



COMUNE DI

SOLBIATE ARNO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT 2012

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

partners

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

PdR 2012 **PIANO DELLE REGOLE**

APPROVAZIONE

PdR12.0 **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

Studio Associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625
SIA - Società Svizzera Ingegneri
e architetti n° 160796

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1017

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1213

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI SOLBIATE ARNO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Marco Riganti
Sindaco

Paolo Cattini
Assessore all'urbanistica

Marco Cassinelli
Responsabile del Procedimento

Estensori del Piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 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

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri ARPA e ASL, 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 Varese.

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

AVVERTENZA IMPORTANTE

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

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

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

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 Permessi, Concessioni, Autorizzazioni, 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

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_{lp}
- 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
- Art. 31 Altezza massima degli edifici: H_{max}

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Titolo IV

CRITERI DI PREMIALITA' E PEREQUAZIONE

Capo I

Fondamenti

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

Capo II

Criterio di premialità ambientale

- Art. 43 *Fa1*: Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici
Art. 44 *Fa2*: Premialità per il risparmio idrico
Art. 45 *Fa3*: Premialità per il contenimento dei consumi energetici
Art. 46 *Fa4*: Premialità per la riduzione delle problematiche acustiche
Art. 47 Applicazione ed effetti

Capo III

Criterio di premialità funzionale

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

Capo IV

Criteri di perequazione e compensazione

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

Parte II

QUADRO URBANISTICO

Titolo I

DISCIPLINA GENERALE

Capo I

Generalità. Organizzazione territoriale

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Capo II

Destinazioni d'uso. Disciplina generale

- Art. 59 Definizione delle destinazioni d'uso
- Art. 60 Codifica delle destinazioni d'uso
- Art. 61 Gamme funzionali
- Art. 62 Gamma funzionale GF1
- Art. 63 Gamma funzionale GF2
- Art. 64 Gamma funzionale GF3
- Art. 65 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso
- Art. 66 Disciplina urbanistica del commercio

Capo III

Funzionalità urbana

- Art. 67 Stati di urbanizzazione
- Art. 68 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1
- Art. 69 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2

Capo IV.

Disciplina generale delle fasce di rispetto

- Art. 70 Fasce di rispetto
- Art. 71 Fasce di rispetto stradale: Rs
- Art. 72 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti
- Art. 73 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp
- Art. 74 Fascia di rispetto fluviale
- [Art. 74 bis Fasce fluviali P.A.I. \(torrenti Arno e Riale\)¹](#)
- Art. 75 Stabilimenti a rischio di incidente rilevante. Effetti

Capo V.

Altre disposizioni generali

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

Titolo II

DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Capo I.

Ambito territoriale T1: sistemi insediativi di pregio

- Art. 79 Definizione
- Art. 80 Obiettivi di governo
- Art. 81 Indici e parametri

Capo II.

Ambito territoriale T2: sistemi insediativi strutturati

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

¹ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n 14 (prot. 6201)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

Capo III.

Ambito territoriale T3: sistemi insediativi consolidati

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

Capo IV.

Ambito territoriale T4: sistemi insediativi per l'economia locale

- Art. 88 Definizione
- Art. 89 Obiettivi di governo
- Art. 90 Indici e parametri
- Art. 91 Destinazioni d'uso
- Art. 92 Tutela del suolo e sottosuolo

Capo V.

Ambito territoriale T5: sistemi insediativi per l'industria pesante

- Art. 93 Definizione
- Art. 94 Obiettivi di governo
- Art. 95 Indici e parametri
- Art. 96 incrementi di superficie coperta
- Art. 96bis Destinazione d'uso²

Capo VI.

Ambito territoriale T6: del territorio naturale

- Art. 97 Definizione
- Art. 98 Obiettivi di governo
- Art. 99 Aree agricole
- Art. 100 Aree boscate
- Art. 101 Altre aree in stato di naturalità
- Art. 102 Indici e parametri in genere
- Art. 103 Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi

Titolo III

AREE MONOFUNZIONALI

- Art. 104 AMF1: episodi residenziali interclusi in ambito industriale
- Art. 105 AMF2: per attività produttive nel centro urbano
- Art. 106 AMF3: per grandi strutture di vendita
- Art. 107 AMF4: per attività ricettive in sede propria
- Art. 108 AMF5: ville urbane
- Art. 109 AMF6: per impianti tecnologici
- Art. 110 AMF7: per autolavaggi e impianti di distribuzione carburanti
- Art. 111 AMF8: per cimiteri e fasce di rispetto

Titolo IV

INFRASTRUTTURE

- Art. 112 Autostrada

² Articolo introdotto per coerenza con gli effetti indotti dalla controdeduzione all'osservazione n 14 (prot. 6201)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- Art. 113 Strade di rilevanza territoriale
- Art. 114 Strade urbane
- Art. 115 Adeguamento dei tracciati esistenti
- Art. 116 Nuovi tronchi stradali

Parte III

QUADRO DEL PAESAGGIO

Titolo I

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PAESAGGIO

- Art. 117 Classi di sensibilità paesistica del sito
- Art. 118 Componenti del paesaggio oggetto di normazione

Capo I

Unità di Paesaggio UP1: tessuti edificati di pregio

- Art. 119 Definizione
- Art. 120 Obiettivi di tutela e di sviluppo
- Art. 121 Elementi sensibili
- Art. 122 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo II

Unità di Paesaggio UP2: valle dell'Arno

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

Capo III

Unità di Paesaggio UP3: sistemi morfotipologici unitari

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

Capo IV

Unità di Paesaggio UP4: sistema delle cortine edilizie

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

Capo V

Unità di Paesaggio UP5: spine verdi urbane

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Capo VI

Unità di Paesaggio UP6: Aree ed edifici fonti di potenziali rumori e vibrazioni

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

Capo VII

Elementi rilevanti

- Art. 143 Definizione
- Art. 144 Obiettivi di tutela
- Art. 145 Azioni di tutela e di sviluppo
- Art. 146 Aree soggette a rischio archeologico

Capo VIII

Rete ecologica

- Art. 147 Definizione
- Art. 148 Componenti della rete ecologica
- Art. 149 Core areas di primo livello
- Art. 150 Fasce tampone di primo livello
- Art. 151 Corridoi e varchi

Titolo II

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, IDRAULICA

- Art. 152 Rinvio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE I

DISPOSIZIONI GENERALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Titolo I

FONDAMENTI, PRINCIPI, CONCETTI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Art. 1 Struttura documentale del piano		
1	<i>Elenco dei documenti</i>	<p>Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti documenti:</p> <p>PdR 1.0 Relazione generale PdR 2.0 Repertori applicativi PdR 3a.0 Sistema insediativo. Tessuto edilizio PdR 3b.0 Sistema insediativo. Tipologia PdR 3c.0 Sistema insediativo. Funzione prevalente PdR 3d.0 Sistema insediativo. N° piani PdR 4.0 Sistema dell'economia locale PdR 5.0 Sistema delle aree naturali PdR 6.0 Morfologia del paesaggio urbano PdR 7.0 Caratteri tipologici del paesaggio urbano PdR 8.0 Vincoli di tutela PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest PdR 10a.0 Quadro del paesaggio PdR 10b.0 Classi di sensibilità paesaggistica PdR 10c.0 Rete ecologica comunale PdR 11.0 Classificazione degli edifici di pregio PdR 12.0 Disciplina generale PdR 13.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio Componente geologica</p>

Art. 2 Principi generali della normazione		
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>

Art. 3 Principi applicativi		
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</i>	La corretta applicazione delle norme parametriche è garantita esclusivamente dal rispetto matematico del parametro che esse

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

4	<i>parametriche</i> <i>Rispetto delle norme-obiettivo e delle norme-requisito</i>	<p>esprimono.</p> <p>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.</p>
---	--	--

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

Art. 5 Interpretazione generale delle norme e delle cartografie		
1	<i>Competenze</i>	<p>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.</p>
2	<i>Specifiche</i>	<p>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.</p>
3	<i>Criteri</i>	<p>L'interpretazione delle cartografie dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili sul territorio, in quanto la rappresentazione grafica del piano è stata effettuata (in prevalenza) conformemente a tali elementi.</p> <p>Si intendono, di norma, "limiti fisici" i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - strade, - sentieri, - muri in genere, - recinzioni, - siepi, - filari, - balze, - cigli e piedi di scarpate, - fossi, - alvei di corsi d'acqua, - limiti boscati, - delimitazioni culturali a carattere permanente, <p>e assimilabili.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

4	<i>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 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

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

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

Titolo II

DISPOSIZIONI GENERALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Art. 6 Riferimenti legislativi		
1	<i>Riferimenti</i>	<p>Il Piano delle Regole è redatto in conformità con i disposti dell'art. 10 della "Legge per il Governo del Territorio". L'azione del Piano delle Regole è coniugata con quella del Piano dei Servizi per mezzo del principio di perequazione urbanistica di cui all'art. 11 della "Legge per il Governo del Territorio", generalizzato sull'intero territorio comunale.</p> <p>Costituiscono riferimento applicativo:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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;- 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.
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>

Art. 7 Ambito di applicazione		
1	<i>Estensione degli effetti del piano</i>	<p>Il Piano delle Regole opera</p> <ul style="list-style-type: none">- sul tessuto edificato consolidato,- sul territorio in stato di naturalità nel quale sono escluse le trasformazioni urbanistiche. <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>

Art. 8 Facoltà di deroga		
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 8septies dell'art. 25 della LGT, così come definito dalla Legge Regionale 14 marzo 2008 n° 4.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Art. 9 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "PdR 2012"		
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.

