di cui al presente comma.</p> |
| 5 | <i>Verifiche</i>         | <p><b>Fermo restando quanto stabilito dal precedente comma 4<sup>7</sup></b> la verifica di dotazione di posti auto deve essere effettuata obbligatoriamente nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuova costruzione,</li> <li>- demolizione e ricostruzione di almeno il 50% dell'edificio esistente,</li> <li>- cambi di destinazione d'uso con o senza opere,</li> <li>- interventi che determinano l'incremento del numero di unità immobiliari,</li> <li>- apertura di nuovi esercizi commerciali,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

**PdR**

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

<sup>6</sup> Comma modificato a seguito della controdeduzione all'osservazione n° 85 (prot. 5874)

<sup>7</sup> Comma modificato a seguito della controdeduzione all'osservazione n° 85 (prot. 5874)

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

Sono esclusi dalla verifica di dotazione di posti auto i casi di ampliamento delle destinazioni d'uso esistenti, anche derivanti da cambio d'uso di altre unità immobiliari contermini, che determinano aumenti di Slp inferiori al 75% della Slp esistente oggetto di ampliamento.<sup>8</sup>

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<sup>8</sup> Comma modificato a seguito della controdeduzione all'osservazione n° 85 (prot. 5874)

## Titolo IV

# **CRITERI DI PREMIALITÀ E PEREQUAZIONE**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](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 del Diritto Edificatorio DE (fattore di premialità) attribuito dal PdR 2012, 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 2012 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 sociale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Fs1</i>: Premialità per elevazione dell'offerta di alloggi a prezzo calmierato</li> <li>- <i>Fs2</i>: Premialità per il recupero degli insediamenti per attività economiche</li> </ul> <p><i>Criterio di premialità funzionale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Ff1</i>: Premialità per la polifunzionalità urbana</li> <li>- <i>Ff2</i>: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative</li> <li>- <i>Ff3</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> </ul> |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

|   |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | <i>Strumenti</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di ridurre i consumi energetici in misura sensibilmente maggiore rispetto alle disposizioni di legge vigenti in materia, favorendo in particolare l'utilizzazione di fonti di energia rinnovabili e minimizzando le emissioni in atmosfera.</li> </ul> <p>Il PdR 2012 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 sociale. Obiettivi</b> |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                        | <i>Obiettivi</i> | <p>Il <i>Criterio di premialità sociale</i> consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia sociale.</p> <p>In particolare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di facilitare l'accesso all'abitazione per le fasce sociali deboli, siano esse meno abbienti, famiglie monocomponente, giovani coppie o anziani, mediante l'offerta di mercato di alloggi con requisiti dimensionali minimi o con prezzo calmierato.</li> <li>- il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di tutelare l'imprenditoria locale, di sostenere l'occupazione mediante interventi di rilancio della competitività dei siti destinati alle attività economiche,</li> </ul> |
| 2                                                        | <i>Strumenti</i> | <p>Il PdR 2012 al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il <i>Criterio di premialità sociale</i>, la cui applicazione consta dei seguenti <i>fattori di premialità</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Fs1</i>: Premialità per elevazione dell'offerta di alloggi a prezzo calmierato,</li> <li>- <i>Fs2</i>: Premialità per il recupero degli insediamenti per attività economiche.</li> </ul> <p>La definizione dei <i>fattori di premialità</i> e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo III.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| <b>Art. 42 Criterio di premialità funzionale. Obiettivi</b> |                  |                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                           | <i>Obiettivi</i> | <p>Il <i>Criterio di premialità funzionale</i> consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli</p> |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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>obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di funzionalità urbana.</p> <p>In particolare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di migliorare l'offerta di opportunità di fruizione territoriale per i cittadini, incrementando la dotazione di destinazioni d'uso complementari alla residenza (commercio, pubblici esercizi, artigianato, servizi) nell'intento di conferire maggiore vitalità ai 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> <p>Il PdR 2012 al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il <i>Criterio di premialità funzionale</i>, la cui applicazione consta dei seguenti <i>fattori di premialità</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Ff1</i>: Premialità per la polifunzionalità urbana,</li> <li>- <i>Ff2</i>: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative,</li> <li>- <i>Ff3</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> |
| 2 | <i>Strumenti</i> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| <b>Art. 43 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 2012, 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 2012

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. 44 Fa1: Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici</b> |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                       | <i>Considerazioni di base</i> | Il PdR 2012 riconosce il fondamentale interesse generale nello sviluppo di produzioni di energia da fonti rinnovabili, ed in particolare nell'installazione di celle fotovoltaiche per la produzione di energia elettrica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2                                                                       | <i>Principi e azioni</i>      | <p>Il PdR 2012, 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) 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,</li> <li>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.</li> </ul> <p>Le azioni di cui sopra sono disciplinate da uno specifico regolamento comunale al quale si rimanda.</p> |

| <b>Art. 45 Fa2: Premialità per il risparmio idrico</b> |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                      | <i>Considerazioni di base</i> | Il PdR 2012 riconosce il fondamentale interesse generale nell'uso accorto delle risorse idriche, sia in termini di effettiva tutela dell'ambiente che di equilibrata politica economica nella gestione di reti e impianti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2                                                      | <i>Principi e azioni</i>      | <p>Il PdR 2012, 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 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,</li> <li>b) realizzazione di pozzi di prelievo di acque di prima falda per l'impiego nei processi industriali, anche per funzioni di raffreddamento, comprensivi di sistemi di depurazione e di re immissione in falda,</li> <li>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.</li> </ul> <p>Le azioni di cui sopra sono disciplinate da uno specifico regolamento comunale al quale si rimanda.</p> |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

**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. 46 Fa3: Premialità per il contenimento dei consumi energetici</b> |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                         | <i>Considerazioni di base</i> | Il PdR 2012 riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale politica di riduzione dell'inquinamento ambientale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2                                                                         | <i>Principi e azioni</i>      | <p>Il PdR 2012, 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. 47 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 atti equipollenti), 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><br/>nel caso in cui siano raggiunti i requisiti espressi per uno solo tra i fattori di cui ai precedenti artt. 44, 45, 46,</li> <li>b) <math>I_{eff} = DE + 30\%</math><br/>nel caso in cui siano raggiunti i requisiti espressi per due tra i fattori di cui ai precedenti artt. 44, 45, 46.</li> </ul> |
| 3                                      | <i>Verifiche</i>    | Il Comune, con proprio atto, determina le modalità di accertamento e verifica di effettiva sussistenza delle condizioni che determinano l'applicazione dei fattori premiali, anche ai fini della certificazione di agibilità.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

**Capo III****Criterio di premialità sociale**

| <b>Art. 48 Fs1: Premialità per elevazione dell'offerta di alloggi a prezzo calmierato</b> |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                         | <i>Considerazioni di base</i>           | <p>Il PdR 2012 riconosce l'esistenza di un fabbisogno insediativo determinato da <i>soggetti deboli</i> (che in via esemplificativa e non esaustiva possono essere definiti giovani coppie, coppie anziane, singoli anziani, persone meno abbienti in genere, altre categorie definite dalle norme vigenti), non soddisfatto dal libero mercato immobiliare.</p> <p>Il PdR 2012 riconosce altresì che il soddisfacimento di tale fabbisogno rappresenta un'azione di chiaro interesse generale coerente con le politiche residenziali enunciate dal Documento di Piano.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2                                                                                         | <i>Principi e azioni</i>                | <p>Il PdR 2012, 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) convenzionamento dei prezzi di compravendita di superfici lorde di pavimento da destinare alla residenza per i <i>soggetti deboli</i> definiti dal successivo comma pari ad almeno il 20% della superficie lorda di pavimento complessiva proposta dal progetto,</li> <li>b) convenzionamento dei canoni di locazione di superfici lorde di pavimento da destinare alla residenza per i <i>soggetti deboli</i> definiti dal successivo comma pari ad almeno il 20% della superficie lorda di pavimento complessiva proposta dal progetto,</li> <li>c) cessione di proprietà o d'uso al Comune di superfici lorde di pavimento da destinare alla residenza per i <i>soggetti deboli</i> definiti dal successivo comma pari ad almeno il 10% della superficie lorda di pavimento complessiva proposta dal progetto,</li> <li>d) realizzazione di alloggi c.d. monolocali (slp max. = 45 mq) o bilocali (slp max = 60 mq) in misura pari ad almeno il 20% delle unità abitative previste dal progetto, con iscrizione di specifico atto di vincolo finalizzato al divieto di ampliamento o fusione di dette unità immobiliari, destinati a soggetti anche privi delle caratteristiche di cui al successivo comma 3,</li> <li>e) sperimentazione di nuove forme di housing definite secondo specifici accordi, convenzioni ed intese tra soggetti attuatori (privati o istituzionali) e Comune, approvati mediante specifica deliberazione del Consiglio Comunale.</li> </ul> |
| 3                                                                                         | <i>Soggetti deboli: caratteristiche</i> | <p>Ai fini dell'applicazione del presente Capo, si intendono <i>soggetti deboli</i> tutti i casi definiti dal Regolamento Regionale n. 1 del 10 febbraio 2004 e s.m.i. ai fini dell'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP).</p> <p>Il Comune ha facoltà di stabilire, mediante deliberazione della Giunta Comunale, ulteriori caratteristiche ai fini della valutazione dello <i>status</i> di <i>soggetto debole</i> ai fini dell'accesso</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

agli alloggi aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 2.

| <b>Art. 49 Fs2: Premialità per il recupero degli insediamenti per attività economiche</b> |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                         | <i>Considerazioni di base</i> | Il PdR 2012 riconosce il fondamentale ruolo delle attività economiche presenti nel territorio comunale, in quanto la sussistenza e lo sviluppo di tali attività consente il mantenimento di adeguati livelli di sviluppo e di occupazione. Il PdR 2012 riconosce altresì che per molteplici ragioni indotte da fattori territoriali o di mercato, tra le quali si citano: <ul style="list-style-type: none"> <li>- progressiva vetustà degli edifici,</li> <li>- progressiva perdita di mercato di talune attività e di taluni settori dell'economia,</li> </ul> possano determinarsi riduzioni della capacità occupazionale e del prodotto lordo del sistema economico locale. |
| 2                                                                                         | <i>Principi e azioni</i>      | Il PdR 2012, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) demolizione completa e ricostruzione di edifici dismessi da precedenti attività economiche e nuovo insediamento di attività manifatturiere o direzionali,</li> <li>b) ristrutturazione di edifici produttivi in attività al fine del mantenimento e del rilancio delle attività economiche esercitate.</li> </ul>                                                                                                                                                                             |

| <b>Art. 50 Applicazione ed effetti</b> |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                      | <i>Applicazione</i> | L'applicazione dei fattori Fs1, Fs2 afferenti al <i>Criterio di premialità sociale</i> è nella piena discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire (o atti equipollenti), che potrà essere esercitata mediante espressa dichiarazione negli atti del titolo abilitativo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2                                      | <i>Effetti</i>      | L'applicazione del <i>Criterio di premialità sociale</i> determina i seguenti indici di edificabilità fondiaria effettiva: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <math>I_{eff} = DE + 25\%</math><br/>nel caso siano raggiunti i requisiti espressi per il fattore Fs1 di cui al precedente art. 48,</li> <li>b) <math>I_{eff} = DE + 25\%</math><br/>nel caso siano raggiunti i requisiti espressi per il fattore Fs2 di cui al precedente art. 49.</li> </ul> <p>Nel caso in cui i requisiti espressi per il fattore Fs2 siano raggiunti mediante interventi di ristrutturazione senza incremento della superficie lorda di pavimento preesistente, dunque senza l'impiego del beneficio di cui alla precedente lett. b), per ogni fine contributivo (di competenza comunale) inerente l'edificio o l'attività di nuovo insediamento la superficie di pavimento dovrà essere computata in misura</p> |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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

ridotta del 25% rispetto a quanto determinato in applicazione della definizione di cui al precedente art. 21.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

## Capo IV

### Criterio di premialità funzionale

| <b>Art. 51 Ff1: Premialità per la polifunzionalità urbana</b> |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                             | <i>Principio generale</i> | <p>Il PdR 2012 orienta le proprie azioni affinché le condizioni urbanizzative e di funzionalità urbana, e dunque le opportunità offerte ai cittadini, possano migliorare.</p> <p>Il PdR 2012 esercita la propria azione per i fini di cui al precedente capoverso mediante la diversificazione delle destinazioni funzionali del territorio e mediante il superamento dei deficit funzionali del sistema delle urbanizzazioni.</p>                                                                                                                                                                                                                   |
| 2                                                             | <i>Principi e azioni</i>  | <p>Il PdR 2012, 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) 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. 65, 66,</li> <li>b) insediamento, sull'intera slp disponibile, in area urbana di destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie:<br/>                     Ds: Direzionale e terziaria specializzata<br/>                     Ri: Ricettiva</li> </ul> |

| <b>Art. 52 Ff2: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative</b> |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                  | <i>Principio generale</i> | <p>Il PdR 2012 esercita la propria azione per favorire l'urbanizzazione delle parti del territorio destinate 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 2012 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 2012 contribuire in equa misura al completamento delle urbanizzazioni insufficienti.</li> </ul> <p>In ragione dei principi di cui sopra, il PdR 2012 esercita la propria azione urbanizzativa mediante un sistema di premialità finalizzato ad attenuare gli effetti economici indotti sull'attuatore dalla realizzazione delle necessarie urbanizzazioni, diversificato in ragione dell'intensità degli effetti prodotti e quindi degli strumenti attuativi e autorizzativi applicati.</p> |
| 2                                                                                  | <i>Principi e azioni</i>  | <p>Il PdR 2012, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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>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. 71,</p> <p>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. 72,</p> |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <b>Art. 53 Ff3: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali</b> |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                              | <i>Principio generale</i>                             | <p>Il PdR 2012 orienta le proprie azioni affinché le condizioni di funzionalità urbana e di fluidità nella circolazione stradale possano migliorare.</p> <p>Il PdR 2012 esercita la propria azione per i fini di cui al precedente capoverso mediante l'incentivazione della realizzazione di parcheggi pertinenziali in misura eccedente i minimi di legge, con l'obiettivo di immettere sul mercato posti auto a prezzi convenzionati in grado di soddisfare la domanda derivante da deficit pregressi (immobili privi o sotto dotati di parcheggi pertinenziali).</p>                                                                                                               |
| 2                                                                                              | <i>Principi e azioni</i>                              | <p>Il PdR 2012, 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 un numero di posti auto almeno doppio rispetto al fabbisogno minimo determinato in applicazione del PdR 2012, da asservire a unità immobiliari prive di posto auto (pertinenziali secondo atti registrati e trascritti, dunque non computabili in termini di slp), 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> |
| 3                                                                                              | <i>Convenzionamento d'uso del sottosuolo pubblico</i> | <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, allegata al Permesso di Costruire o atti equipollenti.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| <b>Art. 54 Applicazione ed effetti</b> |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                      | <i>Applicazione</i> | <p>L'applicazione dei fattori Ff1, Ff2, Ff3 afferenti al <i>Criterio di premialità funzionale</i> è nella piena discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire (o atti equipollenti), che potrà essere esercitata mediante espressa dichiarazione negli</p> |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

|   |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | <i>Effetti</i> | <p>atti del titolo abilitativo, ad eccezione del caso di identificazione di <i>Stato di Urbanizzazione Su1</i> che rende obbligatoria l'approvazione di Piano Attuativo.</p> <p>L'applicazione del <i>Criterio di premialità funzionale</i> determina i seguenti indici di edificabilità fondiaria effettiva:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <math>If_{eff} = DE + 30\%</math><br/>nel caso in cui sia garantito il <i>mix ottimale 1</i> di cui agli artt. 65, 66,</li> <li>b) <math>If_{eff} = DE + 30\%</math><br/>nel siano raggiunti entrambi i requisiti espressi per uno solo tra i fattori di cui ai precedenti artt. 52, 53,</li> <li>c) <math>If_{eff} = DE + 15\%</math><br/>nel caso in cui sia garantito il <i>mix ottimale 2</i> di cui agli artt. 65, 66,</li> <li>d) <math>If_{eff} = DE + 30\%</math><br/>nel sia raggiunto uno solo tra i requisiti espressi per i fattori di cui ai precedenti artt. 52, 53.</li> </ul> |
| 3 | <i>Facoltà</i> | <p>In merito alle azioni di cui al precedente art. 52, 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. 53, è nella facoltà del Comune approvare specifici atti regolamentari finalizzati 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. 53.</p>                                                                                                                                                 |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

## Capo V Criteri di perequazione e compensazione

| Art. 55 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                           | Principio di trasferimento dei diritti edificatori | Sulle aree per servizi previsti, individuate dal Piano dei Servizi, si applica l'indice di edificabilità territoriale stabilito per l'Ambito Territoriale di appartenenza definito dal PdR 2012.<br>Tale indice determina un diritto edificatorio trasferibile a favore di altre aree per le quali è ammessa l'edificazione secondo le disposizioni del PdR 2012.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2                                                           | Effetti                                            | A seguito del trasferimento del diritto di edificazione, la densità edilizia fondiaria delle aree ricevanti il diritto edificatorio trasferito non potrà comunque superare l'indice di edificabilità fondiaria $I_{f_{max}}$ stabilito dal PdR 2012.<br>Tutti gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PdR 2012 dovranno essere comunque verificati nella misura stabilita per l'ambito territoriale e per l'ambito di paesaggio di pertinenza.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3                                                           | Condizioni                                         | Contestualmente al trasferimento del diritto edificatorio dovrà avvenire il trasferimento al Comune, a titolo gratuito, della proprietà dell'area cedente, spogliata del diritto edificatorio.<br>Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 1 dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- il trasferimento dei diritti edificatori dovrà avvenire mediante atto registrato 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'area per servizi previsti individuata dal Piano dei Servizi.</li> </ul> |

| Art. 56 Oneri di compensazione ambientale |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                         | Obiettivi      | Tutti gli interventi riconducibili alle seguenti fattispecie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi soggetti a preventiva approvazione di piani attuativi su suolo libero o che determinano completa demolizione e ricostruzione,</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> </ul> dovranno dare luogo ad adeguate compensazioni ambientali finalizzate alla tutela del paesaggio naturale. |
| 2                                         | Determinazione | Il Comune, nel definire gli oneri di urbanizzazione in base ai disposti di cui all'art. 44 della LGT, ne determina la quota parte che dovrà essere corrisposta al fine di mettere in atto le politiche di tutela del paesaggio naturale definite dal Documento di Piano: tale quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria è definita <i>Oneri di Compensazione</i>                                                                                                                                                                                                     |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

|   |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | <i>Corresponsione</i> | <p><i>Ambientale</i> per i fini applicativi di cui ai successivi commi.</p> <p>Gli oneri di compensazione ambientale, computati ai sensi del precedente comma 2, dovranno essere corrisposti al Comune contestualmente alla stipula delle convenzioni dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento o contestualmente al rilascio dei Permessi di Costruire in assenza di convenzione, nella misura stabilita dalle tabelle vigenti ai sensi dell'art. 44 della LGT.</p> <p>Tali oneri saranno iscritti a bilancio con il vincolo di impiego per interventi finalizzati alla tutela del paesaggio naturale secondo gli indirizzi del Documento di Piano.</p> |
| 4 | <i>Facoltà</i>        | <p>E' data facoltà al Comune, durante i procedimento autorizzativi, di ricercare accordi con i soggetti attuatori affinché essi stessi, in luogo del versamento degli oneri di cui al presente articolo, diano corso alla realizzazione di opere di corrispondente valore coerenti con gli obiettivi di tutela del paesaggio.</p> <p>L'esercizio della facoltà di cui al precedente capoverso deve dare luogo alla cessione gratuita al Comune della proprietà delle aree su cui sono stati eseguiti gli interventi.</p>                                                                                                                                                   |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

**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 2012

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 2012

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

| Art. 57 Disciplina generale |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                           | Regime normativo | <p>Tutti i riferimenti cartografici e tematici per l'applicazione della disciplina del PdR sono contenuti nei seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale</li> <li>- PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest</li> <li>- PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord</li> <li>- PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est</li> <li>- PdR 8a.0 Quadro del paesaggio</li> <li>- PdR 9.0 Classificazione degli edifici di pregio</li> </ul> |

| Art. 58 Organizzazione territoriale |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                   | Impianto territoriale | <p>Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico del PdR 2012, il territorio comunale è ripartito in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambiti territoriali</li> <li>- Aree monofunzionali</li> <li>- Infrastrutture di base</li> </ul> <p>Trovano inoltre riscontro cartografico ulteriori elementi disciplinari quali</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gamme funzionali</li> <li>- stati di urbanizzazione</li> <li>- fasce di rispetto</li> <li>- vincoli</li> </ul> <p>ed ogni altro elemento disciplinare la cui applicazione e natura implica la localizzazione geografica.</p> |

| Art. 59 Ambiti territoriali |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                           | Definizione                | <p>Entità geografiche (porzioni di territorio) aventi caratteri di omogeneità di fatto, valutati rispetto ai seguenti elementi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- caratteri del paesaggio,</li> <li>- densità edilizie esistenti,</li> <li>- stato medio di urbanizzazione.</li> </ul> <p>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_{fmax}</math></i>.</p> |
| 2                           | Ambiti territoriali        | <p>Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, il territorio comunale è suddiviso nei seguenti <i>ambiti territoriali</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ambito territoriale T1: sistemi insediativi di pregio,</li> <li>- Ambito territoriale T2: sistemi insediativi consolidati,</li> <li>- Ambito territoriale T3: sistemi insediativi strutturati,</li> <li>- Ambito territoriale T4: sistemi insediativi per l'economia locale,</li> <li>- Ambito territoriale T5: del territorio naturale.</li> </ul>               |
| 3                           | Struttura della disciplina | <p>La disciplina relativa a ciascun <i>Ambito territoriale</i> è stabilita dall'insieme degli articoli di cui al successivo Titolo II della</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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

presente Parte.

| Art. 60 Aree monofunzionali |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                           | Definizione                | Aree interne agli ambiti territoriali, caratterizzate da spiccata monofunzionalità, o in generale non riconducibili alle condizioni di omogeneità tipiche degli ambiti territoriali di cui al precedente art. 59.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2                           | Aree monofunzionali        | <p>Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, nel territorio comunale sono presenti le seguenti <i>Aree monofunzionali (AMF)</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- AMF1: aree per attività produttive nel centro urbano,</li> <li>- AMF2: aree per attività commerciali in sede propria,</li> <li>- AMF3: per attività direzionali in sede propria,</li> <li>- AMF3-AdP: per housing sociale,</li> <li>- AMF4: aree per attività ricettive e di ristorazione,</li> <li>- AMF5: aree per impianti tecnologici,</li> <li>- AMF6: aree per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi,</li> <li>- AMF7: aree per cimiteri e aree di rispetto.</li> </ul> |
| 3                           | Struttura della disciplina | La disciplina relativa a ciascuna <i>Area monofunzionale</i> è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo III della presente Parte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| Art. 61 Infrastrutture di base |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                              | Definizione                | Aree destinate alle infrastrutture di base per l'attraversamento del territorio.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2                              | Casistica                  | <p>Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, nel territorio comunale sono presenti o previste le seguenti <i>infrastrutture di base</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Strade di rilevanza territoriale,</li> <li>- Strade urbane</li> <li>- Linea metropolitana M2.</li> </ul> <p>con le relative fasce di rispetto.</p> |
| 3                              | Struttura della disciplina | 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 2012

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

### Destinazioni d'uso. Disciplina generale

| Art. 62 Definizione delle destinazioni d'uso |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                            | Generalità                             | La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare dagli elaborati di progetto relativi ai Permessi di Costruire (o atti equipollenti), nonché dagli elaborati inerenti i Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.<br>Per i fini dell'applicazione dei successivi articoli della Disciplina Generale, le destinazioni d'uso (di seguito dette principali) sono definite dai commi seguenti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2                                            | Residenziale                           | Attività dell'abitare stanziale che presuppone e consente la certificazione anagrafica (certificazione di residenza), compresi gli spazi pertinenziali e accessori in genere (cantine, autorimesse, volumi tecnici etc.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3                                            | Produttiva (artigianale e industriale) | Attività volte alla produzione e trasformazione di beni e relativi magazzini o depositi nonché alla commercializzazione all'ingrosso dei beni prodotti o trasformati dalla stessa azienda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4                                            | Artigianale di servizio                | Attività volte alla prevalente prestazione di servizi; dette attività debbono avere almeno una delle seguenti caratteristiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Essere aperti al pubblico e quindi 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 di 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. 14/99, sono assimilate alla destinazione d'uso commerciale di cui al successivo comma 5. |
| 5                                            | Commerciale                            | Consiste nell'esercizio di attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso, così come definite dal D.Lgs. 114/1998 e dalla Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6, nel quadro di <ul style="list-style-type: none"> <li>- esercizi di vicinato,</li> <li>- medie strutture di vendita,</li> <li>- grandi strutture di vendita,</li> </ul> secondo le forme e le condizioni stabilite dalle norme regionali vigenti in materia e secondo le specifiche di cui al successivo art. 69.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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>Pubblici esercizi</i>                      | Attività di somministrazione cibi e bevande, nonché per lo spettacolo e l'intrattenimento, di norma riconducibili alle seguenti fattispecie:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>– ristoranti,</li> <li>– bar,</li> <li>– sale da ballo,</li> <li>– palestre,</li> <li>– cinema,</li> <li>– club</li> </ul> e similari.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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 sulla base delle determinazioni del Piano dei Servizi al quale si rimanda, regolati da apposita convenzione con il Comune finalizzata alla disciplina dei servizi erogati. 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 2012

**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

| Art. 63 Codifica delle destinazioni d'uso |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                         | Codifica relativa alle gamme funzionali | <p>Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso del PdR 2012, le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 62 sono codificate come segue:</p> <p>Re: Residenziale<br/> Pr: Produttiva (artigianale e industriale)<br/> As: Artigianale di servizio<br/> Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)<br/> Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)<br/> Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)<br/> Pe: Pubblici esercizi<br/> Ld: Logistica e deposito di materiali<br/> Ds: Direzionale e terziaria specializzata<br/> Dm: Direzionale e terziaria minuta<br/> Ri: Ricettiva<br/> Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti<br/> Sg: Servizi di interesse generale<br/> Ag: Agricola</p> |

| Art. 64 Gamme funzionali |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                        | Definizione e finalità | <p>Il PdR 2012, 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. 65, 66, 67; in ragione della disciplina delle <i>gamme funzionali</i>, si applicano i fattori di premialità definiti dal precedente art. 51.</p> |
| 2                        | Specifica              | <p>Le gamme funzionali di cui ai successivi artt. 65, 66, 67 sono estese alla totalità del territorio comunale, ad eccezione dell'ambito territoriale T4, per il quale la disciplina delle destinazioni d'uso è dettata specificamente dal successivo art. 94.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Art. 65 Gamma funzionale GF1 |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                            | Definizione e finalità | <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 2012 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 sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– “PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale”,</li> </ul> |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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

|                                              |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                              |  |                                        |  |                                              |  |                       |                                    |                                    |             |               |              |                                            |            |                                   |              |
|----------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--|----------------------------------------|--|----------------------------------------------|--|-----------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------|---------------|--------------|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|--------------|
|                                              |                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>– "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest",</li><li>– "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord",</li><li>– "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est"</li></ul> mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                              |  |                                        |  |                                              |  |                       |                                    |                                    |             |               |              |                                            |            |                                   |              |
| 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</p> <p>As: Artigianale di servizio</p> <p>Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)</p> <p>Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)</p> <p>Pe: Pubblici esercizi</p> <p>Dm: Direzionale e terziaria minuta</p> <p>Ri: Ricettiva</p> <p>Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti</p> <p>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                                            | Destinazioni non ammesse           | <p>E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):</p> <p>Cg: commerciali (grandi strutture di vendita)</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)</p> <p>Lg: Logistica e deposito di materiali</p> <p>Ds: Direzionale e terziaria specializzata</p> <p>Ag: Agricola</p> <p>È vietato l'insediamento di sale da gioco, sale scommesse e assimilabili.<sup>9</sup></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                              |  |                                        |  |                                              |  |                       |                                    |                                    |             |               |              |                                            |            |                                   |              |
| 4                                            | Equilibri funzionali               | <p>Nella Gamma funzionale GF1 si assume la seguente destinazione d'uso prevalente:</p> <p>Re: Residenziale</p> <p>Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti:</p> <table><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 50%<sup>10</sup> 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 50% <sup>10</sup> 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 50% <sup>10</sup> 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                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                              |  |                                        |  |                                              |  |                       |                                    |                                    |             |               |              |                                            |            |                                   |              |

<sup>9</sup> Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 88 (prot. 11727)

<sup>10</sup> Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 4 (prot. 2874)

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

|   |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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><br/>Massimizzazione delle quote di Slp ammesse per almeno una tra le destinazioni d'uso <i>As, Cv, Cm, Pe, Dm, Ri, Sg</i>, di cui al comma 4.</p> <p><u>Mix ottimale 2</u><br/>Raggiungimento del 50% delle quote di Slp ammesse per almeno una tra le destinazioni d'uso <i>As, Cv, Cm, Pe, Dm, Ri, Sg</i>, di cui al comma 4.</p> <p><u>Mix ottimale 3</u><br/>Attuazione della sola <i>destinazione d'uso prevalente Re</i>.</p> <p>In ragione del <i>mix ottimale</i> adottato, si applicano i fattori premiali stabiliti dal precedente art. 51.</p> |
| 6 | Specifiche   | <p>L'attribuzione della slp max destinabile a Ricoveri di autovetture non pertinenti pari allo 0% della slp corrisponde ad obbligo di realizzazione di tali strutture esclusivamente in corpi di fabbrica interrati.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

**Art. 66 Gamma funzionale GF2**

|   |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Definizione e finalità   | <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 2012 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 sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest",</li> <li>- "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord",</li> <li>- "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est"</li> </ul> <p>mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione).</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<br/>As: Artigianale di servizio<br/>Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)<br/>Pe: Pubblici esercizi<br/>Dm: Direzionale e terziaria minuta<br/>Ri: Ricettiva</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

|                                                |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                              |  |                                         |  |                       |                      |                                    |             |               |              |                                                |            |                                   |              |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--|-----------------------------------------|--|-----------------------|----------------------|------------------------------------|-------------|---------------|--------------|------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|--------------|
| 3                                              | Destinazioni non ammesse | <p>Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentziali<br/>Sg: Servizi di interesse generale<br/>Sono ammesse le destinazioni d’uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.</p> <p>E’ in ogni caso vietato l’insediamento delle destinazioni d’uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):<br/>Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)<br/>Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)<br/>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)<br/>Lg: Logistica e deposito di materiali<br/>Ds: Direzionale e terziaria specializzata<br/>Ag: Agricola<br/>È vietato l'insediamento di sale da gioco, sale scommesse e assimilabili.<sup>11</sup></p>          |                              |  |                                         |  |                       |                      |                                    |             |               |              |                                                |            |                                   |              |
| 4                                              | Equilibri funzionali     | <p>Nella <i>Gamma funzionale GF2</i> si assume la seguente destinazione d’uso prevalente:</p> <p>Re: Residenziale</p> <p>Le destinazioni d’uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti:</p> <table><tr><td>As: Artigianale di servizio,</td><td></td></tr><tr><td>Cv: Commerciale (esercizi di vicinato),</td><td></td></tr><tr><td>Pe: Pubblici esercizi</td><td>(totale) max 25% Slp</td></tr><tr><td>Dm: Direzionale e terziaria minuta</td><td>max 25% Slp</td></tr><tr><td>Ri: Ricettiva</td><td>max 100% Slp</td></tr><tr><td>Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentziali</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), |  | Pe: Pubblici esercizi | (totale) max 25% Slp | Dm: Direzionale e terziaria minuta | max 25% Slp | Ri: Ricettiva | max 100% Slp | Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentziali | max 0% Slp | Sg: Servizi di interesse generale | max 100% Slp |
| As: Artigianale di servizio,                   |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                              |  |                                         |  |                       |                      |                                    |             |               |              |                                                |            |                                   |              |
| Cv: Commerciale (esercizi di vicinato),        |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                              |  |                                         |  |                       |                      |                                    |             |               |              |                                                |            |                                   |              |
| Pe: Pubblici esercizi                          | (totale) max 25% Slp     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                              |  |                                         |  |                       |                      |                                    |             |               |              |                                                |            |                                   |              |
| Dm: Direzionale e terziaria minuta             | max 25% Slp              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                              |  |                                         |  |                       |                      |                                    |             |               |              |                                                |            |                                   |              |
| Ri: Ricettiva                                  | max 100% Slp             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                              |  |                                         |  |                       |                      |                                    |             |               |              |                                                |            |                                   |              |
| Ra: Ricoveri di autovetture non pertinentziali | 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 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><br/>Massimizzazione 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 2</u><br/>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>                                                                               |                              |  |                                         |  |                       |                      |                                    |             |               |              |                                                |            |                                   |              |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

<sup>11</sup> Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 88 (prot. 11727)

|   |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 | Specifiche | <p><u>Mix ottimale 3</u><br/>Attuazione della sola <i>destinazione d'uso prevalente Re</i>.</p> <p>In ragione del <i>mix ottimale</i> adottato, si applicano i fattori premiali stabiliti dal precedente art. 51.</p> <p>L'attribuzione della slp max destinabile a Ricoveri di autovetture non pertinenti pari allo 0% della slp corrisponde ad obbligo di realizzazione di tali strutture esclusivamente in corpi di fabbrica interrati.</p> |
|---|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Art. 67 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 2012 esercita un'azione finalizzata alla conservazione della prevalente condizione naturale fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di forme consapevoli di fruizione territoriale.</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<br/>Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)<br/>Pe: Pubblici esercizi<br/>Sg: Servizi di interesse generale<br/>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 2012 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 2012 per i quali è necessaria la mutazione di destinazione d'uso con o senza opere, a condizione che risultino decorsi almeno 2 anni dalla dismissione dall'uso agricolo così come attestata dai competenti organi in materia di agricoltura e foreste, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT,</li> <li>- nei casi previsti per espressa applicazione dell'art. 102 seguente.</li> </ul> |
| 3                            | Destinazioni non ammesse | <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)<br/>As: Artigianale di servizio<br/>Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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>Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)<br/> Lg: Logistica e deposito di materiali<br/> Ds: Direzionale e terziaria specializzata<br/> Dm: Direzionale e terziaria minuta<br/> Ri: Ricettiva<br/> Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti<br/> È vietato l'insediamento di sale da gioco, sale scommesse e assimilabili.<sup>12</sup></p> |
| 4 | Equilibri funzionali | <p>Nella Gamma funzionale GF3 si assume la seguente destinazione d'uso prevalente:</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>                                                                                               |

| Art. 68 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso |                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                      | Adeguamento della dotazione di aree per servizi | <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> <li>c) da destinazione varia a artigianale di servizio (As) interessante una slp maggiore di mq 600,</li> <li>d) da destinazione varia a commerciale di vicinato (Cv) interessante una slp maggiore di mq 600, anche se costituita da più esercizi distinti,</li> <li>e) da destinazione varia a media struttura commerciale (Cm) interessante una slp maggiore di mq 150,</li> <li>f) da destinazione varia a logistica (Ld) interessante una slp maggiore di mq 2.000,</li> <li>g) da destinazione varia a Direzionale specializzata (Ds) interessante una slp maggiore di mq 600,</li> <li>h) da destinazione varia a ricettiva (Ri) interessante una slp maggiore di mq 1.500,</li> </ul> <p>Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche nei casi in cui i sopra elencati mutamenti di destinazione d'uso siano conseguiti cumulativamente con più procedimenti edilizi distinti nel corso dei precedenti cinque anni.</p> |
| 2                                                      | Aree da cedere                                  | <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 iniziative attuabili mediante Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