Art. 10 Entrata in vigore del PdR 2012		
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.

Art. 11 Strumenti urbanistici decaduti		
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.

Art. 12 Permessi, atti equipollenti, Convenzioni in corso di validità		
1	<i>Validità dei Permessi progressi</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

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

		<p>validità dei provvedimenti stessi. Il rinnovo dei suddetti provvedimenti è subordinato al rispetto della normativa vigente all'epoca del rilascio del provvedimento.</p> <p>Ai fini dell'applicazione del presente comma, si intendono equiparati al Permesso di Costruire rilasciato anche i progetti approvati antecedentemente alla data di adozione del PdR 2012, per i quali, pur entro i termini di legge, non sia ancora stato rilasciato il provvedimento conclusivo del procedimento, nonché gli atti equipollenti per i quali non sia ancora decorso il 30-esimo giorno dall'avvenuto deposito.</p>
2	<i>Piani attuativi vigenti</i>	<p>Per i Piani Attuativi vigenti, fino alla scadenza dei termini stabiliti dalla convenzione, e fermo restando il pieno adempimento degli obblighi previsti, si applicano le disposizioni urbanistiche del Piano Attuativo o, se non esistenti, le norme del Piano Regolatore Generale vigente all'epoca dell'approvazione del Piano Attuativo.</p> <p>Per le ragioni di cui al precedente capoverso, per i Piani Attuativi vigenti, fino alla data di scadenza stabilita dalla convenzione, non si applicano le disposizioni del Piano di Governo del Territorio.</p>
3	<i>Validità delle convenzioni urbanistiche</i>	<p>Per quanto attiene agli aspetti procedurali e quantitativi, tutte le convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultano regolarmente stipulati a partire dalla data di adozione del PdR 2012, e per i quali non sono state registrate contravvenzioni ai corrispondenti disposti, sono fatti salvi fino al decorrere dei termini di validità.</p> <p>Successivamente alla data di adozione del PdR 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.</p> <p>Ai sensi del comma 5 dell'art. 25 della LGT sono fatti salvi e possono essere rilasciati i titoli abilitativi all'edificazione in esecuzione di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata approvati antecedentemente all'entrata in vigore del PdR 2012.</p>
4	<i>Specifiche</i>	<p>Rientrano nella categoria delle opere autorizzabili in forza del presente articolo, anche quelle per le quali è stato emanato il provvedimento di rilascio del Permesso di Costruire e per le quali non è ancora avvenuto l'inizio lavori, a condizione che siano rispettati i termini stabiliti per il completo assolvimento degli obblighi derivanti dal rilascio stesso.</p>

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"> - Piani attuativi in genere, comunque denominati dalle leggi vigenti, ai sensi dell'art. 12 della LGT;

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

2	<i>Rapporto con i PdZ e i PiP</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Programmi Integrati di Intervento ai sensi degli artt. da 87 a 93 della LGT; - Permessi di Costruire ai sensi del D.Lgs 380/2001 e della LGT, o atti equipollenti. <p>In ogni caso, secondo i disposti di legge, è consentita l'attuazione di trasformazioni del territorio mediante Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, in variante al PdR 2012, ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n° 167 e successive modifiche ed integrazioni, nonché mediante Piani per gli Insediamenti Produttivi, ai sensi della Legge 22 ottobre 1971 n° 865.</p>
3	<i>Convenzioni e atti unilaterali d'obbligo</i>	<p>Nel caso di applicazione dei criteri premiali di cui ai successivi artt. da 38 a 51, qualora espressamente specificato in detti articoli, il rilascio di Permessi di Costruire (o atti equipollenti) 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"> - cessione di aree per servizi; - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria; - realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria; - accessi dallo spazio pubblico; - altri aspetti concernenti l'interesse generale. <p>E' nella facoltà del Comune la predisposizione di un "atto unilaterale d'obbligo tipo", o "convenzione tipo", da impiegarsi in tutti i casi in cui la sottoscrizione di tali documenti si rendesse necessaria.</p>

Art. 14 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente		
1	<i>Ambiti edificati storici</i>	<p>La perimetrazione dell'ambito territoriale T1, coincidente con la zona omogenea A così come definita dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n° 1444, riportata sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest", <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	<i>Obbligo di individuazione delle aree di pertinenza</i>	<p>Ove si proceda mediante Permesso di Costruire (o atti equipollenti), le aree fondiarie di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di edificabilità applicabili al momento della conclusione dell'istruttoria. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici; è fatta salva la facoltà di utilizzare la differenza tra gli indici più elevati che si rendessero applicabili successivamente all'asservimento e gli indici</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

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

2	<i>Caratteri delle aree asservite</i>	<p>risultanti dall'atto di vincolo.</p> <p>Il vincolo di asservimento viene costituito mediante scrittura privata unilaterale concernente l'utilizzazione dell'area oggetto di dell'intervento, da sottoscrivere prima del rilascio del certificato di agibilità e da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli aventi titolo.</p> <p>L'atto deve indicare la Superficie Lorda di Pavimento utilizzata, nonché l'indice di edificabilità applicato.</p> <p>I competenti organi del Comune raccolgono copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.</p>
3	<i>Aree asservite agli edifici esistenti. Verifica degli indici urbanistici</i>	<p>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.</p>
4	<i>Area asservita. Specifica</i>	<p>In assenza di specifico atto di vincolo, l'area asservita ad un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo.</p> <p>Per gli edifici il cui titolo abilitativo risulta antecedente al 6 agosto 1967 (o comunque realizzati 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>

Art. 16 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti		
1	<i>Generalità</i>	<p>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.</p>
2	<i>Specifiche: art. 64 comma 1 LGT</i>	<p>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".</p>
3	<i>Specifiche: art. 64 comma 2 LGT</i>	<p>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>.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

		Nell'ambito territoriale T1 i recuperi del sottotetto che determinano il soprizzo dell'edificio esistente, ferma restando l'applicazione dei disposti del documento "PdR 12.0 Disciplina generale", devono determinare il pieno rispetto dei ritmi delle partizioni di facciata, nonché degli allineamenti esistenti dei diversi elementi edilizi quali, tra gli altri, finestre, porte, balconi, pensiline, assicurando una coerente scelta di materiali e colori rispetto ai caratteri dell'edificio esistente.
4	<i>Specifiche: art. 64 comma 3 LGT</i>	I parcheggi pertinenziali dovranno di norma essere reperiti secondo le modalità e le quantità minime stabilite dal PdR 2012. E' ammessa la monetizzazione degli stessi secondo le modalità stabilite dalla LGT.
5	<i>Specifiche: art. 64 comma 3 LGT</i>	Il giudizio di impatto paesaggistico previsto dal comma 8 dell'art. 64 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20, competente alla Commissione per il Paesaggio, è assolto mediante dimostrazione di rispondenza ai disposti in materia di tutela del paesaggio stabiliti per ciascun <i>Ambito Territoriale</i> , fermo restando il rispetto degli obblighi di cui al comma 9 della citata legge (redazione della relazione paesistica, formulazione del giudizio di impatto paesistico).
6	<i>Specifiche: art. 65 comma 1 quater LGT</i>	I disposti di cui agli artt. da 63 a 65 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20 si applicano su tutto il territorio comunale nel rispetto di ogni disposizione applicabile stabilita per ciascun <i>Ambito Territoriale</i> .

Art. 17 Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale		
1	<i>Generalità</i>	Relativamente alle competenze attribuite dalla LGT alla Provincia mediante il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il PdR 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.

Art. 18 Rapporti con il Piano Territoriale Regionale		
1	<i>Assunzione dei contenuti</i>	Relativamente alle competenze attribuite dalla LGT alla Regione mediante il Piano Territoriale Regionale (PTR), il PdR 2012 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTR 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 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Titolo III

DEFINIZIONI, INDICI, PARAMETRI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
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

Art. 19 Superficie territoriale: St		
1	<i>Definizione</i>	Superficie delle porzioni di suolo comprese negli ambiti territoriali, portatrici di un diritto edificatorio espresso dall'Indice di Edificabilità Territoriale, indipendentemente dalla condizione di uso e urbanizzazione.
2	<i>Modalità di calcolo</i>	La superficie territoriale è determinata mediante rilievo topografico. La superficie territoriale si determina sempre rispetto alla proiezione su un piano orizzontale.

Art. 20 Superficie fondiaria: Sf		
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. Non sono parte della superficie fondiaria - le aree destinate ad opere di urbanizzazione in genere, - le aree per servizi, - le aree prive di indice di edificabilità territoriale (aree agricole, aree boscate, aree non soggette a trasformazione urbanistica), - le aree disciplinate dal Documento di Piano.
2	<i>Modalità di calcolo</i>	La superficie fondiaria è determinata mediante rilievo topografico. La superficie fondiaria si determina sempre rispetto alla proiezione su un piano orizzontale.

Art. 21 Superficie lorda di pavimento urbanistica: Slp		
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 R.C.I. ³ .
2	<i>Modalità di calcolo</i>	Sono da considerarsi Superfici Lorde di Pavimento le superfici di ciascun piano o livello al lordo delle murature perimetrali, e al netto delle superfici destinate a scale, ascensori e montacarichi, volumi tecnici in genere al servizio di più unità immobiliari. La linea di separazione tra superfici lorde di pavimento e superfici non computabili a tal fine, è stabilita dall'asse delle murature in comune tra le due parti.
3	<i>Specifiche</i>	Rientrano nel computo delle superfici lorde di pavimento anche quelle relative a:

³ Modifica effettuata a seguito del parere espresso dall'ASL di Varese

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

		<ul style="list-style-type: none"> - locali seminterrati, - locali interrati, - sottotetti, <p>purché corrispondenti a spazi con requisito di agibilità nel rispetto del R.C.I.⁴. 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 pertinenti alla residenza (autorimesse private con cessione in vendita o locazione di posti auto).</p>
--	--	--

Art. 22 Vani chiusi		
1	<i>Definizione</i>	Vano il cui perimetro risulta dotato di separazione fisica rispetto all'esterno (parete o serramento dotato di vetratura) 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, i gliati e le inferriate prive di serramento o di altra chiusura fisica.