<sup>12</sup> Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 88 (prot. 11727)

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

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

Info@saproject.it  
www.saproject.it

|   |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                   | 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:<br>a) monetizzazione,<br>b) attuazione di altra previsione del Piano dei Servizi. |
| 3 | Modalità di cessione                              | Nei casi previsti dal precedente comma 1, gli interventi edilizi dovranno essere autorizzati mediante:<br>- Piano Attuativo,<br>- Programma Integrato di Intervento<br>- Permesso di Costruire convenzionato,<br>le cui convenzioni determinino la cessione gratuita delle aree per servizi necessarie o le conseguenze stabilite dalle lettere a) e b) del precedente comma 2.                                                                 |
| 4 | Mutamenti di destinazione d'uso senza opere edili | Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, la cessione di aree per servizi è comunque dovuta secondo quanto stabilito dal precedente comma 2, mediante specifico impegno unilaterale registrato e trascritto.                                                                                                                                                                                    |

**Art. 69 Disciplina urbanistica del commercio**

|   |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Riferimenti generali | Alla data di adozione del PdR 2012, la disciplina del commercio risulta regolata dai seguenti atti legislativi e normativi principali, ai quali si rimanda:<br>- DLgs 31 marzo 1998 n° 114,<br>- Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6,<br>- D.C.R. 2 ottobre 2006 n° VIII/215, Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008,<br>- D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054, Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008,<br>- 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,<br>- D.G.R. 21 novembre 2007 n° 8/5913, Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale. |
| 2 | Disposizioni         | La disciplina del commercio del PdR 2012 consta:<br>- delle specifiche localizzazioni in <i>ambiti territoriali e aree monofunzionali</i> di grandi strutture di vendita,<br>- 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3 | Classificazione      | Al fine dell'applicazione delle norme in materia di destinazione d'uso, le attività commerciali sono così                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Maurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@saproject.it  
www.saproject.it

|                 |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 <sup>13</sup> | Grandi e medie strutture di vendita | <p>classificate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cv, esercizi di vicinato, con superficie di vendita inferiore a mq 250,00;</li> <li>- Cm, medie strutture, con superficie di vendita compresa tra mq 250,00 e mq 2.500,00;</li> </ul> <p>Per quanto attiene all'aggregazione di medie 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> <p>È vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita, così come definite dalle disposizioni richiamate dal precedente comma 1. Si ricorda inoltre che, in base ai disposti normativi regionali, non possono essere autorizzate singole medie strutture di vendita che configurano una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria.</p> |
|-----------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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

<sup>13</sup> Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano

### Capo III Funzionalità urbana

| Art. 70 Stati di urbanizzazione |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                               | Definizione e finalità | <p>Il PdR 2012, al fine di governare il processo di miglioramento e completamento delle infrastrutture territoriali, riconosce la sussistenza di specifici <i>Stati di urbanizzazione insufficiente</i>, intesi quali condizioni del quadro delle urbanizzazioni primarie e delle aree per la sosta dei veicoli per le quali 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. 71, 72.</p> |

| Art. 71 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1 |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                 | Definizione                                                        | <p>Le aree per le quali può sussistere 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 2012,</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 2012, nelle quali si rende opportuno il completamento e il miglioramento dell'assetto esistente per ragioni di interesse pubblico o generale.</li> </ul> |
| 2                                                 | Strumento autorizzativo                                            | <p>Tutti gli interventi per i quali è riconosciuto 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3                                                 | Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria | <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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. 72 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</b> |                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                        | <i>Definizione</i>                                           | <p>Le aree per le quali può sussistere 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 2012,</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>Strumento autorizzativo</i>                               | Tutti gli interventi ammessi per i quali è riconosciuto lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</i> , sono eseguibili mediante Permesso di Costruire Convenzionato (o mediante atto unilaterale d'obbligo).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3                                                        | <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 atti equipollenti).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

**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 IV. Disciplina generale delle fasce di rispetto

| Art. 73 Fasce di rispetto |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                         | Definizione                           | <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.</p>                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2                         | Ruolo                                 | <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                         | Specificità                           | <p>In relazione agli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto in genere, tutti gli interventi ammessi in generale dal PdR 2012 possono essere eseguiti a condizione che non si determinino riduzioni delle distanze esistenti rispetto all'elemento territoriale che determina la fascia di rispetto stessa.</p> <p>Il precedente capoverso si applica anche nel caso in cui gli interventi ammessi dal PdR 2012 prevedano l'ampliamento degli edifici mediante estensione della cortina edilizia (serie continua di edifici allineati) a cui appartengono.</p>       |
| 4                         | Rappresentazione e coerenza effettiva | <p>Le fasce di rispetto rappresentate sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest",</li> <li>- "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord",</li> <li>- "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est"</li> </ul> <p>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> |

| Art. 74 Fasce di rispetto stradale: Rs |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                      | Riferimenti  | <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                                      | Disposizioni | <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</p>                                                                                                                                                                                                |

Maurizio Mazzucchelli  
 architetto

Alberto Mazzucchelli  
 ingegnere

Roberto Pozzi  
 architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
 INGEGNERIA  
 ARCHITETTURA  
 URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
 Via Europa 54

Tel 0332 870777  
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
 www.saproject.it

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

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>recinzioni con muretti sporgenti dal terreno, salvo le cabine elettriche ed altri manufatti tecnologici simili qualora non sussistesse altra possibilità di realizzazione, purché 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 sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest",</li> <li>- "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord",</li> <li>- "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est"</li> </ul> <p>è in carico al soggetto possessore, limitatamente ad attività che non determinino occupazione permanente del suolo.</p> |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <b>Art. 75 Fascia di rispetto linea metropolitana M2: Rf</b> |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                            | <i>Riferimenti</i>  | Ai sensi 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 (linea metropolitana M2).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2                                                            | <i>Disposizioni</i> | <p>Lungo i tracciati della ferrovia metropolitana M2 è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza minore di metri sei dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale.</p> <p>Tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette costruzioni non si trovino mai a distanza minore di metri due dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati.</p> <p>A richiesta del competente ufficio della M.C.T.C., su proposta delle aziende esercenti, la detta distanza deve essere accresciuta in misura conveniente per rendere libera la visuale necessaria per la sicurezza della circolazione nei tratti curvilinei.</p> |

| <b>Art. 76 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>I documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest",</li> <li>- "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord",</li> <li>- "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est"</li> </ul> |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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>Gasdotti</i>  | <p>identificano i tracciati degli elettrodotti esistenti; per l'effettiva verifica della sussistenza ed entità della fascia di rispetto, si rinvia all'applicazione delle norme vigenti in materia.</p> <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 sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– "PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale",</li> <li>– "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest",</li> <li>– "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord",</li> <li>– "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est"</li> </ul> <p>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 2012 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. 77 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp**

|   |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <i>Disposizioni</i> | <p>Per la normazione delle fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, pure rappresentati sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– "PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale",</li> <li>– "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest",</li> <li>– "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord",</li> <li>– "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est"</li> </ul> <p>si rinvia ai disposti della "Componente geologica" del PdR 2012.</p> |
|---|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Art. 78 Fascia di rispetto fluviale. Naviglio Martesana**

|   |                     |                                                                                                                             |
|---|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <i>Disposizioni</i> | <p>Per la normazione delle fasce di rispetto fluviali, si rinvia ai disposti della "Componente geologica" del PdR 2012.</p> |
|---|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

**Capo V.****Altre disposizioni generali**

| <b>Art. 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 2012</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) <b>d)<sup>14</sup></b> del comma 1 dell'art. 27 della LGT.<br><b>Limitatamente a singole proprietà immobiliari (mappale o mappali confinanti con identica intestazione catastale) così come risultanti antecedentemente alla data di adozione del PdR 2012, in assenza di approvazione di Programma Integrato di Intervento, è altresì ammessa l'applicazione della disciplina dell'ambito territoriale di appartenenza, anche per la realizzazione di nuovi edifici.<sup>15</sup></b> |

| <b>Art. 80 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi</b> |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                      | <i>Rappresentazioni grafiche</i> | I documenti del PdR 2012 denominati <ul style="list-style-type: none"> <li>– “PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale”,</li> <li>– “PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest”,</li> <li>– “PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord”,</li> <li>– “PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est”</li> </ul> individuano con apposito perimetro la localizzazione delle aree per servizi, governate in via esclusiva dal Piano dei Servizi o governate in forma integrata dal PdR 2012 e dal Piano dei Servizi.<br>La rappresentazione grafica sui documenti del PdR 2012 denominati <ul style="list-style-type: none"> <li>– “PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale”,</li> <li>– “PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest”,</li> <li>– “PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord”,</li> <li>– “PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est”</li> </ul> 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</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

<sup>14</sup> Modifica effettuata e seguito della controdeduzione all'osservazione n° 77 (prot. 4462)<sup>15</sup> Modifica effettuata e seguito della controdeduzione all'osservazione n° 77 (prot. 4462)Maurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@saproject.it  
www.saproject.it

|  |  |                                                                                                                          |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | coerenza del PdR 2012 rispetto a varianti sopravvenute del Piano dei Servizi,<br>non costituiscono variante al PdR 2012. |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Art. 81 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio**

|   |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Riferimenti | Tutte le aree che sul documento "PdR 8a.0 Quadro del paesaggio" risultano prive di simbologia grafica (pura rappresentazione cartografica) non sono assoggettate alle disposizioni del PdR 2012 in materia di paesaggio.<br>Su dette aree si applicano comunque i vincoli paesaggistici eventualmente vigenti, nel rispetto delle condizioni di legge. |
|---|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](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

# **DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](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 seguenti parti del sistema edificato: nucleo storico, cascine, edifici lungo la Martesana, edifici o parti dell'edificato aventi significativo valore architettonico.</p> <p>Nell'Ambito Territoriale T1 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di origine nobile o rurale, 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 2012, 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> $DE = S_{lp} \text{ esistente}$ $I_{f_{max}} = \text{Superfici costruite esistenti} / S_t \text{ esistente}$ <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>S<sub>t</sub> esistente</i> si considera la superficie dell'area</li> </ul> |

Maurizio Mazzucchelli  
architettoAlberto Mazzucchelli  
ingegnereRoberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICAI-21040 Morazzone  
Via Europa 54Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888Info@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 | Nota | <p>pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali.</p> <p>I seguenti tipi di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- modifiche ammesse in forza della specifica disciplina dell'<i>unità di Paesaggio "tessuti edificati di pregio"</i> di cui al documento "PdR 11.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati 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 11.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati 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> |
|---|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](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.

### Ambito territoriale T2: sistemi insediativi consolidati

| Art. 85 Definizione |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                   | Definizione | <p>Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente, caratterizzato da una moltitudine di episodi edilizi singolarmente distinguibili privi di caratteri di unitarietà. Nell'ambito territoriale T2 la densità edilizia risulta elevata e mitigata esclusivamente dalla presenza di superfici non edificate di uso pubblico: si registra l'assenza pressoché totale di aree inedificate private idonee per ospitare nuove costruzioni.</p> <p>Nell'<i>Ambito Territoriale T2</i> persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi fortemente variegata, dotati di modeste superfici pertinenziali: l'assortimento tipologico comprende tra gli altri edifici isolati, edifici a blocco, in linea, a torre.</p> |

| Art. 86 Obiettivi di governo |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                            | Generalità | <p>Il PdR 2012, 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 la sostituzione edilizia, nel sostanziale rispetto dei caratteri morfotipologici esistenti.</li> </ul> |

| Art. 87 Indici e parametri |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                          | Indici e parametri | <p>Il PdR 2012, per l'<i>ambito territoriale T2</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Diritto edificatorio:</b><br/> <math display="block">DE = M_{de} \text{ (media densità edilizie dell'intorno edificato)} \times 0,70 \text{ mq/mq}</math> </li> <li>- <b>Indice edificabilità fondiaria massima:</b><br/>                     valore maggiore tra<br/> <math display="block">If_{max} = \text{Superfici costruite esistenti} / St \text{ esistente}</math> <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, fermo restando che sussistano le condizioni di regolarità e legittimità rispetto alle leggi e alle norme vigenti.</li> </ul> </li> <li>- per <i>St esistente</i> si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici),</li> </ul> </li> </ul> |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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

comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali.

oppure

$I_{f_{max}} = M_{de}$  (media densità edilizie dell'intorno edificato)

La media densità edilizie dell'intorno edificato  $M_{de}$  si determina mediante il seguente rapporto:

$$M_{ie} = S_{lp_{tt}} / A_{f_{ie}}$$

nel quale:

- $S_{lp_{tt}}$  = superficie lorda di pavimento teorica totale 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 agibili emergenti (anche parzialmente) dal suolo;
- $A_{f_{ie}}$  = area fondiaria dell'intorno edificato, corrisponde alle superfici fondiarie delle aree edificate nell'intorno che confinano catastalmente (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 pertinente dell'edificio esistente così come risultante dallo specifico atto di vincolo (area asservita).
- **Superficie coperta:**  
aree edificate o parzialmente edificate:  
 $S_c$  = esistente + 20%  
  
aree non edificate:  
 $S_c$  = max 35%
- **Altezza massima degli edifici:**  
aree edificate o parzialmente edificate:  
 $H_{max}$  = esistente + 4,00 m  
  
aree non edificate:  
 $H_{max}$  = 14,00 m
- **Superficie filtrante:**  
aree edificate o parzialmente edificate:  
 $S_{fil}$  = esistente - 20% (\*)  
  
aree non edificate:  
 $S_{fil}$  = min. 20%

(\*) fermo restando il rispetto dei disposti del Regolamento Locale d'Igiene.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

|                |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1<br>bis<br>16 | Procedura<br>semplificata | <p>In luogo dei seguenti parametri:</p> <p>Diritto edificatorio:<br/> <math>DE = Mde</math> (media densità edilizie dell'intorno edificato) x 0,70 mq/mq</p> <p>Indice edificabilità fondiaria massima:<br/> <math>If\ max = Mde</math> (media densità edilizie dell'intorno edificato)</p> <p>così come definiti dal comma precedente, è ammessa l'applicazione dei seguenti parametri fissi ed invariabili:</p> <p>Diritto edificatorio:<br/> <math>DE = 0,33</math> mq/mq</p> <p>Indice edificabilità fondiaria massima:<br/> <math>Ifmax = 0,40</math> mq/mq</p> |
|----------------|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<sup>16</sup> Modifica effettuata e seguito della controdeduzione all'osservazione n° 70 (prot. 4454)

### Capo III.

#### Ambito territoriale T3: sistemi insediativi strutturati

| Art. 88 Definizione |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                   | Definizione | Parte del territorio in gran parte coincidente con il tessuto edilizio più recente, quasi nella totalità generatosi per effetto di procedimenti di pianificazione attuativa che hanno determinato effetti di unitarietà tipologica di intere parti dell'area urbana. Si riscontra una discreta organizzazione degli spazi aperti, con sufficiente dotazione di spazi pubblici. Nell' <i>Ambito Territoriale T3</i> persiste un modello insediativo fondato su di tipi edilizi propri di modelli insediativi intensivi (edifici a torre, a blocco, in linea) i cui elementi edilizi ed architettonici risultano spesso ricorrenti. |

| Art. 89 Obiettivi di governo |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                            | Generalità | <p>Il PdR 2012, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T3</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 la sostituzione edilizia, nel totale rispetto dei caratteri morfotipologici esistenti.</li> </ul> |

| Art. 90 Indici e parametri |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                          | Indici e parametri | <p>Il PdR 2012, per l'<i>ambito territoriale T3</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Diritto edificatorio</i>:<br/>DE = Slp esistente</li> <li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima</i>:<br/><math display="block">If_{max} = \frac{Slp \text{ esistente}}{St \text{ esistente}}</math> <p>da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, inteso che:</p> <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 degli spazi aperti ma coperti, comprese le superfici esistenti prive di caratteristiche di agibilità,</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> </li> <li>- <i>Superficie coperta</i>:<br/>Sc = esistente + 20%</li> <li>- <i>Altezza massima degli edifici</i>:<br/>Hmax = esistente + 4,00 m</li> <li>- <i>Superficie filtrante</i>:<br/>Sfil = esistente - 20% (*)</li> </ul> |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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

(\*) fermo restando il rispetto dei disposti del Regolamento Locale d'Igiene.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](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.