Art. 23 Edificio accessorio		
1	<i>Definizione</i>	Edificio completamente privo delle caratteristiche di abitabilità avente le seguenti altezze massime misurate rispetto al piede dell'edificio: <ul style="list-style-type: none"> - quota di estradosso della copertura piana non superiore a m 2,50; - quota di imposta di coperture a falde non superiore a m 2,00 - quota di colmo di coperture a falde non superiore a m 3,00.
2	<i>Specifiche</i>	Gli edifici accessori devono essere destinati a funzioni al servizio delle attività svolte nell'edificio principale, isolati o in aderenza con quest'ultimo. Non è ammessa l'edificazione di edifici accessori in assenza dell'edificio principale nella medesima proprietà fondiaria, anche se costituita da più mappali catastali confinanti.

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 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

⁴ Modifica effettuata a seguito del parere espresso dall'ASL di Varese

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

2	<i>Specifiche</i>	<p>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	<i>Ciglio delle strade esistenti</i>	<p>Linea che delimita la sede stradale così come definita dal precedente art. 24.</p> <p>In assenza di specifiche prescrizioni del PdR 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"> - filo esterno dei fossi laterali; - limiti esterni dei marciapiedi o delle banchine (anche se di proprietà privata); - filo verso strada degli edifici; - filo verso strada delle recinzioni esistenti; - limiti fisici della pavimentazione destinata alla circolazione e alla sosta dei veicoli in linea lungo strada, qualora esistente; - massimo ingombro delle opere d'arte. <p>In caso di assenza dei riferimenti di cui sopra la larghezza della sede viaria è stabilita d'ufficio in base alla dimensione media stimata della sede stradale; in ogni caso il calibro minimo non potrà essere inferiore a m 4,00, misurato simmetricamente rispetto all'asse presumibile della strada.</p>
2	<i>Ciglio delle strade previste dal PdR 2012</i>	<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 $\pm 0,25$ mm alla scala di 1:2.000, corrispondente a \pm 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"> - ottimizzazione del tracciato stradale; - minimizzazione dell'interazione tra la strada e i suoli di proprietà privata già compresi all'interno di recinzioni.

Art. 26 Edificio esistente		
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"> - costruzione fisicamente esistente;

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

2	<i>Specifiche</i>	<p>- costruzione per la quale è stato emanato regolare provvedimento abilitativo per i soli casi di cui all'art. 12.</p> <p>A seguito della chiusura del procedimento abilitativo (dichiarazione di fine lavori) si intende per edificio esistente ciò che risulta fisicamente e legittimamente dallo stato dei luoghi.</p> <p>Per conseguenza non sarà possibile applicare i parametri urbanistici ed ogni norma sugli edifici esistenti a situazioni diverse da quanto stabilito dal precedente capoverso; in particolare tali norme non potranno applicarsi nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none">- edifici o parti di edifici un tempo esistenti e successivamente demoliti o crollati;- edifici o parte di edifici regolarmente autorizzati e non realizzati,- edifici costruiti in violazione delle norme urbanistiche. <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>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Capo II.
Indici e parametri

Art. 27 Diritto edificatorio: DE		
1	<i>Definizione</i>	Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie territoriale St.
2	<i>Specifiche</i>	Il <i>Diritto edificatorio</i> è stabilito per ciascun Ambito Territoriale dal PdR 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	<i>Definizione</i>	Potenzialità edificatoria massima in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria Sf.
2	<i>Specifiche</i>	L' <i>indice di edificabilità fondiaria massima</i> è stabilito per ciascun Ambito Territoriale dal PdR 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	<i>Definizione</i>	Potenzialità edificatoria in termini di superficie lorda di pavimento attribuita per ciascuna unità di superficie fondiaria Sf per effetto dell'applicazione dei criteri di premialità di cui al Titolo IV.
2	<i>Specifiche</i>	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 di cui al successivo Titolo IV: $I_{f_{eff}} = DE + \text{fattore di premialità}$ Poiché l'applicazione dei criteri di premialità è facoltativa, nei casi in cui non si determina l'applicazione di nessuno dei criteri indicati nel successivo Titolo IV, l' <i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> risulta pari al Diritto edificatorio. $I_{f_{eff}} = DE$
3	<i>Limiti</i>	In nessun caso l' <i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> potrà risultare superiore all' <i>indice di edificabilità fondiaria massima</i> .

Art. 30 Superficie coperta: Sc		
1	<i>Definizione</i>	Superficie rapportata percentualmente alla superficie fondiaria, corrispondente alla proiezione a terra di ogni

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

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

Art. 31 Altezza massima degli edifici: Hmax		
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"> - la linea di intersezione tra la superficie dell'involucro esterno dell'edificio (facciate o massimo ingombro dei vani aperti) e il suolo nella sua configurazione conseguente all'intervento di progetto. Non sono considerati ai fini della determinazione del "piede dell'edificio" le scale esterne, le rampe per l'accesso a piani interrati o seminterrati e i relativi spazi di manovra (questi ultimi sono considerati tali solo se di ampiezza non superiore a m 6,00). <p>Per "sommità dell'edificio" si intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'intradosso della copertura piana; - l'imposta del tetto a falde inclinate (intradosso della falda) nel caso in cui l'altezza media del sottotetto risulta pari o minore a m 2,40; - il colmo del tetto a falde inclinate (intradosso della falda) nel caso in cui l'altezza media del sottotetto risulta superiore a m 2,40; - 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; - la generatrice alla quota maggiore delle coperture voltate

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

3	<i>Determinazione</i>	<p>nel caso in cui l'altezza media del sottotetto risulta superiore a m 2,40.</p> <p>L'altezza massima degli edifici, espressa in metri, è stabilita dal PdR 2012 per ciascun ambito territoriale.</p>
---	-----------------------	--

Art. 32 Superficie filtrante: Sfil		
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"> - suoli privi di pavimentazione e di costruzioni interrato, - 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, e che le pendenze della copertura della costruzione interrata consentano alle acque meteoriche di disperdersi effettivamente nel sottosuolo. Le suddette soluzioni tecniche dovranno inoltre: <ul style="list-style-type: none"> a) garantire l'efficacia nel tempo del sistema drenante proposto; b) escludere il possibile impatto negativo della soluzione proposta sull'assetto idrogeologico dell'area; c) escludere possibili effetti, anche nel tempo, sull'integrità strutturale delle opere in edificazione;⁵ - 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. <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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

⁵ Modifica effettuata a seguito del parere espresso dall'ASL di Varese

		ambito territoriale.
--	--	----------------------

Art. 33 Distanza minima dai confini: Dc		
1	<i>Definizione</i>	Distanza non inferiore a m 5,00, misurata perpendicolarmente ai confini della proprietà a partire dal perimetro al piede degli edifici. Qualora fossero presenti sporti (tettoie, pensiline, balconi, balatoi, gronde e similari) eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza minima dai confini dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.
2	<i>Specifiche</i>	Si considera assimilata alla distanza dai confini della proprietà anche la distanza che deve intercorrere tra l'edificio e i confini delle delle aree disciplinate dal Piano dei Servizi, ancorché transitoriamente non di proprietà del soggetto attuatore del servizio ivi previsto. Non sussiste obbligo di verifica delle distanze minime da altre linee, demarcazioni, confini stabiliti dal PdR 2012.
4	<i>Eccezioni</i>	Limitatamente agli edifici accessori, si stabiliscono le seguenti condizioni in deroga alla distanza minima di cui al precedente comma 1: <ul style="list-style-type: none"> - 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; - la distanza minima inderogabile tra gli edifici accessori e l'edificio principale è stabilita in m 3,00; - 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; - qualora costituisca corpo a sé stante avente altezza all'imposta del tetto non superiore a m 2,50 e altezza al colmo del tetto non superiore a m 3,00, è ammessa l'edificazione a confine. 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.
5	<i>Minori distanze</i>	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.

Art. 34 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr		
1	<i>Definizione</i>	Distanza misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

2	<i>Specifiche</i>	<p>partire dal filo esterno della recinzione. La distanza minima è stabilita dalle norme di cui al successivo Titolo IV della Parte II “Quadro urbanistico” per ciascun tipo di strada classificato dal PdR 2012.</p> <p>Il parametro delle distanze delle recinzioni dal ciglio stradale, si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico. I cancelli carrabili dovranno essere arretrati dal ciglio stradale di almeno m 4,50 con raccordo a 45° con la recinzione. Sono ammesse altre sagome di arretramento tra il cancello e la recinzione su strada purché garantiscano almeno equivalenti prestazioni e nei casi di manifesta impossibilità di realizzazione di arretramenti come stabilito nel precedente capoverso.</p>
3	<i>Esigenze di sicurezza</i>	<p>E’ data facoltà al Responsabile dell’Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere del Responsabile della Polizia Locale, di prescrivere il rispetto di maggiori arretramenti per evidenti e motivate ragioni di sicurezza della circolazione stradale.</p>

Art. 35 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds		
1	<i>Definizione</i>	<p>Distanza misurata perpendicolarmente al ciglio stradale a partire dal perimetro al piede degli edifici. La distanza minima è stabilita dalle norme di cui al successivo Titolo IV della Parte II “Quadro urbanistico” per ciascun tipo di strada classificato dal PdR 2012. 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>

Art. 36 Distanza minima tra gli edifici: De		
1	<i>Definizione</i>	<p>Distanza non inferiore a m 10,00, misurata radialmente rispetto a ciascun punto del perimetro al piede degli edifici. Qualora fossero presenti sporti eccedenti l’ampiezza massima di m 1,20, la distanza dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.</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"> - distanza tra corpi edilizi emergenti dal suolo pur collegati funzionalmente da un unico corpo edilizio interrato; - distanza tra corpi edilizi emergenti dal suolo pur collegati da elementi architettonici (pensiline e tettoie in

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

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

particolare) di entità tale da non svolgere alcun ruolo funzionale.