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

| Art. 91 Definizione |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                   | Definizione | <p>Parte del territorio occupata pressoché totalmente da tipi edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, principalmente industriali. Le parti di formazione meno recente presentano significativa disomogeneità e caratteri di disordine edilizio, principalmente per effetto di ampliamenti e modifiche succedutesi nel tempo.</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                            | Generalità | <p>Il PdR 2012, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T4</i>, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire che il completamento dell'edificazione relativamente alle aree ancora libere avvenga con densità proporzionata alle effettive esigenze produttive;</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> <li>- garantire la bonifica di stati di inquinamento dei suoli pregressi, imputabili ad attività produttive già esistenti in sito.</li> </ul> |

| Art. 93 Indici e parametri |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                          | Indici e parametri | <p>Il PdR 2012, 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><br/>DE = 0,50 mq/mq</li> <li>- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i><br/>If<sub>max</sub> = 0,85 mq/mq</li> <li>- <i>Superficie coperta:</i><br/>Sc = max. 60 %</li> <li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i><br/>H<sub>max</sub> = 12,00 m</li> <li>- <i>Superficie filtrante:</i><br/>Sfil = min. 10% (*)</li> </ul> <p>(*) fermo restando il rispetto dei disposti del Regolamento</p> |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

|   |                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | <i>Parametri speciali</i>                                         | <p>Locale d'Igiene.</p> <p>All'area monofunzionale AMF2 (c.d. centro commerciale "Auchan"), è attribuita una slp di mq 44.400; tale dato prevale sulla slp determinabile in applicazione dell'indice <math>I_{f_{max}}</math>.<sup>17</sup></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3 | <i>Specifica dei parametri</i>                                    | <p>Nel caso di edifici afferenti alla medesima unità produttiva (identico soggetto esercente l'attività), è ammessa la riduzione della distanza tra edifici ad un minimo di m 6,00, fermo restando il rispetto dei disposti del Regolamento Locale d'Igiene, purché tra gli edifici posti a distanza inferiore a quella stabilita in linea generale non siano frapposte recinzioni. Il divieto di realizzazione di recinzioni permane anche a seguito di alienazione di edifici a soggetti diversi o di mutazione della denominazione del soggetto esercente l'attività.</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> |
| 4 | <i>Edifici residenziali non pertinenti ad attività produttiva</i> | <p>Limitatamente agli edifici esistenti, al fine di favorire lo sviluppo tecnologico delle imprese, gli ampliamenti di superficie lorda di pavimento finalizzati all'allocazione di linee produttive, macchine e similari che non determinano la formazione di unità produttive autonome, e che determinano l'incremento della capacità occupazionale, sono valutati, ai soli fini della verifica dell'indice <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 produttiva</i> | <p>Per gli edifici residenziali esistenti non pertinenti (così come risultanti da licenze, concessioni, permessi, denunce in atti) ad alcuna attività produttiva 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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

<sup>17</sup> Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 53 (prot. 4189)

|   |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 | Disposizioni specifiche | <p>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> <p>Le aree contrassegnate dal simbolo asterisco (*) corrispondono ad aree dismesse o degradate per le quali si attribuisce una priorità di attuazione rispetto alle trasformazioni interessanti le aree libere, nell'ottica di privilegiare gli interventi di riuso del territorio e del patrimonio edilizio esistente.</p> <p>L'attuazione in via prioritaria delle suddette aree è demandata alle specifiche disposizioni del Documento di Piano in materia di Aree di Trasformazione.<sup>18</sup></p> |
|---|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Art. 94 Destinazione d'uso |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                          | Destinazioni d'uso principali  | <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>- Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)<sup>19</sup></li> <li>- Pe: Pubblici esercizi<sup>20</sup></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 2012.</li> </ul> <p>Sono inoltre incluse tra le destinazioni ammesse le palestre, sale da ballo, circoli sportivi e club sportivi.<sup>21</sup></p> <p>Tutte le altre possibili destinazioni d'uso principali sono vietate.</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                          | Destinazioni d'uso subordinate | <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</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

<sup>18</sup> Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere espresso da Regione Lombardia

<sup>19</sup> Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni n° 55 (prot. 4198), n° 56 (prot. 4207), n° 62 (prot. 4336)

<sup>20</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n° 55 (prot. 4198)

<sup>21</sup> Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni n° 2 (prot. 2846), n° 3 (prot. 2847), n° 8 (prot. 3702), n° 16 (prot. 3893), n° 62 (prot. 4336)

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

| <b>Art. 95 Tutela del suolo e del sottosuolo</b> |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                | <i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2012</i> | <p>Il PdR 2012, per quanto attiene alla tutela del suolo e del sottosuolo, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutela il suolo e il sottosuolo da ogni possibile inquinamento.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2                                                | <i>Requisiti del progetto</i>            | <p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2012, i progetti che prevedono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuova edificazione,</li> <li>- demolizione e ricostruzione di almeno il 50% dell'edificio preesistente,</li> <li>- ampliamento in misura superiore al 50% dell'edificio esistente,</li> </ul> <p>devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto e fermo restando i disposti di legge vigenti:</p> <p>a) l'insediamento di nuove unità produttive in aree già edificate o parzialmente edificate, è subordinato all'esecuzione di opportuni saggi del terreno finalizzati alla verifica dello stato di salubrità: qualora fossero riscontrati fenomeni di inquinamento del suolo e del sottosuolo eccedenti le soglie stabilite per legge, il rilascio dei permessi di costruire, nonché di ogni altro nullaosta o autorizzazione, è subordinato all'esecuzione delle necessarie bonifiche; il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare che i suddetti saggi siano effettuati nei punti che egli avrà provveduto ad indicare.</p> <p>b) le aree di deposito all'aperto con potenziale pericolo di percolamento dovranno essere rese impermeabili con opportune pavimentazioni e sistemi di raccolta e smaltimento delle acque. I cordoli di delimitazione delle aree pavimentate dovranno garantire la tenuta ai liquidi generati da eventuali sversamenti.</p> |

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

**Capo V.****Ambito territoriale T5: del territorio naturale**

| <b>Art. 96 Definizione</b> |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                          | <i>Definizione</i> | <p>Parte del territorio caratterizzata da significativa naturalità, di fondamentale importanza per la conservazione dei valori paesaggistici del territorio.</p> <p>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.</p> |

| <b>Art. 97 Obiettivi di governo</b> |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                   | <i>Generalità</i> | <p>Il PdR, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T5</i>, persegue i seguenti obiettivi:</p> <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> <li>- sperimentare attività di coltivazione e commercio di prodotti agricoli biologici, rientranti nella nozione della c.d. "filiera corta".</li> </ul> |

| <b>Art. 98 Aree agricole</b> |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 (entro i limiti di cui al successivo comma 3 dell'art. 100), 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. |

| <b>Art. 99 Aree boscate</b> |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. 100 potranno essere utilizzati secondo i fini stabiliti dalla LGT su altri suoli compresi nell' <i>ambito territoriale T5</i> classificati <i>aree agricole</i> secondo i disposti del precedente art. 98. |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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 | Specifica | Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, così come definiti dalle lett. da a) a c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.<br>E' ammessa in via generale la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico o generale, nonché di opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio. |
|---|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Art. 100 Indici e parametri in genere |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                     | Indici e parametri                  | <p>Il PdR 2012, 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 / Diritto edificatorio:</i><br/>Il PdR 2012, 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 culturale: <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><br/>Sc = 20 %</li> <li>- <i>Altezza massima degli edifici:</i><br/>Hmax = 7,50 m per edifici residenziali<br/>Hmax = 9,00 m per edifici con altra destinazione</li> <li>- <i>Superficie filtrante:</i><br/>Sfil = 25 %</li> </ul> |
| 2                                     | Specifica                           | Sul territorio comunale sono applicabili i disposti del comma 4bis dell'art. 59 della LGT.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3                                     | Ampliamento degli edifici esistenti | <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>                                           |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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. 101 Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi</b> |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                               | <i>Caratteristiche</i> | 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: <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 in laterizi o cemento,</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>      | La costruzione di tali edifici è subordinata dall'assenza, sullo stesso lotto e sui lotti confinanti della medesima proprietà, di altri corpi di fabbrica, di qualsiasi genere e per qualsiasi funzione.<br>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.                                                                                                                                                                               |

| <b>Art. 102 Attività integrate per lo sviluppo della bioagricoltura</b> |                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                       | <i>Generalità</i>                 | Nelle aree agricole di cui al precedente art. 98 è ammessa la realizzazione di un insediamento edilizio destinato ad <i>attività integrate per lo sviluppo della bioagricoltura</i> , secondo le specifiche di cui ai commi seguenti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2                                                                       | <i>Destinazioni d'uso ammesse</i> | Gli edifici e le aree pertinenziali potranno essere utilizzate per le seguenti destinazioni d'uso: <p><b>Ag: Agricola</b></p> <p><b>Re: Residenziale</b><br/>limitatamente ad una unità abitativa ad uso esclusivo del titolare o del conduttore dell'attività disciplinata dal presente articolo;</p> <p><b>As: Artigianale di servizio</b><br/>limitatamente ad un laboratorio attrezzato per il confezionamento di prodotti inerenti l'attività (ad esempio produzione di cesti e scatole, oggettistica e similari) e a uno spazio attrezzato per le necessità derivanti da attività di manutenzione del verde (deposito macchinari e attrezzi, ufficio amministrativo e similari);</p> <p><b>Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)</b><br/>limitatamente ad un esercizio commerciale per la vendita di prodotti propri o attinenti l'attività (ad esempio</p> |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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

|   |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                              | prodotti bio di altra provenienza);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|   |                              | <p><i>Pe: Pubblici esercizi</i><br/>limitatamente ad uno spazio per attività di ristorazione e somministrazione bevande;</p> <p><i>Ri: Ricettiva</i><br/>limitatamente a max 10 camere alberghiere con servizi connessi;</p> <p><i>Sg: Servizi di interesse generale</i><br/>secondo le disposizioni del Piano dei Servizi e con il fine principale dell'attività didattica o ludica.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3 | Superfici lorde di pavimento | <p>Per ciascuna destinazione d'uso di cui al precedente comma 2 sono ammesse le seguenti superfici lorde di pavimento massime:</p> <p><i>Re: Residenziale</i><br/>Slp max = 120 mq</p> <p><i>As: Artigianale di servizio</i><br/>Slp max = 200 mq</p> <p><i>Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)</i><br/>Slp max = 150 mq</p> <p><i>Pe: Pubblici esercizi</i><br/>Slp max = 250 mq</p> <p><i>Ri: Ricettiva</i><br/>Slp max = 500 mq</p> <p><i>Sg: Servizi di interesse generale</i><br/>Nessuna limitazione</p>                                                                                                                                                                                                               |
| 4 | Condizione obbligatoria      | <p>Le superfici lorde di pavimento di cui al precedente comma 3 dovranno essere reperite in misura non inferiore al 50% del totale in immobili facenti parti di preesistenti cascine, così come individuate e classificate nell'ambito territoriale T1.</p> <p>I limiti di superficie lorda di pavimento di cui al precedente comma 3 non si applicano nei casi in cui tali superfici risultino esistenti in cascine, così come individuate e classificate nell'ambito territoriale T1.</p>                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5 | Procedure                    | <p>Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione e il recupero di edifici per i fini di cui al presente articolo è subordinato a preventiva approvazione di Piano Attuativo.</p> <p>La convenzione del Piano Attuativo, oltre ad ogni aspetto di rilevanza edilizia e urbanistica, dovrà disciplinare ogni attività riconducibile alla nozione di interesse pubblico o generale, quali (a titolo di esemplificazione non esaustiva):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– utilizzo delle strutture per attività connesse alla didattica,</li> <li>– utilizzo delle strutture per attività ricreative e ludiche,</li> <li>– svolgimento di attività di interesse pubblico (manutenzione del verde).</li> </ul> |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

|   |                    |                                                                                                                                 |
|---|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 | <i>Limitazione</i> | Il Consiglio Comunale ha facoltà di approvare sul territorio comunale un solo Piano Attuativo per i fini del presente articolo. |
|---|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <b>Art. 102bis Ambiti di Cava<sup>22</sup></b> |                    |                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                              | <i>Definizione</i> | Ambiti disciplinati dal vigente Piano Cave Provinciale, approvato con DCR 16/06/2006 n VIII/ 166 ai sensi della L.R. n 14/98.<br>Tali ambiti sono individuati graficamente sulla tavola <i>PdR 8.0 Vincoli e limitazioni</i> . |
| 2                                              | <i>Specifiche</i>  | Si applicano i disposti del Piano Cave Provinciale, prevalenti su ogni altra disposizione del PdR 2013.                                                                                                                        |

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

<sup>22</sup> Articolo introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

## Titolo III

# AREE MONOFUNZIONALI

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](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. 103 AMF1: per attività produttive nel centro urbano</b> |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                               | <i>Individuazione</i>                                         | <p>Il PdR 2012 individua sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– “PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale”,</li> <li>– “PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest”,</li> <li>– “PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord”,</li> <li>– “PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est”</li> </ul> <p>con il codice “AMF1” gli edifici per attività produttive esistenti localizzate nell’area urbana esternamente all’ambito territoriale T4, la cui tipologia risulta difforme dai caratteri prevalenti dell’ambito territoriale di appartenenza.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2                                                               | <i>Interventi ammessi</i>                                     | <p>Nelle aree specificamente individuate <i>per attività produttive nel centro urbano</i> è ammesso il mantenimento delle destinazioni d’uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2012.</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> $\text{Slp} = \text{Sf} \times \text{If}_{\text{max}}$ <p>dove <math>\text{If}_{\text{max}}</math> corrisponde all’indice di edificabilità fondiaria attribuito all’ambito territoriale di appartenenza.</p> <p>In caso di interventi di cui al presente comma, non è ammessa l’applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2012, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell’art. 55 e dei disposti del Piano dei Servizi.</p> |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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>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 ammessa l'applicazione della disciplina stabilita per l'ambito territoriale e per la gamma funzionale di appartenenza.</p> <p>Per le aree AMF1 che risultano dismesse (per le quali non sussistono le condizioni di cui al successivo comma 5) successivamente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, l'applicazione della disciplina stabilita per l'ambito territoriale e per la gamma funzionale di appartenenza è ammessa nel caso in cui siano decorsi almeno tre anni dalla data di dismissione delle attività preesistenti. Gli interventi in applicazione della disciplina del presente comma sono assentibili mediante permesso di costruire convenzionato.</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, ovverossia risultanti dagli appositi registri di iscrizione (Camera di Commercio, Artigianato, Agricoltura ed enti similari).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 6 | <i>Attività di deposito prevalentemente all'aperto</i> | <p>Per le aree AMF1 contrassegnate da simbolo * (asterisco), nelle quali si esercitano attività di deposito prevalentemente all'aperto, si applicano i seguenti disposti in luogo di quanto disposto dal precedente comma 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2012.</li> <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, fermo restando il rispetto dei disposti del Regolamento Locale d'Igiene.</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 ed il rispetto di ogni altra norma vigente.</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> </ul> |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

**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>- siano messi in atto interventi di mitigazione visuale coerentemente con gli eventuali disposti stabiliti per l'unità di paesaggio di appartenenza,</li> <li>- sia garantito il rispetto delle norme vigenti in materia di rumore.</li> </ul> |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

| <b>Art. 104 AMF2: per attività commerciali in sede propria</b> |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                              | <i>Individuazione</i>                                         | <p>Il PdR 2012 individua sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest",</li> <li>- "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord",</li> <li>- "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est"</li> </ul> <p>con il codice "AMF2" le attività commerciali in sede propria (edifici con destinazione commerciale prevalente), definite</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>medie strutture di vendita</i>, ovverosia con superficie di vendita compresa tra mq 250 e mq 2.500,</li> <li>- <i>grandi strutture di vendita</i>, ovverosia con superficie di vendita superiore a mq 2.500,</li> </ul> <p>ai sensi del D.Lgs. 114/1998 e dalla Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6.</p>                                                                                                                                                    |
| 2                                                              | <i>Interventi ammessi</i>                                     | <p>Nelle aree specificamente individuate per attività commerciali in sede propria è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2012.</p> <p>Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività è ammesso l'ampliamento della Slp esistente (...) <sup>23</sup> fermo restando il rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza (...) <sup>24</sup>.</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> <p><i>È ammesso l'ampliamento della superficie di vendita senza incremento della Slp, a condizione che sia verificata la dotazione degli spazi a parcheggio nella misura di legge.</i> <sup>25</sup></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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

<sup>23</sup> Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 53 (prot. 4189)

<sup>24</sup> Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 53 (prot. 4189)

<sup>25</sup> Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 53 (prot. 4189)

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p style="text-align: center;">Slp pari all'esistente,<br/> <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> <p>In caso di interventi di cui al presente comma, non è ammessa l'applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2012, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell'art. 55 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> |  |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

| <b>Art. 105 AMF3: per attività direzionali in sede propria</b> |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                              | <i>Individuazione</i>                                         | <p>Il PdR 2012 individua sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest",</li> <li>- "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord",</li> <li>- "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est"</li> </ul> <p>con il codice "AMF3" le attività direzionali in sede propria, ovverosia esercitate in edifici la cui tipologia risulta strettamente attinente alla destinazione d'uso esercitata (ad esempio i c.d. "palazzi per uffici").</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2                                                              | <i>Interventi ammessi</i>                                     | <p>Nelle aree specificamente individuate per attività direzionali in sede propria è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2012.</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, fatte salve le limitazioni di cui al successivo comma 4, potranno essere insediate esclusivamente 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,<br/> <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> <p>In caso di interventi di cui al presente comma, non è ammessa l'applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2012, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell'art. 55 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> |