Art. 37 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip		
1	<i>Definizione</i>	Superficie destinata al parcheggio di uso privato di veicoli, realizzata in ambiti scoperti facenti parte della superficie fondiaria o in ambiti coperti sia all'interno degli edifici principali, sia in edifici accessori, sia in corpi completamente interrati, compresi anche gli spazi di manovra, con esclusione delle strade interne non indispensabili per la manovra, delle rampe o corsie di accesso e delle murature.
2	<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>	In ogni caso il progetto dovrà prevedere, nell'ambito delle superfici di cui al precedente capoverso o su altre superfici, una dotazione minima di parcheggi privati (pertinenziali) pari a (con arrotondamento all'unità superiore): <ul style="list-style-type: none"> - 2 posti auto ogni unità immobiliare residenziale. - 2 posti auto ogni 30 mq di slp con destinazione d'uso tale da determinare l'accesso del pubblico. Ai fini delle verifiche urbanistiche si stabiliscono le seguenti dimensioni minime per posto auto: <ul style="list-style-type: none"> - <i>parcheggi a pettine</i>: larghezza m 2,50, lunghezza m 5,00, - <i>parcheggi in linea</i>: larghezza m 2,00, lunghezza m 6,50.
4	<i>Eccezione</i>	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. 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. E' facoltà della Giunta Comunale, con proprio atto deliberativo, la determinazione dei valori unitari di monetizzazione da applicarsi nei casi di cui al presente comma.
5	<i>Verifiche</i>	La verifica di dotazione di posti auto deve essere effettuata obbligatoriamente nei seguenti casi: <ul style="list-style-type: none"> - nuova costruzione, - cambi di destinazione d'uso con o senza opere, - apertura di nuovi esercizi commerciali, - incremento in misura superiore al 50% delle superfici di vendita di esercizi commerciali esistenti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

Titolo IV

CRITERI DI PREMIALITA' E PEREQUAZIONE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Capo I Fondamenti

Art. 38 Fondamenti generali		
1	Applicazione	L'applicazione dei <i>criteri di premialità</i> di cui ai successivi articoli consente di determinare l' <i>indice di edificabilità fondiaria effettivo</i> I_{eff} mediante il fattore incrementale dell'indice di edificabilità territoriale (fattore di premialità) attribuito dal PdR 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"> - <i>Fa1:</i> Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici - <i>Fa2:</i> Premialità per il risparmio idrico - <i>Fa3:</i> Premialità per il contenimento dei consumi energetici - <i>Fa4:</i> Premialità per la riduzione delle problematiche acustiche <p><i>Criterio di premialità funzionale:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ff1:</i> Premialità per la polifunzionalità urbana - <i>Ff2:</i> Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative - <i>Ff3:</i> Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali

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"> - 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, - 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, - 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

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

2	Strumenti	<p>vigenti in materia, favorendo in particolare l'utilizzazione di fonti di energia rinnovabili e minimizzando le emissioni in atmosfera.</p> <ul style="list-style-type: none"> - il Piano di Governo del Territorio, mediante le politiche e le strategie enunciate dal Documento di Piano, persegue l'obiettivo di confermare la vocazione industriale delle aree centrali del paese, tuttavia intraprendendo azioni volte alla riduzione delle problematiche acustiche indotte dalla compresenza di residenza e industria. <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"> - <i>Fa1</i>: Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici, - <i>Fa2</i>: Premialità per il risparmio idrico, - <i>Fa3</i>: Premialità per il contenimento dei consumi Energetici. - <i>Fa4</i>: Premialità per la riduzione delle problematiche acustiche <p>La definizione dei <i>fattori di premialità</i> e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo II.</p>
---	-----------	--

Art. 41 Criterio di premialità funzionale. Obiettivi		
1	Obiettivi	<p>Il <i>Criterio di premialità funzionale</i> consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di funzionalità urbana.</p> <p>In particolare</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, - 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. - 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.
2	Strumenti	<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"> - <i>Ff1</i>: Premialità per la polifunzionalità urbana, - <i>Ff2</i>: Premialità per il miglioramento delle condizioni

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

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

		urbanizzative, - <i>Ff3</i> : Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali. La definizione dei <i>fattori di premialità</i> e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo IV.
--	--	--

Art. 42 Modalità generali di applicazione		
1	<i>Strumento</i>	L'applicazione dei fattori di premialità di cui al precedente art. 39 determina il rilascio di un Permesso di Costruire convenzionato. 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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Capo II
Criterio di premialità ambientale

Art. 43 Fa1: Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici		
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> <p>a) Installazione di impianti di produzione di energia elettrica da celle fotovoltaiche su coperture di edifici destinati alle attività economiche, a condizione che parte dell'energia prodotta sia utilizzata per l'illuminazione degli spazi pubblici,</p> <p>b) realizzazione di nuove installazioni per produzione di energia elettrica da celle fotovoltaiche integrate nell'architettura degli edifici o negli elementi di arredo urbano, a condizione che parte dell'energia prodotta sia utilizzata per l'illuminazione degli spazi pubblici.</p> <p>Le azioni di cui sopra sono disciplinate da uno specifico regolamento comunale al quale si rimanda.</p>

Art. 44 Fa2: Premialità per il risparmio idrico		
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> <p>a) realizzazione di impianti di distribuzione dell'acqua di tipo duale in luogo di impianti ordinari, estesi alle tratte che comunque dovrebbero essere realizzate per conferire adeguata urbanizzazione alle aree oggetto d'intervento,</p> <p>b) realizzazione di pozzi di prelievo di acque di prima falda per l'impiego nei processi industriali, comprensivi di sistemi di depurazione e di re immissione in falda,</p> <p>c) realizzazione di impianti idrici duali propri dell'edificio, ovverosia tali da consentire il recupero e il riciclo delle acque per l'irrigazione e per gli usi ammessi dalle norme vigenti.</p> <p>Le azioni di cui sopra sono disciplinate da uno specifico regolamento comunale al quale si rimanda.</p>

Art. 45 Fa3: Premialità per il contenimento dei consumi energetici		
1	<i>Considerazioni di base</i>	Il PdR 2012 riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

2	<i>Principi e azioni</i>	<p>politica di riduzione dell'inquinamento ambientale.</p> <p>Il PdR 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"> a) azioni di contenimento dei consumi energetici degli edifici, b) riduzione delle emissioni di inquinanti in atmosfera, c) impiego di fonti di energia rinnovabile, d) altre azioni comunque finalizzate alla riduzione dell'inquinamento ambientale e alla riduzione dei consumi energetici. <p>Le azioni di cui sopra sono disciplinate da uno specifico regolamento comunale al quale si rimanda.</p>
---	--------------------------	--

Art. 46 Fa4: Premialità per la riduzione delle problematiche acustiche		
1	<i>Considerazioni di base</i>	<p>Il PdR 2012 riconosce il fondamentale interesse generale derivante dalla riduzione delle negatività ambientali, di carattere puntuale, indotte dalle emissioni acustiche delle attività industriali laddove in prossimità sono presenti residenze.</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"> a) azioni di contenimento delle emissioni acustiche mediante sostituzione degli edifici con nuove costruzioni, b) azioni di contenimento delle emissioni acustiche mediante interventi di miglioramento degli edifici esistenti, c) azioni di contenimento delle emissioni acustiche mediante formazione di barriere fonoassorbenti nelle aree scoperte, d) altre azioni comunque finalizzate alla riduzione delle emissioni acustiche. <p>Le azioni di cui sopra sono disciplinate da specifiche disposizioni facenti parte integrante del Piano di Zonizzazione Acustica approvato in coerenza con il PdR 2012 al quale si rimanda.</p>

Art. 47 Applicazione ed effetti		
1	<i>Applicazione</i>	<p>L'applicazione dei fattori Fa1, Fa2, Fa3, Fa4 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.</p>
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"> a) $I_{\text{eff}} = DE + 15\%$

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PDR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

3	<i>Verifiche</i>	<p>nel caso in cui siano raggiunti i requisiti espressi per uno solo tra i fattori di cui ai precedenti artt. 43, 44, 45,</p> <p>b) $I_{eff} = DE + 30\%$ nel caso in cui siano raggiunti i requisiti espressi per il fattore di cui al precedente art. 46, oppure per due tra i fattori di cui ai precedenti artt. 43, 44, 45, in applicazione del comma 5 dell'art. 11 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.</p> <p>Il Comune di, con proprio atto, determina le modalità di accertamento e verifica di effettiva sussistenza delle condizioni che determinano l'applicazione dei fattori premiali, anche ai fini della certificazione di agibilità.</p>
---	------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Capo III
Criterio di premialità funzionale

Art. 48 Ff1: Premialità per la polifunzionalità urbana		
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, possa 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> <p>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. 62, 63,</p> <p>b) insediamento, sull'intera slp disponibile, in area urbana di destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie: Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva</p>