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

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

|   |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | Limitazioni specifiche | <p>Per le destinazioni d'uso ammesse nel rispetto delle disposizioni relative alla gamma funzionale di appartenenza, si applicano le seguenti limitazioni specifiche:</p> <p>Re: <i>Residenziale</i><br/>Slp max 150 mq per la realizzazione di alloggi dedicati a custodia e guardiania</p> <p>Pr: <i>Produttiva (artigianale e industriale)</i><br/>As: <i>Artigianale di servizio</i><br/>Cv: <i>Commerciale (esercizi di vicinato)</i><br/>Cm: <i>Commerciale (medie strutture di vendita)</i><br/>Limitatamente alla slp esistente localizzata a piano terra o rialzato</p> <p>Pe: <i>Pubblici esercizi</i><br/>Limitatamente ad una slp max di mq 500 utilizzabile per due pubblici esercizi distinti.</p> <p>Dm: <i>Direzionale e terziaria minuta</i><br/>Ri: <i>Ricettiva</i><br/>Ra: <i>Ricoveri di autovetture non pertinenti</i><br/>Sg: <i>Servizi di interesse generale</i><br/>Nessuna limitazione.</p> |
|---|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Art. 106 AMF3-AdP: per housing sociale |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                      | Individuazione     | <p>Il PdR 2012 individua sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest",</li> <li>- "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord",</li> <li>- "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est"</li> </ul> <p>con il codice "AMF3-AdP" le aree caratterizzate da edifici dismessi da precedenti attività che presentano caratteristiche idonee per la trasformazione ad uso residenziale, in forma di housing sociale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2                                      | Interventi ammessi | <p>Nelle aree individuate "AMF3-AdP" si applica quanto previsto dall'art. 105 precedente per le aree monofunzionali AMF3, salva la possibilità di aderire ad Accordo di Programma di cui alle direttive del Documento di Piano per le aree AdP2 e AdP3. In tal caso è ammesso il riuso della superficie lorda di pavimento esistente al fine di realizzare alloggi genericamente riconducibili alla nozione di housing sociale, in genere riferibili alle seguenti casistiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- convenzionamento dei prezzi di compravendita di superfici lorde di pavimento da destinare alla residenza per i <i>soggetti deboli</i> definiti dal successivo comma pari ad almeno il 60% della superficie lorda di pavimento complessiva proposta dal progetto,</li> <li>- convenzionamento dei canoni di locazione di superfici lorde di pavimento da destinare alla residenza per i</li> </ul> |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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><i>soggetti deboli</i> definiti dal successivo comma pari ad almeno il 60% della superficie lorda di pavimento complessiva proposta dal progetto,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cessione di proprietà o d'uso al Comune di superfici lorde di pavimento da destinare alla residenza per i <i>soggetti deboli</i> definiti dal successivo comma pari ad almeno il 30% della superficie lorda di pavimento complessiva proposta dal progetto,</li> <li>- realizzazione di alloggi c.d. monolocali (slp max. = 45 mq) o bilocali (slp max = 60 mq) in misura pari ad almeno il 50% delle unità abitative previste dal progetto, con iscrizione di specifico atto di vincolo finalizzato al divieto di ampliamento o fusione di dette unità immobiliari, destinati a soggetti anche privi delle caratteristiche di cui al successivo comma 3,</li> <li>- convenzionamento dei prezzi di compravendita di superfici lorde di pavimento da destinare alla residenza in forma di cooperativa in misura pari all'80% della superficie lorda di pavimento complessiva proposta dal progetto,</li> <li>- sperimentazione di nuove forme di housing definite secondo specifici accordi, convenzioni ed intese tra soggetti attuatori (privati o istituzionali) e Comune, approvati mediante specifica deliberazione del Consiglio Comunale.</li> </ul> |
| 3 | <i>Soggetti deboli: caratteristiche</i> | <p>Ai fini dell'applicazione del presente articolo, si intendono <i>soggetti deboli</i> tutti i casi definiti dal Regolamento Regionale n. 1 del 10 febbraio 2004 e s.m.i. ai fini dell'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP). Il Comune ha facoltà di stabilire, mediante deliberazione della Giunta Comunale, ulteriori caratteristiche ai fini della valutazione dello <i>status di soggetto debole</i> ai fini dell'accesso agli alloggi aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 2.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4 | <i>Altre destinazioni d'uso</i>         | <p>Entro il limite massimo del 20% della slp esistente, ad integrazione delle destinazioni d'uso residenziali di cui al precedente comma 2, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:</p> <p>As: <i>Artigianale di servizio</i><br/> Cv: <i>Commerciale (esercizi di vicinato)</i><br/> Pe: <i>Pubblici esercizi</i><br/> Dm: <i>Direzionale e terziaria minuta</i><br/> Ri: <i>Ricettiva</i><br/> Sg: <i>Servizi di interesse generale</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 5 | <i>Condizioni</i>                       | <p>La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il riuso della superficie lorda di pavimento sia conteggiato in detrazione rispetto alle quantità edificabili previste dal Documento di piano per le aree Adp2 e Adp3.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

| <b>Art. 107 AMF4: per attività ricettive e di ristorazione</b> |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                              | <i>Individuazione</i> | Il PdR 2012 consente l'insediamento e l'adeguamento delle strutture ricettive esistenti nelle aree specificamente individuate sui documenti denominati <ul style="list-style-type: none"> <li>– “PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale”,</li> <li>– “PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest”,</li> <li>– “PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord”,</li> <li>– “PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est”</li> </ul> con il codice “AMF4”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2                                                              | <i>Specifiche</i>     | Ai fini dell'ampliamento degli edifici esistenti si applicano le disposizioni del PdR 2012 corrispondenti all'ambito territoriale di appartenenza.<br>Qualora la superficie lorda di pavimento esistente risultasse minore o uguale a quanto realizzabile in applicazione del Diritto Edificatorio DE, ai fini dell'ampliamento degli edifici esistenti, è ammessa l'applicazione dei <i>Criteri di Premialità</i> previsti dal PdR 2012, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell'art. 55 e dei disposti del Piano dei Servizi, comunque entro il limite massimo del 25% della Superficie Lorda di Pavimento esistente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT. |

| <b>Art. 108 AMF5: per impianti tecnologici</b> |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                              | <i>Definizione</i>  | Si definiscono <i>aree per impianti tecnologici</i> gli ambiti del territorio comunale destinati ad impianti in genere, pubblici e di interesse generale, diretti a garantire la funzionalità urbana e territoriale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2                                              | <i>Disposizioni</i> | Nelle <i>aree per impianti tecnologici</i> è vietata qualsiasi edificazione se non funzionale agli impianti stessi.<br>La realizzazione delle opere previste nelle <i>aree per impianti tecnologici</i> compete ai soggetti interessati alla costruzione e gestione delle opere.<br>La dimensione delle <i>aree per impianti tecnologici</i> è stabilita dal PdR 2012; la Disciplina Generale non richiede alcuna verifica di parametri edilizi e urbanistici, affidando alla progettazione il compito di minimizzare l'impatto; si rimanda inoltre ad ogni disposizione di altra normativa vigente in materia. |

| <b>Art. 109 AMF6: per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi</b> |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                            | <i>Localizzazione e specifiche</i> | Il PdR 2012 individua sui documenti denominati <ul style="list-style-type: none"> <li>– “PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale”,</li> <li>– “PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest”,</li> <li>– “PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord”,</li> <li>– “PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est”</li> </ul> con il codice “AMF6” gli impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi esistenti. |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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>Nuovi impianti per la distribuzione di carburanti per uso di autotrazione</i> | <p>I nuovi impianti per la distribuzione di carburanti per uso di autotrazione e servizi annessi sono realizzabili dei seguenti ambiti territoriali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ambito Territoriale T2</li> <li>– Ambito Territoriale T3</li> <li>– Ambito Territoriale T4</li> <li>– Ambito Territoriale T5</li> </ul> <p>a condizione che risultino in fregio a strade definite <i>Strade di Rilevanza Territoriale</i> ai sensi del successivo art. 110.</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> <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> |
|---|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <b>Art. 110 AMF7: per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale</b> |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                 | <i>Riferimenti</i> | <p>Si definiscono <i>aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale</i> le parti del territorio comunale a tal fine già destinate o per le quali si prevede la destinazione, comprendenti il sedime cimiteriale propriamente detto e le fasce di rispetto circostanti, specificamente individuate sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– “PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale”,</li> <li>– “PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest”,</li> <li>– “PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord”,</li> <li>– “PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est”</li> </ul> <p>La zona di rispetto cimiteriale è istituita ai sensi dell'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio Decreto 24 luglio 1934, n. 1265, con le modifiche apportate dall'art. 28 della Legge 1° agosto 2002 n° 166.</p> |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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 | Disposizioni               | Le <i>aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale</i> possono essere destinate solamente agli usi ammessi dalla Legge e da ogni fonte normativa regolamentare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3 | Destinazioni d'uso ammesse | <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>- opere previste dal Piano Regolatore Cimiteriale,</li> <li>- mantenimento delle funzioni esistenti alla data di adozione del PdR 2012;</li> <li>- commercio di fiori e generi comunque al servizio specifico del cimitero mediante l'installazione di piccoli chioschi per la vendita aventi precipue caratteristiche di semplice removibilità;</li> <li>- parcheggi pubblici e privati.</li> </ul> <p>All'interno delle <i>aree cimiteriali e di rispetto cimiteriale</i> è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. Gli edifici e i manufatti esistenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale sono assoggettabili esclusivamente ad interventi di manutenzione, di restauro conservativo, 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> <p>La nuova edificazione all'interno delle aree cimiteriali è ammessa nel rispetto delle normative vigenti in materia.</p> |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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

# INFRASTRUTTURE

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](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. 111 Strade di rilevanza territoriale</b> |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                | <i>Definizione</i>               | Si definiscono <i>Strade di Rilevanza Territoriale</i> , specificamente individuate sui documenti del PdR 2012 denominati <ul style="list-style-type: none"> <li>– “PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale”,</li> <li>– “PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest”,</li> <li>– “PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord”,</li> <li>– “PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est”</li> </ul> i tronchi stradali appartenenti al sistema della viabilità sovralocale di collegamento tra comuni.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2                                                | <i>Distanza delle recinzioni</i> | Lungo le <i>Strade di rilevanza territoriale</i> il PdR 2012 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto): <p>per tutte le aree comprese nell’ambito territoriale T4<br/>Dr = in allineamento lungo il ciglio strada</p> <p>per tutte le aree comprese negli ambiti territoriali T1, T2, T3<br/>Dr = in allineamento lungo il ciglio strada</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3                                                | <i>Distanza degli edifici</i>    | Lungo le <i>Strade di rilevanza territoriale</i> il PdR 2012 stabilisce la seguente distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (esistente o di progetto): <p>per tutte le aree comprese nell’ambito territoriale T4<br/>De = min. m 10,00</p> <p>per tutte le aree comprese negli ambiti territoriali T1, T2, T3<br/>De = min. m 5,00</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza massima inferiore a m 1,00,</li> <li>- sistemazioni a parcheggio.</li> </ul> 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.<br>E’ vietato collocare edifici accessori ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella dell’edificio principale di cui sono pertinenza. |

| <b>Art. 112 Strade urbane</b> |                    |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                             | <i>Definizione</i> | Si definiscono <i>Strade urbane</i> , le infrastrutture stradali che non rientrano nei disposti del precedente art.110, interne all’area urbana, i cui cigli sono in parte definiti da fronti continui edificati o da recinzioni continue, e che pertanto |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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

|   |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                  | contribuiscono in modo determinante alla definizione della forma urbana.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2 | <i>Distanza delle recinzioni</i> | <p>Lungo le <i>Strade urbane</i>, nei tratti privi di recinzioni, il PdR 2012 stabilisce l'obbligo di allineamento delle nuove recinzioni lungo il ciglio stradale (esistente o di progetto), in prosecuzione degli allineamenti esistenti a margine, optando per quello (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) situato a maggiore distanza rispetto al ciglio stradale.</p> <p>Qualora la costruenda recinzione risultasse isolata (priva di continuità con altri tratti di recinzione esistenti), il PdR 2012 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto):</p> $D_r = \min. \text{ m } 2,00$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 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 2012 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<br/> <math display="block">D_e = \min. \text{ m } 5,00</math></p> <p>nei casi di cui al secondo capoverso del precedente comma 2<br/> <math display="block">D_e = \min. \text{ 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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

realizzazione di costruzioni.

E' vietato collocare edifici accessori ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella dell'edificio principale di cui sono pertinenza.

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

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

| <b>Art. 113 Adeguamento dei tracciati esistenti e nuovi tronchi stradali</b> |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                            | <i>Individuazione</i> | <p>Il PdR 2012, con apposita simbologia grafica, individua sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest",</li> <li>- "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord",</li> <li>- "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est"</li> </ul> <p>i cigli stradali di progetto nei casi in cui si rende necessaria la ridefinizione delle sezioni stradali esistenti o la realizzazione di nuovi tronchi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2                                                                            | <i>Effetti</i>        | <p>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 sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest",</li> <li>- "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord",</li> <li>- "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est"</li> </ul> <p><b>Per quanto attiene alla realizzazione di nuovi tracciati o all'adeguamento di quelli esistenti in corrispondenza delle aree disciplinate dal PTR "Navigli lombardi", si applicano le indicazioni di intervento relative all'obiettivo specifico del PTR medesimo circa le opere di mitigazione e integrazione ambientale.<sup>26</sup></b></p> |

| <b>Art. 114 Linea metropolitana M2</b> |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                      | <i>Individuazione</i>        | <p>Il PdR 2012 individua sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "PdR 7a.0 Quadro urbanistico generale",</li> <li>- "PdR 7b.0 Quadro urbanistico. Ovest",</li> <li>- "PdR 7c.0 Quadro urbanistico. Centro-nord",</li> <li>- "PdR 7d.0 Quadro urbanistico. Est"</li> </ul> <p>il sedime della linea metropolitana M2, comprendente la sede dei binari e ogni area o manufatto pertinenziale.</p> |
| 2                                      | <i>Disposizioni generali</i> | <p>Tutte le aree comprese nel sedime della linea metropolitana M2, sono destinati esclusivamente ai seguenti scopi:</p> <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</li> </ul>                                                                    |

<sup>26</sup> Comma modificato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

|   |                  |                                                                                                                                                                                |
|---|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | <i>Specifica</i> | <p>pubblico.</p> <p>La realizzazione di impianti e manufatti finalizzati agli scopi di cui al precedente comma 2 è subordinata al rispetto delle norme vigenti in materia.</p> |
|---|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](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 III

# QUADRO DEL PAESAGGIO

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](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 2012

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. 115 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 8b.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, PTR, PTCP).</li> </ul> |
| 1 bis <sup>27</sup>                                       | <i>Ambiti di degrado paesistico</i> | <p>In ottemperanza ai disposti dell'art. 28 del PPR "Riqualificazione paesaggistica di aree e ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado", il PdR 2012 identifica le aree di degrado ai sensi dell'art 35 delle NdA del PTCP, sul documento "DdP12.0 Elementi strutturali della percezione del paesaggio".</p> <p>Ai fini di una più efficace risoluzione delle condizioni di degrado, il PdR 2012 attribuisce alle aree di cui al presente comma una classe di sensibilità paesaggistica maggiorata di una unità rispetto all'intorno.</p>                                                                                                                                    |

| <b>Art. 116 Componenti del paesaggio oggetto di normazione</b> |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                              | <i>Unità di paesaggio</i>                      | <p>Il PdR 2012 individua le seguenti unità di paesaggio ai fini della definizione di una specifica disciplina di tutela del paesaggio e di orientamento per lo sviluppo delle trasformazioni ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UP1: tessuti edificati di pregio</li> <li>- UP2: spina della Martesana,</li> <li>- UP3: altre aree del PLIS delle Cave,</li> <li>- UP4: asta della ex s.s. Padana Superiore,</li> <li>- UP5: spine verdi urbane,</li> <li>- UP6: sistema delle cortine edilizie,</li> <li>- UP7: sistemi morfotipologici unitari,</li> </ul> <p>La specifica disciplina è contenuta nei successivi Capi da I a VII.</p> |
| 1 bis <sup>28</sup>                                            | <i>Raccordo con altre norme e disposizioni</i> | <p>Congiuntamente alle norme di cui al presente Capo, si applicano le prescrizioni di cui al Titolo III delle norme del Piano Paesistico Regionale (PPR) "Disposizioni del</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

<sup>27</sup> Comma introdotto a seguito delle controdeduzioni al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano.

<sup>28</sup> Comma introdotto a seguito delle controdeduzioni al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano.