Art. 49 Ff2: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative		
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"> - 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; - compete al Comune il completamento del sistema delle urbanizzazioni laddove queste risultano gravemente insufficienti nonostante l'elevato grado di utilizzazione insediativa; - compete all'attuatore delle previsioni del PdR 2012 contribuire in equa misura al completamento delle urbanizzazioni insufficienti. <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 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

		<p>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. 68,</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. 69,</p>
--	--	---

Art. 50 Ff3: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali		
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, 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, o atto unilaterale d'obbligo, allegata al Permesso di Costruire (o atti equipollenti).</p>

Art. 51 Applicazione ed effetti		
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 atti del titolo abilitativo, ad eccezione del caso di identificazione di <i>Stato di Urbanizzazione Su1</i> che rende</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

P d R PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

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

2	<i>Effetti</i>	<p>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> <p>a) $I_{eff} = DE + 30\%$ nel caso in cui sia garantito il <i>mix ottimale 1</i> di cui agli artt. 62, 63,</p> <p>b) $I_{eff} = DE + 30\%$ nel siano raggiunti entrambi i requisiti espressi per uno solo tra i fattori di cui ai precedenti artt. 48, 49,</p> <p>c) $I_{eff} = DE + 15\%$ nel caso in cui sia garantito il <i>mix ottimale 2</i> di cui agli artt. 62, 63,</p> <p>d) $I_{eff} = DE + 30\%$ nel sia raggiunto uno solo tra i requisiti espressi per i fattori di cui ai precedenti artt. 49, 50.</p>
3	<i>Facoltà</i>	<p>In merito alle azioni di cui al precedente art. 49, il Comune, mediante il proprio atto di determinazione dei corrispettivi degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della LGT, stabilisce le modalità di valutazione economica delle opere di urbanizzazione eseguite da soggetti diversi per i fini dell'applicazione dei disposti di cui al presente Capo.</p> <p>In merito alle azioni di cui al precedente art. 50, è nella facoltà del Comune approvare specifici atti regolamentari finalizzati alla definizione delle caratteristiche tecniche ed economiche dei sistemi di parcheggio che ottemperano alle condizioni di minima invasività e di ottimizzazione di densità di posti auto per volume edificato espresse in linea di principio orientativo dal comma 2 dell'art. 50.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Capo IV
Criteria di perequazione e compensazione

Art. 52 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi		
1	<i>Principio di trasferimento dei diritti edificatori</i>	<p>Sulle <i>aree per servizi previsti</i>, individuate dal Piano dei Servizi, si applica l'indice di edificabilità territoriale stabilito per l'Ambito Territoriale di appartenenza definito dal PdR 2012.</p> <p>Tale indice determina un diritto edificatorio trasferibile a favore di altre aree per le quali è ammessa l'edificazione secondo le disposizioni del PdR 2012 comprese nel medesimo ambito territoriale.</p>
2	<i>Effetti</i>	<p>A seguito del trasferimento del diritto di edificazione, la densità edilizia fondiaria delle aree riceventi il diritto edificatorio trasferito non potrà comunque superare l'indice di edificabilità fondiaria I_{fmax} stabilito dal PdR 2012 con il beneficio dell'incremento del 15%.</p> <p>Il rapporto di copertura stabilito dal PdR 2012 dovrà essere verificato con il beneficio dell'incremento del 15% sul parametro.</p> <p>Tutti gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PdR 2012 dovranno essere comunque verificati nella misura stabilita per l'ambito territoriale e per l'ambito di paesaggio di pertinenza.</p>
3	<i>Condizioni</i>	<p>Contestualmente al trasferimento del diritto edificatorio dovrà avvenire il trasferimento al Comune, a titolo gratuito, della proprietà dell'area cedente, spogliata del diritto edificatorio.</p> <p>Il trasferimento dei diritti edificatori di cui al comma 1 dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il trasferimento dei diritti edificatori dovrà avvenire mediante atto registrato e trascritto; - indipendentemente dall'entità del diritto edificatorio trasferito, la porzione di suolo gratuitamente ceduta al Comune, dovrà avere un'estensione almeno pari al 50% dell'<i>area per servizi previsti</i> individuata dal Piano dei Servizi.

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

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

		costruzione nell'ambito territoriale T1, dovranno dare luogo ad adeguate compensazioni ambientali finalizzate alla tutela del paesaggio naturale.
2	<i>Determinazione</i>	Il Comune, nel definire gli oneri di urbanizzazione in base ai disposti di cui all'art. 44 della LGT, ne determina la quota che dovrà essere corrisposta al fine di mettere in atto le politiche di tutela del paesaggio naturale definite dal Documento di Piano.
3	<i>Corresponsione</i>	Gli oneri di compensazione ambientale, computati ai sensi del precedente comma 2, dovranno essere corrisposti al Comune contestualmente alla stipula delle convenzioni dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento o contestualmente al rilascio dei Permessi di Costruire in assenza di convenzione, nella misura stabilita dalle tabelle vigenti ai sensi dell'art. 44 della LGT. Tali oneri saranno iscritti a bilancio con il vincolo di impiego per interventi finalizzati alla tutela del paesaggio naturale secondo gli indirizzi del Documento di Piano.
4	<i>Facoltà</i>	E' data facoltà al Comune, durante i procedimenti autorizzativi, di ricercare accordi con i soggetti attuatori affinché essi stessi, in luogo del versamento degli oneri di cui al presente articolo, diano corso alla realizzazione di opere di corrispondente valore coerenti con gli obiettivi di tutela del paesaggio. L'esercizio della facoltà di cui al precedente capoverso deve dare luogo alla cessione gratuita al Comune della proprietà delle aree su cui sono stati eseguiti gli interventi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE II

QUADRO URBANISTICO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Titolo I

DISCIPLINA GENERALE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
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. 54 Disciplina generale		
1	<i>Regime normativo</i>	Tutti i punti geografici compresi nel territorio comunale trovano riscontro sui seguenti documenti cartografici: - PdR 9.0 Quadro urbanistico - PdR 10.0 Quadro del paesaggio

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

Art. 56 Ambiti territoriali		
1	<i>Definizione</i>	Entità geografiche (porzioni di territorio) aventi caratteri di omogeneità di fatto, valutati rispetto ai seguenti elementi: - caratteri del paesaggio, - densità edilizie esistenti, - stato medio di urbanizzazione. Gli ambiti territoriali, ai fini dell'applicazione del piano, determinano l'attribuzione e la disciplina dei diritti edificatori mediante il <i>Diritto edificatorio DE</i> e l' <i>indice di edificabilità fondiaria massima I_{fmax}</i> .
2	<i>Ambiti territoriali</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, il territorio comunale è suddiviso nei seguenti <i>ambiti territoriali</i> : - Ambito Territoriale T1: sistemi insediativi di pregio - Ambito Territoriale T2: sistemi insediativi strutturati - Ambito Territoriale T3: sistemi insediativi consolidati - Ambito Territoriale T4: sistemi insediativi per le attività economiche - Ambito Territoriale T5: sistemi insediativi per l'industria pesante - Ambito Territoriale T6: del territorio naturale
3	<i>Struttura della disciplina</i>	La disciplina relativa a ciascun <i>Ambito territoriale</i> è stabilita dall'insieme degli articoli di cui al successivo Titolo II della presente Parte.

Art. 57 Aree monofunzionali		
1	<i>Definizione</i>	Aree interne agli ambiti territoriali, caratterizzate da spiccata monofunzionalità, o in generale non riconducibili alle condizioni di omogeneità tipiche degli ambiti territoriali di cui al precedente art. 56.
2	<i>Aree</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

	<i>monofunzionali</i>	urbanistico, nel territorio comunale sono presenti le seguenti <i>Aree monofunzionali (AMF)</i> : - AMF1: episodi residenziali interclusi in ambito industriale - AMF2: aree per attività produttive nel centro urbano, - AMF3: aree per grandi strutture di vendita, - AMF4: aree per attività ricettive in sede propria, - AMF5: ville urbane, - AMF6: aree per impianti tecnologici, - AMF7: autolavaggi e impianti di distribuzione carburanti - AMF8: aree per cimiteri e fasce di rispetto.
3	<i>Struttura della disciplina</i>	La disciplina relativa a ciascuna <i>Area monofunzionale</i> è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo III della presente Parte.

Art. 58 Infrastrutture di base		
1	<i>Definizione</i>	Aree destinate alle infrastrutture di base per l'attraversamento del territorio.
2	<i>Casistica</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, nel territorio comunale sono presenti o previste le seguenti <i>infrastrutture di base</i> : - Autostrada, - Strade di rilevanza territoriale, - Strade urbane.
3	<i>Struttura della disciplina</i>	La disciplina relativa è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo IV della presente Parte.