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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><i>PPR Immediatamente operative</i>", per quanto attinente al Naviglio Martesana; a tal fine trova dunque applicazione il comma 4 dell'art. 21 della normativa del PPR.</p> <p>Congiuntamente alle norme di cui al presente Capo, si applicano si applicano i disposti ed i principi espressi dalla "Dichiarazione di notevole interesse pubblico e i relativi criteri di gestione", approvati con D.g.r. n. 3095.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2 | <i>Elementi rilevanti</i> | <p>Il PdR 2012, per tutti gli elementi territoriali di particolare rilevanza non interessati dalla disciplina delle unità di paesaggio, istituisce una normazione diretta finalizzata alla salvaguardia di tali <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4 | <i>Raccomandazioni</i>    | <p>Al fine di ottenere un ottimale rapporto tra i costi di costruzione e l'efficienza energetica, è raccomandato di privilegiare la realizzazione di edifici aventi forma compatta al fine di ottenere un miglior rapporto superficie/volume. I progetti dovranno altresì studiare, e documentare, le migliori condizioni di esposizione solare dei fabbricati, evitando le proiezioni di ombre proprie e portate su altri edifici che possano ridurre gli apporti solari gratuiti con particolare riferimento alla stagione invernale. Le medesime condizioni progettuali sono altresì raccomandate al fine di poter realizzare la maggior produzione energetica possibile da impianti solari-termici e fotovoltaici.</p> <p>La dotazione di verde dovrà essere opportunamente progettata, con il fine di interporre aree piantumate tra le cortine edificate, così da evitare il cosiddetto fenomeno estivo delle "isole di calore".<sup>29</sup></p> |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

<sup>29</sup> Comma introdotto a seguito della controdeduzione all'osservazione d'ufficio

## Capo I

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

| Art. 117 Definizione |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                    | Definizione | <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. I <i>tessuti edificati di pregio</i> corrispondono alle seguenti parti del sistema edificato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– nucleo storico,</li> <li>– cascine,</li> <li>– edifici lungo la Martesana,</li> <li>– edifici o parti dell'edificato aventi significativo valore architettonico.</li> </ul> |

| Art. 118 Obiettivi di tutela e di sviluppo |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                          | Obiettivi | <p>Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'<i>unità di paesaggio UP1</i>:</p> <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> <p>Le azioni di tutela sono correlate, dove necessario, con i corrispondenti disposti del Piano Territoriale Regionale d'Area "Navigli Lombardi".</p> |

| Art. 119 Elementi sensibili |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                           | Elementi sensibili | <p>L'<i>unità di paesaggio UP1</i> si caratterizza per i seguenti elementi sensibili:</p> <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> <li>- tutti gli elementi notevoli individuati dal Piano Territoriale Regionale d'Area "Navigli Lombardi".</li> </ul> |

| Art. 120 Azioni di tutela e di sviluppo |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                       | Tessuti edificati di pregio in genere | <p>La disciplina specifica per ciascun edificio facente parte dei <i>tessuti edificati di pregio</i> è oggetto del documento "PdR 11.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio", secondo le specifiche classi di valore riscontrabili mediante il documento "PdR 9.0 Classificazione degli edifici di pregio"</p> |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

## Capo II

### Unità di Paesaggio UP2: spina della Martesana

| Art. 121 Definizione |             |                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                    | Definizione | Aree soggette a vincolo ex art. 136 del D.Lgs 42/2004, secondo quanto disposto dalla Commissione Provinciale per le Bellezze Naturali di Milano con verbale n° 3 del 22 dicembre 2004 e dalla Dgr n.VIII/3095 del 1 agosto 2006. |

| Art. 122 Obiettivi di tutela |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                            | Obiettivi generali  | Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP2: <ul style="list-style-type: none"> <li>- obiettivi definiti dal PTR A "Navigli Lombardi", aree tematiche prioritarie: territorio;</li> <li>- obiettivi definiti dal PTR A "Navigli Lombardi", aree tematiche prioritarie: paesaggio.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2                            | Obiettivi specifici | Al fine di coordinare l'azione dei diversi strumenti di governo operanti sull'unità di paesaggio, il PdR 2012 esperisce azioni volte a confermare e consolidare i caratteri paesaggistici del sistema del Naviglio Martesana, in particolare laddove si verifica la sussistenza di una o più tra le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree denominate "Bellezze Naturali" ex art. 136 del D.Lgs. 42/2004, così come individuate dalla DGR 8/3095 del 1° agosto 2006,</li> <li>- sistemi continui di aree verdi specificamente identificati,</li> <li>- presenza di valori storici,</li> <li>- presenza di valori segnici,</li> <li>- elevata sensibilità per la storia e le tradizioni locali.</li> </ul> |

| Art. 123 Azioni esercitate in coerenza con il PTR A "Navigli lombardi" |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                      | Generalità                             | Il PdR 2012 esercita un'azione di tutela dell'unità di paesaggio UP2 coordinata con quanto stabilito dal PTR A "Navigli Lombardi" in merito a: <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree tematiche prioritarie: territorio;</li> <li>- aree tematiche prioritarie: paesaggio.</li> </ul> Unitamente alle disposizioni di cui al presente Capo, determinate in accordo con quanto disposto dal PTR A "Navigli Lombardi", trovano applicazione i disposti di cui alla DGR 8/3095 del 1° agosto 2006, relativamente alle aree in essa espressamente individuate. |
| 2                                                                      | Aree tematiche prioritarie: territorio | In merito all'area tematica territorio del PTR A "Navigli lombardi", il PdR 2012 esercita azioni sui seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- obiettivo 1 - strategia di tutela territoriale per la valorizzazione paesistica dei navigli,</li> <li>- obiettivo 2 - valorizzare il sistema rurale e paesistico ambientale,</li> <li>- obiettivo 3 - realizzare una rete ciclabile per valorizzare la mobilità lenta.</li> </ul>                                                                                                               |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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>Aree tematiche prioritarie: paesaggio</i> | <p>In merito all'area tematica <i>paesaggio</i> del PTR "Navigli lombardi", il PdR 2012 esercita azioni sui seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– obiettivo 1 : promuovere la conoscenza diffusa del paesaggio dei navigli,</li> <li>– obiettivo 2: riqualificare e restaurare le sponde, i manufatti idraulici e i sistemi d' attraversamento del sistema "naviglio",</li> <li>– obiettivo 3: riqualificare e riutilizzare il patrimonio edilizio esistente,</li> <li>– obiettivo 4: promuovere il paesaggio come opportunità per l'imprenditoria turistica,</li> <li>– obiettivo 5: preservare l'attività agricola e riqualificare il sistema insediativo rurale.</li> </ul> |
|---|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <b>Art. 124 Territorio: obiettivo 1 del PTR "Navigli lombardi"</b> |                               |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                  | <i>Obiettivo e generalità</i> | Strategia di tutela territoriale per la valorizzazione paesistica dei navigli mediante indirizzi e prescrizioni per le aree denominate "Bellezze Naturali" ex art. 136 del D.Lgs. 42/2004, così come individuate dalla DGR 8/3095 del 1° agosto 2006. |
| 2                                                                  | <i>Azioni</i>                 | Per le aree denominate "Bellezze Naturali" ex art. 136 del D.Lgs. 42/2004, si applicano i criteri di gestione stabiliti dalla DGR 8/3095 del 1° agosto 2006.                                                                                          |

| <b>Art. 125 Territorio: obiettivo 2 del PTR "Navigli lombardi"</b> |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                  | <i>Obiettivo</i> | Indirizzi per l'individuazione di ambiti per la Rete Verde Regionale e la Rete Ecologica Regionale mediante una fascia di m 500 lungo entrambe le sponde del naviglio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2                                                                  | <i>Azioni</i>    | <p>I principi sottoelencati costituiscono indirizzi del PdR 2012, non operanti sugli ambiti territoriali dell'area urbana (T1, T2, T3, T4).</p> <p>Entro la fascia di m 500 misurata lungo entrambe le sponde del naviglio e identificata sul documento "PdR 8a.0 Quadro del paesaggio", devono essere di norma osservati i seguenti indirizzi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le funzioni da svolgere sono quelle prettamente agricole;</li> <li>- vengano tutelati gli elementi che costituiscono il paesaggio agrario ( filari, macchie boscate, fontanili).</li> </ul> <p>Le opere ammesse entro la fascia di m 500 sopra richiamata, devono perseguire i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere la continuità degli spazi non costruiti laddove attualmente ancora presenti;</li> <li>- favorire prioritariamente, ove possibile, azioni capaci di ridurre la frammentazione ecologica e territoriale nei casi in cui il costruito e' attualmente presente in modo cospicuo;</li> <li>- limitare la realizzazione di nuove infrastrutture e mettere in atto adeguate soluzioni di de-frammentazione</li> </ul> |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

**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

(sovrappassi, sottopassi ecc.), al fine di attenuare l'effetto di barriera ecologica, paesaggistica, territoriale.

#### Art. 126 Territorio: obiettivo 3 del PTR "Navigli lombardi"

|   |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Obiettivo | Costruzione della rete ciclabile regionale con piste esistenti e di progetto e individuazione delle infrastrutture correlate nel rispetto dei seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la possibilità di utilizzo della bicicletta alternativo e concorrente con l'auto nei tratti entro i 10 Km. nel percorso casa-lavoro come proposta di sviluppo sostenibile,</li> <li>- privilegiare gli ambiti di maggior interesse paesistico o naturalistico;</li> <li>- privilegiare il riuso delle infrastrutture dismesse di interesse storico e paesaggistico (ex-ferrovie, argini, alzaie, ecc.);</li> <li>- dare continuità e connessione alle reti ciclabili delle regioni confinanti;</li> <li>- realizzare la rete ciclabile regionale compatibilmente con gli usi delle alzaie per la gestione e manutenzione dei Navigli.</li> </ul> |
| 2 | Azioni    | Le azioni circa il mantenimento e la realizzazione della rete ciclopedonale comunale, integrata con i percorsi di interesse regionale lungo la Martesana sono demandate al Piano dei Servizi, al quale si rinvia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

#### Art. 127 Paesaggio: obiettivo 1 del PTR "Navigli lombardi"

|   |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Obiettivo | Promuovere la conoscenza diffusa del paesaggio dei navigli attraverso la costruzione di un archivio delle conoscenze da diffondere alle comunità locali coerente con gli studi già disponibili, ed in particolare con <ul style="list-style-type: none"> <li>- il "Masterplan Navigli",</li> <li>- il costituendo SIT "Navigli Lombardi".</li> </ul> |
| 2 | Azioni    | Il Comune, mediante il Regolamento Edilizio, si riserva la facoltà di disciplinare le modalità di documentazione e di trasmissione delle informazioni relativamente ad interventi su manufatti e costruzioni aventi valore storico ai sensi e per gli effetti della disciplina di cui al presente Capo.                                              |

#### Art. 128 Paesaggio: obiettivo 2 del PTR "Navigli lombardi"

|   |           |                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Obiettivo | Riqualificare e restaurare le sponde, i manufatti idraulici e i sistemi di attraversamento del sistema "Naviglio", stabilendo idonee pratiche di rilievo delle categorie dei manufatti e stabilendo specifici criteri di intervento. |
| 2 | Azioni    | Ai fini della conservazione delle sponde, dei manufatti idraulici e dei sistemi di attraversamento del sistema "Naviglio", gli interventi ammessi su detti manufatti sono                                                            |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

soggetti alle seguenti prescrizioni:

- mantenimento dei caratteri tipologici storici del sistema, con particolare riferimento alle dimensioni, alla sezione e ai materiali di rivestimento del canale, ai rivestimenti stradali, alla vegetazione ripariale. Questi criteri dovranno essere rispettati anche in occasione degli interventi manutentivi; nei tratti alterati la norma si applica ai caratteri residui
- negli interventi di manutenzione consolidamento spondale per la redazione del progetto delle opere si dovrà seguire la metodologia indicata nella scheda S1 del documento "Le aree tematiche: paesaggio" del PTR "Navigli Lombardi";
- conservazione degli elementi storici di arredo o di servizio (parapetti, approdi, scivoli, gradinate, manufatti idraulici, etc.) anche se residuali in contesto alterato;
- tutelare l'integrità dei manufatti idraulici storici mediante interventi di restauro, ripristino e rimozione delle componenti incongruenti (eventuali nuovi interventi sui manufatti dovranno essere comunque verificati valutandone l'impatto sul contesto);
- l'eventuale inserimento di nuovi elementi di arredo o di servizio (parapetti, recinzioni, illuminazione, sedute, pavimentazioni stradali, etc.) non dovrà alterare i caratteri storici conservatisi. Si dovrà evitare in particolare l'impiego di materiali e/o colori estranei a quelli tradizionali o di soluzioni di arredo in contrasto con la semplicità dell'impianto tradizionale;
- provvedere alla rimozione di arredi, cartellonistica e segnaletica incongruenti o invasivi allo scadere delle concessioni in corso;
- la cartellonistica informativa deve essere organizzata in modo organico assicurandone dimensioni, localizzazioni, caratteristiche morfologiche materiche e cromatiche coerenti con la tutela dei caratteri connotativi del contesto ed evitando l'interferenza con manufatti di valore storico-architettonico e visuali sensibili;
- schermatura, attraverso opportune barriere vegetali o acustiche, delle strade ad alta intensità di traffico contigue al Naviglio;
- i manufatti di attraversamento storici per dimensioni e soprattutto per caratteri formali devono essere accuratamente conservati e, in caso di degrado, recuperati con interventi di restauro.
- limitare quanto più possibile la segnaletica e la cartellonistica informativa nelle vicinanze dei ponti per non compromettere la continuità visiva del canale e per contenere l'introduzione di elementi morfologicamente estranei al contesto; la cartellonistica pubblicitaria non è mai ammessa, quella eventualmente esistente deve essere rimossa allo scadere delle concessioni in corso;
- utilizzare elementi di arredo e di messa in sicurezza compatibili con i caratteri architettonici del manufatto e

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

**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)

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>del paesaggio urbano o rurale circostante;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– la realizzazione di nuove passerelle pedonali deve essere attentamente valutata in relazione all'interruzione della continuità percettiva del Naviglio; tuttavia se ritenuto necessario il manufatto dovrà presentare un profilo di minimo impatto ed utilizzare materiali e colori non dissonanti con il contesto;</li> <li>– valutare attentamente l'impatto che il eventuali nuovi ponti e la relativa viabilità di accesso avranno sul contesto, verificandone la compatibilità e garantendone, per quanto possibile la non invasività, verificando anche le opere a contorno più adeguate a garantirne il corretto inserimento nel paesaggio;</li> <li>– prevedere per i nuovi ponti caratteri tipologici, architettonici, materici, oltre ad elementi di arredo e di messa in sicurezza compatibili con i caratteri del paesaggio urbano o rurale circostante. In ogni caso è opportuno adottare scelte progettuali specifiche per i luoghi e non soluzioni standardizzate o prefabbricate.</li> <li>– la realizzazione delle nuove opere di attraversamento e la ristrutturazione dei manufatti esistenti, deve essere effettuata con franco idraulico atto a garantire il passaggio di natanti adibiti a qualsiasi navigazione; non è ammessa la posa di manufatti a raso.<sup>30</sup></li> </ul> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Art. 129 Paesaggio: obiettivo 3 del PTR "Navigli lombardi" |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                          | Obiettivo                           | Riqualificare e riutilizzare il patrimonio edilizio esistente, a partire dall'individuazione degli immobili di pregio e dalla definizione dei criteri di intervento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2                                                          | Azioni: Beni storico-architettonici | <p>Le disposizioni relative all'unità di paesaggio UP1" per i tessuti edificati di pregio sono integrate dalle seguenti disposizioni specifiche per i beni storico-architettonici così come definiti dal PTR "Navigli lombardi":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– gli eventuali adeguamenti tecnologici dovranno essere effettuati nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificato;</li> <li>– eventuali interventi aggiuntivi (insegne, tettoie, impianti tecnici, etc.) dovranno rispettare i caratteri dell'edificato, senza prevaricare le componenti architettoniche storiche che lo caratterizzano;</li> <li>– provvedere al recupero delle costruzioni sotto utilizzate o inutilizzate (soprattutto nel caso di edifici legati all'attività agricola e attualmente in abbandono) con il loro coinvolgimento in un più complesso progetto di riqualificazione territoriale che ne valorizzi le potenzialità culturali e funzionali, ponendo particolare attenzione alla compatibilità tra i nuovi usi e la tutela delle permanenze</li> </ul> |

<sup>30</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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>storiche nella loro consistenza materica e relazionale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia degli elementi paesistici che caratterizzano l'intorno (manufatti, tracciati poderali, canali di scolo e irrigazione, filari alberati, gli elementi storico-testimoniali riconducibili alla partizione agraria o alle tecniche colturali storiche, ...) e al rispetto e alla valorizzazione del sistema di relazioni e dei rapporti visuali con il contesto paesistico di riferimento.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3 | Azioni: ville storiche | <p>Le disposizioni relative all'<i>unità di paesaggio UP1</i> per i tessuti edificati di pregio sono integrate dalle seguenti disposizioni specifiche per le <i>ville storiche</i> così come definite dal PTR "Navigli lombardi":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– gli interventi dovranno attenersi quanto più possibile ai metodi del restauro per conservare al meglio la struttura compositiva, i materiali e i caratteri costruttivi quali elementi testimoniali costitutivi del bene;</li> <li>– si dovrà porre particolare attenzione a valorizzare lo stretto rapporto fra l'architettura e i parchi e giardini di pertinenza, tenendo in attenta considerazione i manufatti che ne segnano limiti e sistema di relazioni, quali muri e recinzioni;</li> <li>– è opportuno evitare che nell'immediato intorno delle ville storiche si realizzino volumi di nuova edificazione che limitino la percezione di quelle architetture storiche dagli spazi pubblici sui due lati del Naviglio o che per, inadeguatezza formale, comportino un complessivo degrado dell'immagine paesaggistica locale.</li> </ul>                                                                                 |
| 4 | Azioni: edifici rurali | <p>Le disposizioni relative all'<i>unità di paesaggio UP1</i> per i tessuti edificati di pregio sono integrate dalle seguenti disposizioni specifiche per gli <i>edifici rurali</i> così come definiti dal PTR "Navigli lombardi":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– in relazione alla rilevanza storica e all'integrità del complesso si richiede la massima attenzione nella conservazione dei caratteri tipologici e materici dei singoli corpi di fabbrica e del loro reciproco rapporto nell'articolazione dell'organismo complessivo;</li> <li>– dovranno essere conservati i rapporti consolidati con gli spazi liberi interni (aia) ed esterni (aree ad uso agricolo e relativi elementi di connotazione e correlazione come alberate, rogge etc.) e con la viabilità storica di accesso;</li> <li>– negli eventuali interventi di riuso dovranno essere privilegiate funzioni le cui esigenze distributive siano compatibili con l'organismo tipologico originale e che permettano di salvaguardare le correlazioni con il contesto, andranno in tal senso attentamente valutate quindi anche le implicazioni derivanti da esigenze di accessibilità e dotazione di posti auto.</li> </ul> |
| 5 | Azioni: edifici        | <p>Le disposizioni relative all'<i>unità di paesaggio UP1</i> per i</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