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 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. 59 Definizione delle destinazioni d'uso		
1	<i>Generalità</i>	La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare dagli elaborati di progetto relativi ai Permessi di Costruire, nonché dagli elaborati inerenti i Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento. Per i fini dell'applicazione dei successivi articoli della Disciplina Generale, le destinazioni d'uso (di seguito dette principali) sono definite dai commi seguenti.
2	<i>Residenziale</i>	Attività dell'abitare stanziale che presuppone e consente la certificazione anagrafica (certificazione di residenza), compresi gli spazi pertinenziali e accessori in genere (cantine, autorimesse, volumi tecnici etc.).
3	<i>Produttiva (artigianale e industriale)</i>	Attività volte alla produzione e trasformazione di beni e relativi magazzini o depositi nonché alla commercializzazione all'ingrosso dei beni prodotti dalla stessa azienda.
4	<i>Artigianale di servizio</i>	Attività volte alla prevalente prestazione di servizi; dette attività debbono avere almeno una delle seguenti caratteristiche: - essere al servizio diretto dell'utenza residenziale; - 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; - non causare emissioni qualsiasi tipo in aria, acqua, suolo tali da recare molestia o nocumento ai residenti nelle immediate vicinanze. 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. 06/2010, sono assimilate alla destinazione d'uso commerciale di cui al successivo comma 5.
5	<i>Commerciale</i>	Consiste nell'esercizio di attività di vendita al dettaglio o all'ingrosso, così come definite dal D.Lgs. 114/1998 e dalla L.r. 06/2010, nel quadro di - <i>esercizi di vicinato,</i> - <i>medie strutture di vendita,</i> - <i>grandi strutture di vendita,</i> secondo le forme e le condizioni stabilite dalle norme regionali vigenti in materia e secondo le specifiche di cui al successivo art. 66.
6	<i>Pubblici esercizi</i>	Attività di somministrazione cibi e bevande, nonché per lo spettacolo e l'intrattenimento, di norma riconducibili alle

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

		seguenti fattispecie: – ristoranti, – bar, – sale da ballo, – cinema, – club 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 (o assimilabili ai servizi di interesse generale) sulla base delle determinazioni del Piano dei Servizi, al quale si rimanda. Trattasi ad esempio di centri sportivi, ricreativi, culturali, cliniche, centri per trattamenti estetici, scuole di vario ordine e grado etc.. Tipicamente, per effetto della loro incidenza dimensionale e della caratterizzazione degli edifici necessari per la conduzione dell'attività e del proprio carattere di monofunzionalità, non sono assimilabili alla residenza.
13	<i>Agricola</i>	Attività agricole, silvicole, orticole, florovivaistiche, zootecniche, normate dagli artt. da 59 a 62 della LGT, dalla L.r. 27/04 e da ogni altra fonte normativa vigente in materia.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Art. 60 Codifica delle destinazioni d'uso		
1	<i>Codifica relativa alle gamme funzionali</i>	<p>Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso del PdR 2012, le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 59 sono codificate come segue:</p> <p>Re: Residenziale Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Pe: Pubblici esercizi Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola</p>

Art. 61 Gamme funzionali		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<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. 62, 63, 64; in ragione della disciplina delle <i>gamme funzionali</i>, si applicano i fattori di premialità definiti dal precedente art. 48.</p>

Art. 62 Gamma funzionale GF1		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Ambiti con elevata polifunzionalità (effettiva o potenziale) caratterizzati dall'associazione di destinazioni d'uso fondata sulla funzione residenziale diffusa e prevalente, con presenza di esercizi commerciali, attività terziarie in genere, con significativa rete di servizi di interesse generale. Presenza di pubblici esercizi e di attività artigianali di servizio frammiste al commercio.</p> <p>Il PdR 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"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest", <p>mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione).</p>
2	<i>Gamma funzionale di base</i>	<p>In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie:</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
 INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

6	<i>Specifiche</i>	<p>Attuazione della sola <i>destinazione d'uso prevalente Re</i>.</p> <p>In ragione del <i>mix ottimale</i> adottato, si applicano i fattori premiali stabiliti dal precedente art. 48.</p> <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>
---	-------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Art. 63 Gamma funzionale GF2		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Ambiti tipicamente vocati alla residenza con sporadica presenza di esercizi commerciali e altre funzioni, con servizi di interesse generale tali da non determinare la formazione di un sistema. Rara presenza di pubblici esercizi, di attività terziarie minute esercitate in spazi tipicamente residenziali o commerciali, di attività artigianali di servizio.</p> <p>Il PdR 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"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest", <p>mediante apposita simbologia grafica (perimetrazione).</p>
2	<i>Gamma funzionale di base</i>	<p>In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie:</p> <p>Re: Residenziale As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Pe: Pubblici esercizi Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti Sg: Servizi di interesse generale</p> <p>Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.</p>
3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	<p>E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili):</p> <p>Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Lg: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ag: Agricola</p>

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

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

4	<i>Equilibri funzionali</i>	<p>Nella <i>Gamma funzionale GF2</i> si assume la seguente <i>destinazione d'uso prevalente</i>:</p> <p>Re: Residenziale</p> <p>Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti:</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <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 style="text-align: right;">(totale) max 25% Slp</td> </tr> <tr> <td>Dm: Direzionale e terziaria minuta</td> <td style="text-align: right;">max 25% Slp</td> </tr> <tr> <td>Ri: Ricettiva</td> <td style="text-align: right;">max 100% Slp</td> </tr> <tr> <td>Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti</td> <td style="text-align: right;">max 0% Slp</td> </tr> <tr> <td>Sg: Servizi di interesse generale</td> <td style="text-align: right;">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 pertinenti	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 pertinenti	max 0% Slp															
Sg: Servizi di interesse generale	max 100% Slp															
5	<i>Mix ottimali</i>	<p>Note le condizioni delle parti del territorio per le quali si applica la <i>Gamma Funzionale GF2</i>, nel rispetto delle politiche e delle strategie di governo del territorio indicate dal Documento di Piano, si stabiliscono le seguenti condizioni ottimali nell'assortimento delle destinazioni d'uso ammesse:</p> <p><u>Mix ottimale 1</u> Massimizzazione delle quote di Slp ammesse per le destinazioni d'uso <i>As, Cv, Pe, Dm, Ri, Sg</i>, di cui al comma 4.</p> <p><u>Mix ottimale 2</u> Raggiungimento del 50% delle quote di Slp ammesse per almeno una tra le destinazioni d'uso <i>As, Cv, Pe, Dm, Ri, Sg</i>, di cui al comma 4.</p> <p><u>Mix ottimale 3</u> Attuazione della sola <i>destinazione d'uso prevalente Re</i>.</p> <p>In ragione del <i>mix ottimale</i> adottato, si applicano i fattori premiali stabiliti dal precedente art. 48.</p>														
6	<i>Specifiche</i>	<p>L'attribuzione della <i>slp max</i> destinabile a Ricoveri di autovetture non pertinenti pari allo 0% della <i>slp</i> corrisponde ad obbligo di realizzazione di tali strutture esclusivamente in corpi di fabbrica interrati.</p>														

Art. 64 Gamma funzionale GF3		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<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> <p>Le aree alle quali si applica la <i>Gamma Funzionale GF3</i> corrispondono alle parti del territorio comunale che non</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

		<p>risultano comprese entro le perimetrazioni della <i>Gamma Funzionale GF1</i> e della <i>Gamma Funzionale GF2</i> e per le quali non sono indicate aree monofunzionali. Sono escluse dalla <i>Gamma Funzionale GF3</i> le aree comprese negli ambiti territoriali T4 e T5, la cui disciplina stabilisce specificamente le destinazioni d'uso.⁶</p>
2	<i>Gamma funzionale di base</i>	<p>In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie: Re: Residenziale Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Pe: Pubblici esercizi Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola</p> <p>Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.</p> <p>Le destinazioni Re, Cv, Pe potranno essere insediate esclusivamente nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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,- 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.
3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	<p>E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili): Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Lg: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti</p>
4	<i>Equilibri funzionali</i>	<p>Nella <i>Gamma funzionale GF3</i> si assume la seguente destinazione d'uso prevalente: Ag: Agricola</p> <p>Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere insediate esclusivamente nei casi previsti dal precedente comma 2.</p>

⁶ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n 14 (prot. 6201)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

Art. 65 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso		
1	<i>Adeguamento della dotazione di aree per servizi</i>	<p>In applicazione del comma 2 dell'art. 51 della LGT, fermo restando che il Piano dei Servizi prevede una adeguata dotazione di aree per servizi determinata a livello generale per l'intero comune, dovranno essere reperite ulteriori aree per servizi nel caso in cui si determinano i seguenti mutamenti di destinazione d'uso (con o senza opere):</p> <ol style="list-style-type: none"> a) da destinazione varia a residenziale (Re) interessante una slp maggiore di mq 500, b) da destinazione varia a produttiva (Pr) interessante una slp maggiore di mq 1.000, c) da destinazione varia a artigianale di servizio (As) interessante una slp maggiore di mq 300, d) da destinazione varia a commerciale di vicinato (Cv) interessante una slp maggiore di mq 300, anche se costituita da più esercizi distinti, e) da destinazione varia a media struttura commerciale (Cm) interessante una slp maggiore di mq 150, f) da destinazione varia a logistica (Ld) interessante una slp maggiore di mq 1.000, g) da destinazione varia a Direzionale specializzata (Ds) interessante una slp maggiore di mq 300, h) da destinazione varia a ricettiva (Ri) interessante una slp maggiore di mq 500.
2	<i>Aree da cedere</i>	<p>Nei casi di cui al comma 1 le aree da cedere dovranno essere commisurate ai parametri minimi stabiliti dal Piano dei Servizi per le aree di trasformazione urbanistica, ovverosia per le iniziative attuabili mediante Piani Attuativi o Programmi Integrati di Intervento.</p> <p>Il Comune, sulla base di opportune verifiche di effettiva sussistenza dell'interesse pubblico o generale per la cessione delle aree per servizi, tenuto conto delle specificità dei luoghi e degli orientamenti strategici del Piano dei Servizi, potrà valutare in alternativa alla localizzazione in situ, l'assunzione di una tra le seguenti alternative:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) monetizzazione, b) attuazione di altra previsione del Piano dei Servizi.
3	<i>Modalità di cessione</i>	<p>Nei casi previsti dal precedente comma 1, gli interventi edilizi dovranno essere autorizzati mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piano Attuativo, - Programma Integrato di Intervento - Permesso di Costruire convenzionato, <p>le cui convenzioni determinino la cessione gratuita delle aree per servizi necessarie o le conseguenze stabilite dalle lettere a) e b) del precedente comma 2.</p>
4	<i>Mutamenti di destinazione d'uso senza opere edili</i>	<p>Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, la cessione di aree per servizi è comunque dovuta secondo quanto stabilito dal precedente comma 2, mediante specifico impegno unilaterale registrato e</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PDR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

trascritto.