|   |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <i>religiosi</i>                               | <p>tessuti edificati di pregio sono integrate dalle seguenti disposizioni specifiche per gli <i>edifici religiosi</i> così come definiti dal PTR "Navigli lombardi":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– negli ambiti circostanti gli edifici religiosi gli interventi dovranno essere valutati in relazione alla percezione sociale del contenuto artistico/simbolico espresso da tali architetture, l'altezza dei nuovi edifici non dovrà sovrastare quella del campanile;</li> <li>– le cappelle o edicole sacre meritano attenzione sia per la loro conservazione materiale che per il mantenimento della loro localizzazione in rapporto alla viabilità storica, deve esserne garantita non solo la conservazione ma anche la percepibilità quali elementi di un sistema.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6 | <i>Azioni: fronti storici – interni urbani</i> | <p>Le disposizioni relative all'<i>unità di paesaggio UP1</i> per i tessuti edificati di pregio sono integrate dalle seguenti disposizioni specifiche per i <i>fronti storici</i> e per gli <i>interni urbani</i> così come definiti dal PTR "Navigli lombardi":</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– conservazione dei caratteri architettonici (tipologici, morfologici e materici) dei fronti sia presi singolarmente che nella loro totalità: gli interventi edilizi dovranno essere indirizzati al mantenimento delle componenti architettoniche storiche e alla riqualificazione di quelle degradate e/o incongrue,</li> <li>– gli eventuali adeguamenti tecnologici dovranno essere effettuati nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;</li> <li>– eventuali interventi aggiuntivi (insegne, tettoie, impianti tecnici, etc.) dovranno rispettare i caratteri dell'edificio, senza prevaricare le componenti architettoniche storiche che ancora lo caratterizzano e devono pertanto essere inquadrati in uno studio complessivo del prospetto dell'intero edificio;</li> <li>– nella valutazione degli interventi proposti si dovrà tenere conto dell'intero fronte edificato e non del singolo edificio o tanto meno di una porzione di esso. Nei casi di maggiore rilevanza o in presenza di diffusi fenomeni di degrado è auspicabile la definizione di un progetto unitario che regoli i diversi interventi da mettersi in atto. Tale piano è necessario soprattutto quando fronti storici alterati si connettano a fronti storici consolidati o a porzioni di paesaggio da salvaguardare e/o si affaccino su interni urbani consolidati;</li> <li>– mitigare con opportuni interventi l'impatto degli edifici o delle componenti edilizie incongruenti con le permanenze storiche che non è possibile rimuovere;</li> <li>– rimuovere, in occasione degli interventi di manutenzione, gli elementi che costituiscono maggior causa di alterazione (insegne, rivestimenti inadeguati, serramenti incongruenti, tamponamenti impropri, etc).</li> <li>– gli interventi di sistemazioni dello spazio pubblico devono essere inquadrati in studi/progetti</li> <li>– organici tesi a delineare per ogni "interno urbano"</li> </ul> |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

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

- individuato criteri omogenei/coerenti di trattamento di pavimentazioni, arredi, illuminazione, alberature e spazi verdi.

**Art. 130 Paesaggio: obiettivo 4 del PTR “Navigli lombardi”**

|   |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Obiettivo | Promuovere il paesaggio come opportunità per l'imprenditoria turistica, incentivare il restauro degli elementi di attrattività, salvaguardare l'integrità del contesto e dei percorsi di relazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2 | Azioni    | <p>Ai fini della tutela e della promozione dei valori paesaggistici, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– le nuove costruzioni o infrastrutture non ostacolino le visuali, i punti di belvedere e i percorsi panoramici specificamente individuati sul documento “PdR 8a.0 Quadro del paesaggio”</li> <li>– escludere o limitare tutti gli interventi che potrebbero snaturare lo stato dei luoghi oggetto di visuale privilegiata;</li> <li>– controllo degli interventi architettonici e di arredo urbano e stradale (in particolare limitazione di cartellonistica e segnaletica) nelle aree comprese dalle visuali individuate;</li> <li>– riqualificazione delle visuali esistenti o valorizzazione delle visuali potenziali attraverso la realizzazione di barriere visuali che nascondano gli elementi di disturbo o la rimozione degli stessi.</li> <li>– tutela della visibilità dei landmark impedendo nuove edificazioni nelle aree libere esterne alle aree urbane o l'inserimento di infrastrutture che potrebbero ridurne la riconoscibilità sul territorio;</li> <li>– conservazione dei singoli manufatti rilevati e delle architetture vegetali evidenziate con eventuali interventi di restauro e valorizzazione;</li> <li>– salvaguardia e valorizzazione delle aree di pertinenza tramite la conservazione dei caratteri architettonici e paesistici tradizionali presenti e la riqualificazione degli elementi degradati o alterati.</li> <li>– conservazione dell'impianto originale ancorché residuale e dei caratteri costitutivi storici (tipologici, materici e vegetali) dei parchi e giardini storici;</li> <li>– programmazione degli interventi di riqualificazione e valorizzazione dei parchi e giardini storici degradati ed abbandonati, rispettando le caratteristiche tipologiche, morfologiche, materiche e vegetali residue riconosciute come storiche;</li> <li>– proibizione di usi dell'area che possano alterare o danneggiare lo stato del luogo (ad esempio attività sportive, parcheggi, etc.); conservare quanto più possibile il rapporto originale tra parco o giardino storico e l'architettura di cui è pertinenza come unità culturale governata da una precisa intenzionalità progettuale.</li> </ul> |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

- conservazione e/o valorizzazione dei rapporti intercorrenti tra il parco o giardino ed il sistema del Naviglio.

**Art. 131 Paesaggio: obiettivo 5 del PTR "Navigli lombardi"**

|   |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <i>Obiettivo</i> | Preservare l'attività agricola e riqualificare il sistema insediativo rurale; favorire gli interventi di integrazione tra architetture rurali tradizionali e uso agricolo del territorio di pertinenza.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2 | <i>Azioni</i>    | <p>Ai fini della preservazione dell'attività agricola e del paesaggio rurale, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservazione dei caratteri storici residui dell'impianto agrario, in particolare: maglia fondiaria, rete irrigua e stradale, edificato storico, manufatti idraulici, alberature, colture agricole, etc.;</li> <li>- evitare la compromissione, parcellizzazione o erosione delle aree ancora libere da edificazione</li> <li>- tutela dell'assetto morfologico (conformazione del terreno, suddivisione dei lotti agricoli, tracciati poderali, canali di scolo e irrigazione, filari alberati, gli elementi storico-testimoniali riconducibili alla partizione agraria o alle tecniche di impianto storiche, ...) e idrografico (rete irrigua e corsi d'acqua naturali) del paesaggio;</li> <li>- tutela e valorizzazione della vegetazione caratterizzante la tessitura di tale paesaggio (alberate, siepi, ripe boscate, fontanili);</li> <li>- tutela della continuità della rete irrigua e stradale (tracciato e costituzione materica dei manufatti);</li> <li>- evitare edificazioni lungo le arterie di traffico al fine di impedire conurbazioni lineari;</li> <li>- conservazione della maglia fondiaria delle aree agricole storiche, evitando quelle destinazioni d'uso che possano determinare delle frammentazioni della maglia aziendale e della rete irrigua;</li> <li>- orientare la riqualificazione edilizia e funzionale di cascine e rustici alla conservazione dei caratteri storico tradizionali, architettonici e materici, dei manufatti edilizi e alla salvaguardia delle relazioni fisiche e percettive con il contesto;</li> <li>- potenziare il sistema delle alberature campestri e delle ripe boscate allo scopo di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica dell'area (biodiversità, corridoi ecologici, controllo del microclima, etc.), consolidare le sponde delle rogge e, se del caso, mitigare l'impatto delle aree edificate circostanti;</li> <li>- conservazione e, quando possibile, reimpianto dei filari campestri e delle ripe boscate, anche finalizzati al consolidamento delle sponde di canali e rogge, con l'obiettivo di ricostituire i caratteri storici del paesaggio agrario del territorio e potenziare i valori naturalistici residui dell'area (biodiversità, corridoi ecologici,</li> </ul> |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>microclima, etc.);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutela delle aree a bosco esistenti, riconoscendone uno specifico valore naturalistico ed ecologico oltre che paesaggistico;</li> <li>- mantenimento o reintroduzione delle specie vegetali autoctone o comunque consolidate nel paesaggio locale; controllo ed eventuale eliminazione delle specie estranee ed infestanti; eventuale loro potenziamento attraverso nuove piantumazioni, soprattutto con finalità di barriera visuale e acustica o per l'ampliamento e la valorizzazione dei corridoi ecologici già esistenti o la ricomposizione delle trame verdi proprie del paesaggio rurale;</li> <li>- ridurre la frammentazione delle aree boscate esistenti con l'introduzione di nuove edificazioni e di infrastrutture ad elevato impatto (strade ad alta intensità di traffico, elettrodotti, linee ferroviarie, viadotti, etc.) dovrà essere attentamente verificata nel contesto degli strumenti di valutazione dell'impatto ambientale;</li> <li>- i tagli degli individui arborei dovranno essere autorizzati dalle autorità competenti, così come previsto dalla normativa vigente in materia ( L.R. L.r. 31/08), ed essere contenuti ai soli interventi fitosanitari o gestione produttiva delle aree boscate, garantendo comunque la rigenerazione dell'impianto vegetale e la conservazione del suo impatto paesistico;</li> </ul> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Art. 132 Elementi sensibili |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                           | Elementi | <p>L'unità di paesaggio UP2 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tutti gli elementi notevoli individuati dal Piano Territoriale Regionale d'Area "Navigli Lombardi",</li> <li>- tutti gli elementi notevoli individuati dai "Criteri di gestione Ambito di Tutela Paesaggistica del Naviglio Martesana", di cui al verbale della Commissione Provinciale per le Bellezze Naturali di Milano n° 3 del 22 dicembre 2004,</li> <li>- tutti gli elementi notevoli identificati dalla dgr 1 agosto 2006 n. 8/3095,</li> <li>- aree inedificate in sponda destra e sinistra del Naviglio Martesana,</li> <li>- sistema edificato compreso tra il naviglio e la linea M2,</li> <li>- sistema edificato a nord del naviglio,</li> <li>- pista ciclopedonale e sistema delle aree pubbliche.</li> </ul> <p>Tutti gli elementi sensibili sopra elencati sono soggetti alle azioni di tutela di cui ai precedenti articoli del presente Capo.</p> |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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****Unità di Paesaggio UP3: altre aree del PLIS delle Cave****Art. 133 Definizione**

|   |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Definizione | <p>Aree comprese nel perimetro del Parco Locale di Interesse Sovraccomunale delle Cave (perimetro proposto in attesa di riconoscimento), non facenti parte delle unità di paesaggio UP1 e UP2.</p> <p>Le aree comprese nel perimetro di PLIS proposto ed in pendenza di riconoscimento, sono comunque soggette a regime di tutela nel rispetto dei disposti del presente Capo. L'applicazione delle disposizioni di cui al presente Capo dovrà determinare effetti volti al rispetto di buoni "principi di precauzione", affinché non siano pregiudicati, nelle more del procedimento di riconoscimento, i valori che il PLIS dovrà preservare.<sup>31</sup></p> |
|---|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Art. 134 Obiettivi di tutela**

|   |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Obiettivi | <p>Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP3:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire la permanenza delle condizioni di naturalità ed elevare il valore ecologico del sistema territoriale, in particolare laddove si verifica la sussistenza di una o più tra le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- continuità del sistema delle aree verdi,</li> <li>- sussistenza di potenzialità agricole,</li> <li>- presenza di valori segnici,</li> <li>- valori ambientali.</li> </ul> </li> </ul> |
|---|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Art. 135 Elementi sensibili**

|   |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Elementi sensibili | <p>L'unità di paesaggio UP3 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree agricole,</li> <li>- elementi arborei,</li> <li>- continuità delle aree a verde,</li> <li>- relazioni con la rete di percorsi ciclopedonali.</li> </ul> |
|---|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Art. 136 Azioni di tutela e di sviluppo**

|   |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Disposizioni | <p>Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP3 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.</p> <p>I disposti di cui al presente Capo, si applicano in accordo con quanto disposto dall'art.8 della DGR 8/6148/2007 in materia di usi consentiti, pur in pendenza del riconoscimento del perimetro del PLIS.<sup>32</sup></p> |
| 2 | Strumenti di | Le disposizioni di carattere gestionale emanate mediante gli                                                                                                                                                                                                                                                                              |

<sup>31</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano

<sup>32</sup> Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PDR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

|   |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <i>gestione del PLIS</i>               | strumenti di programmazione e gestione del PLIS sono parte integrante delle disposizioni di cui ai successivi commi. Qualora il Consorzio di gestione del PLIS (o altro soggetto analogo previsto dalle norme vigenti in materia) secondo le procedure di legge, si dotasse di Piano Particolareggiato o di altro strumento comunque denominato avente valenza di strumento urbanistico, le norme di cui ai successivi commi si intendono disapplicate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3 | <i>Edificazione per scopi agricoli</i> | <p>I diritti edificatori attribuiti all'ambito territoriale di appartenenza possono essere utilizzati nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sia dimostrata la non esistenza di edifici recuperabili per le esigenze aziendali,</li> <li>- qualora ricorresse la condizione di cui al precedente alinea, i diritti edificatori dovranno essere utilizzati per la realizzazione di corpi di fabbrica nelle immediate vicinanze di altri edifici o insediamenti (compatibilmente con le norme di legge in materia di igiene, sanità, veterinaria, zootecnia) allo scopo di non dar luogo a nuovi nuclei o corpi isolati.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4 | <i>Indicazioni tipologiche</i>         | <p>La costruzione di nuovi edifici residenziali connessi all'attività agricola è subordinata al tendenziale conseguimento dei seguenti requisiti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) garantire la correlazione dei tipi edilizi con quelli di origine rurale (edificazione su due piani, con rapporto proporzionale tra i due lati della pianta rettangolare nell'intorno di 2/1);</li> <li>b) presentare aperture con proporzioni assimilabili a quelle dell'edilizia tradizionale, (lato verticale della finestra compreso tra 1,7 e 2 volte la larghezza);</li> <li>c) determinare partizioni di facciata tendenzialmente simmetriche;</li> <li>d) prevedere balconi e ballatoi con sporto non superiore a m 1,00 dal filo di facciata;</li> <li>e) prevedere coperture in legno, di semplice geometria, con sporti di gronda in legno non superiori a m 1,00;</li> </ol> <p>Non è ammessa la realizzazione di vani accessori alla residenza e ricoveri autoveicoli in corpi isolati rispetto all'edificio principale; è ammessa la realizzazione di tali corpi, di un solo piano e con copertura a falde, in aderenza ai corpi edilizi principali destinati alla residenza.</p> <p>La costruzione di nuovi edifici strumentali per l'attività agricola e zootecnica, deve garantire il conseguimento dei seguenti requisiti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) correlazione della tipologia con quella rurale tradizionale, pur nel rispetto delle esigenze tecniche contemporanee della conduzione dell'attività;</li> <li>b) generare ritmi e proporzioni delle aperture assimilabili a quelli delle costruzioni rurali tradizionali;</li> <li>c) determinare partizioni di facciata tendenzialmente simmetriche;</li> </ol> |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

|   |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 | <i>Continuità dei suoli in stato di naturalità</i> | <p>d) prevedere portici e tettoie di ampie dimensioni, purché su pilastri;</p> <p>e) prevedere coperture di semplice geometria con sporti di gronda in legno non superiori a m 1,00 e con pendenze non inferiori al 25%</p> <p>La realizzazione di impianti tecnologici esterni agli edifici, quali silos, vasche, sistemi di trasporto meccanizzati, etc., è ammessa purché si provveda alla realizzazione di idonee mitigazioni visuali dei manufatti.</p> <p>E' fatto divieto di determinare la completa interruzione della condizione di continuità dei suoli inedificati mediante manufatti e infrastrutture. In via esemplificativa e non esaustiva si dispone quanto segue:</p> <p>a) è vietata la realizzazione di recinzioni dotate di muro di qualsivoglia altezza,</p> <p>b) le delimitazioni di proprietà dovranno essere realizzate in modo tale da consentire il passaggio della fauna di piccola taglia,</p> <p>c) le strade di nuova realizzazione, anche per usi agricoli, devono essere dotate di tubazioni di attraversamento sotto la superficie carrabile aventi diametro minimo di cm 40 (c.d. "ecodotti") posizionati lungo l'asse stradale con interasse non superiore a m 50,</p> <p>d) è vietato lo scolturamento (asportazione del suolo fertile) e la modifica permanente dei caratteri pedologici del suolo,</p> <p>e) è vietata qualsiasi pratica tale da determinare la compattazione del suolo e la perdita delle caratteristiche di permeabilità.</p> |
| 6 | <i>Percorsi e visuali</i>                          | <p>E' fatto divieto di realizzare costruzioni di qualsiasi natura entro una fascia di m 25,00 (misurata su entrambi i lati) lungo i percorsi esistenti.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

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

## Capo IV

### Unità di Paesaggio UP4: Asta della ex s.s. Padana

| Art. 137 Definizione |             |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                    | Definizione | Sede stradale della ex Strada Statale Padana Superiore e aree contermini (fasce di rispetto, aree inedificate, banchine, aree edificate fronte strada), che nell'insieme costituiscono l'iconoma di Vimodrone, secondo modalità di percezione dinamiche. |

| Art. 138 Obiettivi di tutela |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                            | Obiettivi | <p>Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP4:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare i processi insediativi, le revisioni del sistema infrastrutturale, gli usi dei suoli verso esiti tali da determinare una nuova immagine e un nuovo significato di asse urbano, in particolare connotando le visuali lungo la strada in entrata e in uscita da Vimodrone.</li> </ul> |

| Art. 139 Elementi sensibili |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                           | Elementi sensibili | <p>L'unità di paesaggio UP4 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree agricole,</li> <li>- aree inedificate,</li> <li>- fronti edificati,</li> <li>- spazi pubblici e relazioni con la rete di percorsi ciclopeditoni,</li> <li>- elementi di degrado.</li> </ul> |

| Art. 140 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                                       | Sede stradale                                          | A titolo indicativo e orientativo si stabilisce che gli interventi di riqualificazione della strada finalizzati alla moderazione del traffico dovranno determinare una larghezza massima della sede stradale dedicata al transito di autoveicoli non superiore a m 7,50.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3                                       | Disciplina d'uso delle fasce laterali e delle banchine | <p>All'interno delle aree libere facenti parte dell'unità di paesaggio (aree inedificate, banchine), in assenza di organici interventi di riqualificazione, sono ammessi i seguenti usi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenimento a verde,</li> <li>- uso agricolo,</li> <li>- piantumazione arborea,</li> <li>- realizzazione di percorsi ciclopeditoni in sede propria e protetta.</li> </ul> <p>E' vietata la realizzazione di qualsivoglia costruzione o manufatto, ad eccezione dei casi di interesse pubblico.</p> <p>E' vietata la realizzazione di opere di qualsiasi genere (anche</p> |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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>movimenti terra) finalizzati all'interruzione della continuità delle aree inedificate.</p> <p>E' vietata l'installazione di nuovi impianti pubblicitari in genere, fino alla data di entrata in vigore di uno specifico regolamento, da approvarsi successivamente all'entrata in vigore del PdR 2012.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4 | <i>Disciplina delle visuali</i> | <p>Qualsiasi uso esercitabile in ottemperanza al precedente comma 3 dovrà sempre garantire piena visibilità lungo l'asse stradale ed in corrispondenza delle intersezioni stradali. In particolare è vietata la piantumazione con sesto tale da determinare la riduzione della visibilità di intersezioni e passi carrai.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 5 | <i>Fronti edificati</i>         | <p>E' fatto divieto di alterazione degli allineamenti di edifici esistenti (fronti continui); a tal fine si precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non sono ammesse variazioni degli allineamenti di facciata tali da determinare riduzioni di continuità delle cortine edilizie,</li> <li>- non sono ammesse variazioni degli allineamenti di gronda tali da determinare discontinuità delle coperture esistenti,</li> <li>- è vietata la realizzazione di costruzioni e manufatti interposti tra gli allineamenti di facciata e la sede stradale.</li> </ul> <p>Relativamente agli edifici esistenti localizzati a distanza dalla sede stradale inferiore rispetto a quella dell'allineamento prevalente, in caso di demolizione e ricostruzione (anche in applicazione della lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT) è fatto obbligo di posizionare le facciate secondo gli allineamenti prevalenti e caratterizzanti la zona.</p> |
| 6 | <i>Altre aree inedificate</i>   | <p>Nelle aree inedificate che non risultano oggetto delle disposizioni di cui ai precedenti commi, è ammessa unicamente la piantumazione nel rispetto degli obiettivi e delle specifiche espresse dal Documento di Piano per le aree di trasformazione.</p> <p>E' facoltà del Comune approvare uno specifico regolamento del verde mediante il quale specificare le modalità di impianto e le diverse essenze arboree ammesse.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](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: spine verdi urbane

| Art. 141 Definizione |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                    | Definizione | Le <i>spine verdi urbane</i> corrispondono alle aree di connessione tra il territorio in stato di naturalità e il territorio urbano, nelle quali si determina, o è possibile determinare, una sequenza di porzioni di suolo a verde tale da garantire la massima continuità possibile dei valori ecologici e la penetrazione di essi nel tessuto edificato. |

| Art. 142 Obiettivi di tutela |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                            | Obiettivi | <p>Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP5:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare la continuità e la qualità delle aree verdi urbane, pertinenziali o pubbliche, fermi restando gli obiettivi insediativi e i diritti edificatori impressi dall'ambito territoriale di appartenenza.</li> </ul> |

| Art. 143 Elementi sensibili |                    |                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                           | Elementi sensibili | <p>L'unità di paesaggio UP5 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree pertinenziali con sistemazione a verde,</li> <li>- aree inedificate pubbliche o private.</li> </ul> |

| Art. 144 Azioni di tutela e di sviluppo |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                       | Disposizioni                                | Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP5 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2                                       | Orientamenti per le trasformazioni edilizie | <p>I progetti di trasformazione dovranno tendenzialmente ottemperare a quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) conservare gli esemplari arborei esistenti;</li> <li>b) non prevedere nuove recinzioni o altri elementi analoghi che determinano l'interruzione totale della continuità del verde, fatte salve le recinzioni (o elementi analoghi) esistenti;</li> <li>c) non realizzare infrastrutture in genere posizionate trasversalmente agli interstizi verdi, o comunque in grado di determinarne l'interruzione, fatti salvi i casi in cui non risultino possibili altre soluzioni.</li> <li>d) le sistemazioni a verde pertinenziali, indipendentemente dal loro uso privato esclusivo, dovranno essere in continuità con altre analoghe esistenti nei lotti contermini;</li> <li>e) realizzare aree pavimentate in adiacenza ad altre aree già pavimentate (interne o esterne al lotto di proprietà);</li> <li>f) prevedere percorsi, pavimentazioni esterne e qualunque altro elemento realizzabile nelle aree pertinenziali esterne in modo tale da minimizzare la parcellizzazione delle superfici a verde.</li> </ol> |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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>Minimizzazione delle superfici coperte e impermeabili</i> | Compatibilmente con le finalità insediative espresse dalla disciplina dell'ambito territoriale di appartenenza e fermi restando gli indici e i parametri stabiliti, gli interventi di nuova edificazione o ampliamento dovranno determinare la minimizzazione della superficie coperta degli edifici e la minimizzazione delle superfici rese impermeabili. |
|---|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

**PdR**

PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](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. 145 Definizione |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                    | Definizione | Insieme 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. 146 Obiettivi di tutela |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                            | Obiettivi | <p>Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP6:</p> <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. 147 Elementi sensibili |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                           | Elementi sensibili | <p>L'unità di paesaggio UP6 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologia edilizia,</li> <li>- morfologia edilizia,</li> <li>- aree pertinenti interposte tra gli edifici e lo spazio pubblico.</li> </ul> |

| Art. 148 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                                       |              | <p>I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) garantire la permanenza delle cortine edilizie su strada ove esistenti, pur senza perseguire fini di eccessiva omologazione degli elementi architettonici;</li> <li>b) estendere, ove possibile, le cortine edilizie esistenti, mediante nuova edificazione o trasformazione degli edifici esistenti non facenti parte di detti fronti continui;</li> <li>c) 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>d) non edificare corpi accessori visibili dallo spazio pubblico e corpi accessori assolutamente isolati rispetto ad altre costruzioni esistenti;</li> <li>e) conservare le formazioni arboree esistenti con dignità di giardino interposte tra recinzioni ed edifici, in particolare per quanto riguarda esemplari di essenze pregiate in stato vegetativo maturo;</li> </ul> |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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

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

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](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

### Unità di Paesaggio UP7: sistemi morfotipologici unitari

| Art. 149 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. 150 Obiettivi di tutela |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                            | Obiettivi | <p>Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP7:</p> <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 e laddove sussistono reali potenzialità di modifica/trasformazione del territorio edificato.</li> </ul> |

| Art. 151 Elementi sensibili |                    |                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                           | Elementi sensibili | <p>L'unità di paesaggio UP7 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologia edilizia,</li> <li>- morfologia edilizia e aree pertinentziali degli edifici.</li> </ul> |

| Art. 152 Azioni di tutela e di sviluppo |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                       | Disposizioni          | Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP7 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2                                       | Disciplina tipologica | <p>I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue:</p> <ol 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'ambito di paesaggio potranno determinare la trasformazione del tipo originario, a condizione che il tipo edilizio risultante dall'intervento sia riconducibile a quelli che caratterizzano l'ambito di paesaggio;</li> <li>le coperture degli edifici dovranno essere confermate nel rispetto delle caratteristiche geometriche esistenti;</li> </ol> |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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>Disciplina morfologica</i> | <p>I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) omologazione dell'impianto morfologico rispetto a quello che caratterizza l'isolato oggetto di intervento;</li> <li>b) 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>c) qualora vi sia effettiva disponibilità di aree scoperte pertinentziali, nel caso di ampliamento degli edifici esistenti il progetto dovrà prevedere il miglioramento della dotazione arborea delle aree pertinentziali, con il fine principale di mitigare le visuali degli spazi accessori e di servizio;</li> <li>d) la realizzazione di edifici accessori fuori terra è ammessa nei casi in cui l'edificazione interrata risulti sconveniente per quanto attiene al ripristino delle condizioni ottimali del soprassuolo: qualora realizzati fuori terra, gli edifici accessori dovranno risultare integrati all'edificio principale e visibili dallo spazio pubblico nella misura minima possibile.</li> <li>e) non determinare variazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 0,50, a meno delle escavazioni necessarie per le realizzazione di corpi edilizi interrati.</li> </ul> |
|---|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Maurizio Mazzucchelli**  
architetto

**Alberto Mazzucchelli**  
ingegnere

**Roberto Pozzi**  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

**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 VIII Elementi rilevanti

| Art. 153 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. 154 Obiettivi di tutela |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                            | obiettivi | <p>Il PdR 2012 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. 155 Azioni di tutela e di sviluppo |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                       | Disposizioni       | Gli <i>elementi rilevanti</i> sono assoggettati ai disposti di cui ai seguenti commi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2                                       | Destinazioni d'uso | Sono ammesse in via generale le destinazioni d'uso previste dalla Gamma Funzionale di appartenenza, eccezion fatta di quelle che, pur ammesse, rendano necessarie modifiche dell'edificio non compatibili con quanto disposto dal successivo comma 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 3                                       | Interventi         | <p>Si prescrive la piena tutela dell'edificio.</p> <p>Sono ammessi in via generale gli interventi di cui alle lett. a) e c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.</p> <p>Gli interventi di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT sono ammessi esclusivamente nel caso che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non sussistano vincoli in genere ai sensi del D.Lgs 42/2004,</li> <li>- non si determini la demolizione e ricostruzione di parti dell'edificio con variazioni di sagoma e/o sedime.</li> </ul>                                                |
| 4                                       | Modifiche ammesse  | <p>Sono ammesse modifiche della consistenza esistente finalizzati ai seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eliminazione/riduzione delle superfetazioni e di ogni elemento improprio presente,</li> <li>- aggiunta di elementi funzionali e spazi di relazione necessari per consentire la corretta funzionalità dell'edificio, a condizioni che tali aggiunte siano caratterizzate da linguaggio architettonico e soluzioni tecniche contemporanee, tali da rendere chiaramente distinguibile l'addizione rispetto al palinsesto originario.</li> </ul> |

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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 IX Rete ecologica

| Art. 156 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.<br><b>Il disegno della rete ecologica locale recepisce le indicazioni e le determinazioni di competenza di regione Lombardia e Provincia di Milano, declinandole alla scala comunale, nel rispetto di quanto disposto dalla DGR n° 10962/09 e dalla DGR n° 995/10.<sup>33</sup></b> |
| 2                    | Applicazione della norma | Le norme di cui al presente capo, nelle aree specificamente individuate sul documento "PdR 8c.0 Rete ecologica comunale", si applicano unitamente alle disposizioni relative all'Ambito Territoriale di appartenenza e ad ogni altra disposizione del PdR 2012.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| Art. 157 Componenti della rete ecologica |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                        | Generalità | Il PdR 2012 individua sul documento "PdR 8c.0 Rete ecologica comunale" le seguenti componenti della <i>rete ecologica</i> :<br>- zone periurbane,<br>- corridoi fluviali, Naviglio Martesana,<br>- corridoi ecologici,<br>disciplinate dai successivi articoli.<br><b>La rete ecologica comunale include anche i PLIS, per i quali si rimanda alla disciplina specifica.<sup>34</sup></b> |

| Art. 158 Zone periurbane <sup>35</sup> |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                      | Definizione | Si definiscono <b>zone periurbane<sup>36</sup></b> le parti del territorio, prevalentemente inedificate, che svolgono funzione di "cuscinetto" tra i <b>principali elementi della rete ecologica<sup>37</sup></b> e le parti dei tessuti insediativi, caratterizzati da biodiversità variabile e differenziata, fondamentali per la conservazione |

<sup>33</sup> Comma modificato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Regione Lombardia e da Provincia di Milano.

<sup>34</sup> Comma modificato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano

<sup>35</sup> Articolo modificato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano

<sup>36</sup> Comma modificato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano

<sup>37</sup> Comma modificato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano

<sup>38</sup> Comma modificato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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>dei valori ecologici <b>del territorio naturale</b><sup>38</sup> e per garantire adeguata qualità ambientale alle porzioni del territorio oggetto di insediamenti.</p> <p><b>Le fasce tampone discendono dalle “zone periurbane ed extraurbane” indicate dal PTCP di Milano vigente, sulle quali devono essere intraprese azioni di consolidamento dei valori ecologici”.</b><sup>39</sup></p> <p>Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2012, nelle <b>zone periurbane</b><sup>40</sup> si applicano i seguenti disposti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) è vietata la soppressione delle specie vegetali autoctone o ambientate esistenti,</li> <li>b) le variazioni delle condizioni di deflusso superficiale delle acque dovranno essere finalizzate al miglioramento della permeabilità e a favorire il mantenimento delle specie vegetali,</li> <li>c) 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.</li> <li>d) laddove necessario per i fini della manutenzione e della fruizione del territorio è consentita la realizzazione di percorsi.</li> </ol> <p>Relativamente ai percorsi, è auspicata la realizzazione di idonei attraversamenti (“ecodotti”) in grado di migliorare le condizioni di continuità delle aree.</p> |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <b>Art. 159 Corridoi fluviali, Naviglio Martesana</b> <sup>41</sup> |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                   | <i>Definizione</i> | <p>Si definiscono <b>corridoi fluviali</b> le parti del territorio costituite dai corsi d’acqua e relative fasce riparie che possono svolgere una importante funzione di connessione ecologica.</p> <p><b>Rientra altresì nella medesima definizione anche il Naviglio Martesana.</b><sup>42</sup></p>                                                    |
| 2                                                                   | <i>Disciplina</i>  | <p>Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2012, nei <b>corridoi fluviali e nel corridoio del Naviglio Martesana</b>,<sup>43</sup> si applicano i seguenti disposti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) favorire l’equipaggiamento vegetazionale del territorio, <b>per una fascia avente ampiezza di almeno m 50,00</b></li> </ol> |

<sup>39</sup> Comma modificato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano

<sup>40</sup> Comma modificato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano

<sup>41</sup> Articolo modificato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano

<sup>42</sup> Articolo modificato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano

<sup>43</sup> Articolo modificato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

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>dove possibile<sup>44</sup>, per permettere gli spostamenti della fauna naturale, rendendo accessibili zone altrimenti precluse, così da aumentare la capacità portante delle aree naturali, e ridurne la vulnerabilità.</p> <p>b) favorire la realizzazione di fasce di naturalità aventi ampiezza di almeno m 50,00 dove possibile<sup>45</sup> con funzione connettiva, finalizzate a prevenire la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità.</p> <p>c) 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;</p> <p>d) prevedere progetti di rinaturalizzazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;</p> <p>e) dare priorità nell'ambito dei programmi di rimboschimento agli interventi in tali zone;</p> <p>f) escludere, a meno di casi di manifesta impossibilità, l'intersezione tra nuove infrastrutture e le fasce lungo i corridoi fluviali<sup>46</sup>.</p> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Art. 159bis Corridoi ecologici <sup>47</sup> |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                            | Definizione | Si definiscono <i>corridoi ecologici</i> le parti di territorio che presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati, agevolando lo spostamento della fauna. I <i>corridoi ecologici</i> sono fondamentali per la conservazione delle connessioni e dei valori ecologici.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2                                            | Disciplina  | <p>Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2012, nei <i>corridoi ecologici</i> si applicano i seguenti disposti:</p> <p>a) favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna naturale, rendendo accessibili zone altrimenti precluse, così da aumentare la capacità portante delle aree naturali, e ridurne la vulnerabilità;</p> <p>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;</p> <p>c) evitare in corrispondenza di ciascun varco la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio</p> |

<sup>44</sup> Articolo modificato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano

<sup>45</sup> Articolo modificato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano

<sup>46</sup> Articolo modificato a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano

<sup>47</sup> Articolo introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano

Maurizio Mazzucchelli  
architetto

Alberto Mazzucchelli  
ingegnere

Roberto Pozzi  
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato  
INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

Info@saproject.it  
www.saproject.it

- minimo ineditato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
- d) prevedere progetti di rinaturalizzazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;
  - e) dare priorità nell'ambito dei programmi di rimboschimento agli interventi in tali zone.

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](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 2012

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. 160 Rinvio.</b> |               |                                                                                                                       |
|-------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                       | <i>Rinvio</i> | Per la disciplina di cui al presente Capo si rinvia al documento "Componente geologica" pare integrante del PdR 2012. |

**Maurizio Mazzucchelli**  
*architetto*

**Alberto Mazzucchelli**  
*ingegnere*

**Roberto Pozzi**  
*architetto*

**PdR** PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato  
**INGEGNERIA  
ARCHITETTURA  
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone  
Via Europa 54

Tel 0332 870777  
Fax 0332 870888

[Info@saproject.it](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