Art. 66 Disciplina urbanistica del commercio		
1	<i>Riferimenti generali</i>	<p>Alla data di adozione del PdR 2012, la disciplina del commercio risulta regolata dai seguenti atti legislativi e normativi principali, ai quali si rimanda:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DLgs 31 marzo 1998 n° 114, - Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6, - D.C.R. 2 ottobre 2006 n° VIII/215, Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008, - D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054, Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008, - 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, - 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	<i>Disposizioni</i>	<p>La disciplina del commercio del PdR 2012 consta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - delle specifiche localizzazioni in <i>ambiti territoriali e aree monofunzionali</i> di grandi strutture di vendita, - 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	<i>Classificazione</i>	<p>Al fine dell'applicazione delle norme in materia di destinazione d'uso, le attività commerciali sono così classificate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cv, esercizi di vicinato, con superficie di vendita inferiore a mq 150,00; - Cm, medie strutture, con superficie di vendita compresa tra mq 150,00 e mq 1.500,00; <p>Per quanto attiene all'aggregazione di medie strutture di vendita in forma di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - centri commerciali tradizionali, - centri commerciali multifunzionali, - factory outlet center, - parco commerciale, <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>
4	<i>Specificità</i>	<p>In tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita.</p>

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

Capo III
Funzionalità urbana

Art. 67 Stati di urbanizzazione		
1	<i>Definizione e finalità</i>	<p>Il PdR 2012, al fine di governare il processo di miglioramento e completamento delle infrastrutture territoriali, individua specifici <i>Stati di urbanizzazione insufficiente</i>, intesi quali condizioni del quadro delle urbanizzazioni primarie e delle aree per la sosta dei veicoli riscontrabili in diverse parti di territorio nelle quali, di norma, ricorrono le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sostanziale assenza di opere di urbanizzazione primaria, - stato di insufficienza qualitativa o prestazionale delle opere di urbanizzazione primarie, - stato di completa dotazione di opere di urbanizzazione primarie con forte deficit di dotazione di posti auto. <p>Gli <i>stati di urbanizzazione insufficiente</i> definiti ai sensi del presente articolo, sono disciplinati dai successivi artt. 68, 69.</p>

Art. 68 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1		
1	<i>Definizione</i>	<p>Le aree per le quali il PdR 2012 riconosce lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1</i>, sono caratterizzate, di norma, dalle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di significativa estensione nelle quali risultano non esistenti le opere di urbanizzazione primaria necessarie per consentire il rilascio dei permessi di costruire (o atti equipollenti) per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2012, - aree di significativa estensione nelle quali risultano insufficienti le opere di urbanizzazione primaria necessarie per consentire il rilascio dei permessi di costruire (o atti equipollenti) 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.
2	<i>Indicazione cartografica</i>	<p>Le aree per le quali è riconosciuto lo <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su1</i> sono espressamente perimetrate sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest",
3	<i>Strumento autorizzativo</i>	<p>Tutti gli interventi ammessi all'interno dei perimetri rappresentati sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest", <p>indicanti lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1</i>, sono</p>

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

		<p>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>
4	<i>Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria</i>	<p>La cessione di aree destinate all'urbanizzazione primaria dovrà essere effettuata a titolo gratuito.</p> <p>L'entità minima delle aree cedute per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria è stabilita dalla convenzione facente parte integrante del Piano Attuativo conformemente con le specifiche disposizioni del Piano dei Servizi.</p>
5	<i>Piani Attuativi vigenti non convenzionati</i>	<p>L'attuazione delle previsioni del PdR 2012 in capo alle aree per le quali risultano vigenti Piani Attuativi per i quali non è ancora stata stipulata la convenzione, è subordinata alla stipula di detta convenzione urbanistica, i cui contenuti siano corrispondenti a quelli dello schema di convenzione deliberato dal Consiglio Comunale per effetto dell'approvazione dell'ultimo piano attuativo attinente dette aree.</p> <p>E' sempre ammessa l'approvazione di un nuovo Piano Attuativo conforme ai disposti del PdR 2012, a condizione che gli impegni assunti in convenzione a favore del Comune risultino economicamente convenienti per quest'ultimo rispetto a quanto stabilito dall'ultimo schema di convenzione approvato dal Consiglio Comunale.</p>

Art. 69 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2		
1	<i>Definizione</i>	<p>Le aree per le quali il PdR 2012 riconosce lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</i>, sono caratterizzate, di norma, dalle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree nelle quali risultano carenti le urbanizzazione primaria nonostante sussistano le condizioni per il rilascio dei permessi di costruire (o atti equipollenti) per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2012, - 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.
2	<i>Indicazione cartografica</i>	<p>Le aree per le quali è riconosciuto lo <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su2</i> non sono identificate sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest".

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

		<p>L'opportunità o la necessità di eseguire opere di miglioramento delle condizioni di urbanizzazione, che pertanto determinano l'applicabilità del fattore premiale di cui al precedente art. 49, sono indicate dai competenti organi comunali preliminarmente al deposito della documentazione costituente il Permesso di Costruire (o atti equipollenti) su richiesta degli interessati.</p>
3	<i>Strumento autorizzativo</i>	<p>Tutti gli interventi ammessi per i quali è indicata la condizione di <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</i>, sono eseguibili mediante Permesso di Costruire Convenzionato (o mediante atto unilaterale d'obbligo).</p>
4	<i>Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria</i>	<p>La cessione di eventuali aree destinate all'urbanizzazione primaria dovrà essere effettuata a titolo gratuito. 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

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

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

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

Capo IV.
Disciplina generale delle fasce di rispetto

Art. 70 Fasce di rispetto		
1	<i>Definizione</i>	<p>Aree di interposizione tra taluni elementi strutturali del territorio quali</p> <ul style="list-style-type: none"> - strade all'esterno del centro abitato, - autostrada, - elettrodotti e gasdotti, - pozzi ad uso idropotabile, - corsi d'acqua. <p>e la restante parte del territorio.</p>
2	<i>Ruolo</i>	<p>Fermo restando il regime urbanistico determinato dall'Ambito Territoriale di appartenenza, entro tali aree si determinano specifiche limitazioni o regolamentazioni del diritto di edificabilità.</p>
3	<i>Specifica</i>	<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	<i>Rappresentazione e coerenza effettiva</i>	<p>Tutte le fasce di rispetto rappresentate sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest", <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. 71 Fasce di rispetto stradale: Rs		
1	<i>Riferimenti</i>	<p>Per effetto del Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 23 aprile 1992 n° 284 e s.m.i., per quanto specificamente attinente al territorio comunale, è istituita una fascia di rispetto pari a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, - m 25,00 per ciascun lato della carreggiata delle autostrade all'interno del centro abitato, - m 60,00 per ciascun lato della carreggiata delle autostrade all'esterno del centro abitato.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

2	<i>Disposizioni</i>	<p>La fascia di cui al comma 1 è misurata a partire dal ciglio stradale così come definito dall'art. 25.</p> <p>All'interno della fascia di rispetto non possono essere realizzate opere edilizie di alcun genere, comprese le recinzioni con muretti sporgenti dal terreno, salvo le cabine elettriche ed altri manufatti tecnologici simili qualora non sussistesse altra possibilità di realizzazione, perché in posizione tale da garantire sicurezza della circolazione stradale. La piantumazione delle fasce di rispetto dovrà essere autorizzata dall'ente gestore della strada.</p> <p>Le fasce di rispetto stradale perseguono il solo scopo di impedire l'edificazione ai fini della sicurezza della circolazione, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612. Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto stradale sono assoggettate alla disciplina degli ambiti in cui sono comprese, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri.</p> <p>L'uso del suolo compreso nelle fasce di rispetto riportate graficamente sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest", <p>è in carico al soggetto possessore, limitatamente ad attività che non determinino occupazione permanente del suolo.</p>
---	---------------------	--

Art. 72 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti		
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"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest", <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>
2	<i>Gasdotti</i>	<p>E' stabilita una distanza minima di m 10,00 delle costruzioni dall'asse dei gasdotti in media e alta pressione; all'interno di tale fascia di tutela tutti gli interventi modificativi dello stato dei luoghi sono soggetti a parere dell' Ente gestore.</p> <p>Le fasce di rispetto dei gasdotti non sono rappresentate sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest",

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

3	<i>Specifica</i>	<p>e si applicano su specifica prescrizione del Responsabile del Servizio competente, al quale spetta di segnalare la presenza di tali impianti.</p> <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. 73 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"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest", <p>si rinvia ai disposti dei documenti costituenti la "Componente geologica" del PdR 2012.</p>

Art. 74 Fascia di rispetto fluviale.		
1	<i>Disposizioni</i>	<p>Per la normazione delle fasce di rispetto fluviali pure rappresentate sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest", <p>si rinvia ai disposti dei documenti costituenti la "Componente geologica" del PdR 2012.</p>

Art. 74 bis Fasce fluviali P.A.I. (torrenti Arno e Riale)⁷		
1	<i>Riferimenti</i>	<p>Ai sensi della D.G.R. 11/12/2001 n. 7/7365, il PdR 2012 recepisce le norme del Piano di assetto idrogeologico (PAI) riguardanti le fasce fluviali con particolare riguardo a quanto stabilito dagli articoli 1 (comma 6), 29,30, 32,38, 38 bis, 38 ter e 39.</p>
2	<i>Valutazione delle condizioni di rischio</i>	<p>Per quanto riguarda la valutazione delle condizioni di rischio e le relative prescrizioni, si intende qui integralmente recepito quanto prescritto nell'allegato 3 della D.G.R. 11/12/2001 n. 7/7365 con le limitazioni</p>

⁷ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n 14 (prot. 6201)

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010
PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

3	<i>Validità temporale</i>	<p>previste in tale allegato, sia per quanto riguarda le zone soggette a livelli di rischio R3 e R4 sia per gli accorgimenti necessari alla mitigazione del rischio.</p> <p>Come previsto dall'art. 43 delle Norme tecniche di attuazione del P.A.I., le presenti norme relative alle fasce fluviali rimarranno in vigore a tempo indeterminato. Verranno modificate in relazione allo stato di avvenuta realizzazione delle opere di contenimento o di regimazione idraulica, al variare della situazione morfologica, ecologica e territoriale dei luoghi, o nel caso di modifica del P.A.I. o di revisione del medesimo.</p>
---	---------------------------	---

Art. 75 Stabilimenti a rischio di incidente rilevante. Effetti		
1	<i>Disposizioni</i>	<p>Per la definizione della disciplina e delle limitazioni indotte dalla presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante identificati ai sensi degli art. 6, 7 ed 8 del D.Lgs. n.334 del 17/8/1999, si applica quanto stabilito dagli elaborati E-RIR, parti integranti del PdR 2012, redatti in conformità al D.M. LL.PP. n.267 del 9/5/2001, approvati secondo le procedure vigenti.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Art. 76 Aree disciplinate dal Documento di Piano		
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) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.

Art. 77 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi		
1	<i>Rappresentazioni grafiche</i>	I documenti del PdR 2012 denominati - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest", 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. La rappresentazione grafica sui documenti del PdR 2012 denominati - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest", 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: - 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, - modifica delle rappresentazioni al fine di conseguire la coerenza del PdR 2012 rispetto a varianti sopravvenute del Piano dei Servizi, non costituiscono variante al PdR 2012.

Art. 78 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio		
1	<i>Riferimenti</i>	Tutte le aree che sul documento "PdR 10a.0 Quadro del paesaggio" risultano prive di simbologia grafica (pura rappresentazione cartografica) non sono assoggettate alle disposizioni in materia di paesaggio.

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

Titolo II

DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
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

Art. 79 Definizione		
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, nonostante siano intervenute modificazioni e sostituzioni edilizie talvolta sostanziali. Nell'ambito territoriale T1 risultano comprese le seguenti parti del sistema edificato: nucleo storico di Solbiate Arno, nucleo storico di Monte, insediamenti rurali storici.</p> <p>Nell'Ambito Territoriale T1 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di origine storica e di tipi edilizi di origine recente classificabili "blocchi" o "palazzine", che nell'insieme determinano una organizzazione spaziale tale da consentire la netta distinzione tra spazio aperto pubblico e spazio aperto privato.</p>

Art. 80 Obiettivi di governo		
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"> - garantire il riuso della totalità degli edifici esistenti, siano essi di origine residenziale o rurale, storica o recente, anche mediante trasformazioni fisiche specificamente normate; - garantire la corretta funzionalità urbana, mediante una equilibrata dotazione di spazi pubblici e privati per la sosta dei veicoli; - garantire la possibilità di insediamento di ogni attività propriamente urbana e di ogni altra attività compatibile con i caratteri storici e architettonici.

Art. 81 Indici e parametri		
1	<i>Insediamenti esistenti</i>	<p>Il PdR 2012 stabilisce per l'<i>Ambito Territoriale T1</i> il seguente Indice di Edificabilità Territoriale:</p> $DE = S_{lp} \text{ esistente}$ $I_{f_{max}} = S_{lp} \text{ esistente} / St \text{ esistente}$ <p>da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, intendendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per <i>S_{lp} esistente</i> la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, indipendentemente dall'uso e dalla condizione di "vano chiuso" di cui al precedente art. 23 purché coperte, comprese le superfici esistenti per le quali possono essere raggiunti i requisiti di agibilità in assenza di variazioni del volume fisico dell'edificio, - per <i>St esistente</i> la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici) oggetto di

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

2	Nota	<p>intervento, comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinenziali.</p> <p>I seguenti tipi di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none">- modifiche ammesse in forza della specifica disciplina dell'<i>unità di Paesaggio "tessuti edificati di pregio"</i> di cui al documento "PdR 13.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio",- realizzazione di soppalchi,- 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 13.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio",- recupero dei sottotetti; <p>non costituiscono incremento di Superficie Lorda di Pavimento per i fini della verifica di cui al precedente comma 2.</p>
3	Diritti edificatori perequati ⁸	<p>Per i soli fini derivanti dall'applicazione del criterio perequativo di cui al precedente art. 51, alle aree comprese nell'Ambito Territoriale T1 e specificamente individuate dal Piano dei Servizi quali "aree per servizi previsti", si applica il Diritto Edificatorio</p> <p style="text-align: center;">DE = 0,24 mq/mq</p> <p>stabilito dal successivo art. 87 per l'ambito territoriale T3.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

⁸ Comma introdotto a seguito della controdeduzione all'osservazione n 14 (prot. 6201)

Capo II.
Ambito territoriale T2: sistemi insediativi strutturati

Art. 82 Definizione		
1	<i>Definizione</i>	<p>Parte del territorio coincidente con le aree centrali maggiormente dense e con taluni brani edificati periferici di origine recentemente ascrivibili a procedimenti di pianificazione attuativa che hanno determinato risultati unitari sotto il profilo tipologico. Si riscontra una discreta organizzazione degli spazi aperti, con sufficiente dotazione di spazi pubblici.</p> <p>Nell'<i>Ambito Territoriale T2</i> persiste un modello insediativo fondato su tipi edilizi propri di modelli insediativi intensivi (edifici a torre, a blocco, in linea) i cui elementi edilizi ed architettonici risultano spesso ricorrenti.</p>

Art. 83 Obiettivi di governo		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2012, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T2</i>, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - confermare l'assetto morfotipologico esistente, - confermare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali, - consentire la sostituzione edilizia, nel totale rispetto dei caratteri morfotipologici esistenti.

Art. 84 Indici e parametri		
1	<i>Indici e parametri</i>	<p>Il PdR 2012, per l'<i>ambito territoriale T2</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Diritto edificatorio:</i> $DE = M_{de}$ (media densità edilizie dell'intorno edificato) x 0,70 mq/mq - <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> valore maggiore tra $I_{f_{max}} = S_{lp} \text{ esistente} / S_t \text{ esistente}$ da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, inteso che: <ul style="list-style-type: none"> - 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, - 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, oppure $I_{f_{max}} = M_{de}$ (media densità edilizie dell'intorno edificato)

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

2	<i>Procedura semplificata</i>	<p>La <i>media densità edilizie dell'intorno edificato</i> M_{de} si determina mediante il seguente rapporto:</p> $M_{ie} = S_{lp_{tt}}/A_{f_{ie}}$ <p>nel quale:</p> <ul style="list-style-type: none">- $S_{lp_{tt}}$ = <i>superficie lorda di pavimento teorica totale</i> degli edifici esistenti nelle aree fondiarie dell'intorno edificato, convenzionalmente pari all'80% del prodotto delle superfici coperte riscontrabili cartograficamente per il n° di piani agibili emergenti (anche parzialmente) dal suolo;- $A_{f_{ie}}$ = <i>area fondiaria dell'intorno edificato</i>, 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 pertinenziale dell'edificio esistente così come risultante dallo specifico atto di vincolo (area asservita). <ul style="list-style-type: none">- <i>Superficie coperta:</i> aree edificate o parzialmente edificate: $S_c = \text{esistente} + 20\%$ aree non edificate: $S_c = \text{max } 35\%$- <i>Altezza massima degli edifici:</i> aree edificate o parzialmente edificate: $H_{max} = \text{esistente} + 4,00 \text{ m}$ aree non edificate: $H_{max} = 10,50 \text{ m}$- <i>Superficie filtrante:</i> aree edificate o parzialmente edificate: $S_{fil} = \text{esistente} - 20\%$ aree non edificate: $S_{fil} = \text{min. } 20\%$ <p>In luogo dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Diritto edificatorio:</i> $DE = M_{de} \text{ (media densità edilizie dell'intorno edificato)} \times 0,70 \text{ mq/mq}$- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> $I_{f_{max}} = M_{de} \text{ (media densità edilizie dell'intorno edificato)}$ <p>così come definiti dal comma precedente, è ammessa l'applicazione dei seguenti parametri fissi ed invariabili:</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Diritto edificatorio:</i> $DE = 0,33 \text{ mq/mq}$
---	-------------------------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

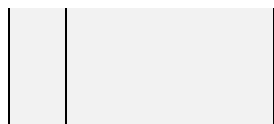
Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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



- *Indice edificabilità fondiaria massima:*
 $I_{f_{max}} = 0,40 \text{ mq/mq}$

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Capo III.

Ambito territoriale T3: sistemi insediativi consolidati

Art. 85 Definizione

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

Art. 86 Obiettivi di governo

1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2012, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T3</i>, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none">- confermare l'assetto morfotipologico esistente,- confermare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali,- consentire il completamento e la sostituzione edilizia, nel rispetto dei caratteri morfotipologici esistenti.
---	-------------------	--

Art. 87 Indici e parametri

1	<i>Indici e parametri</i>	<p>Il PdR 2012, per gli <i>ambiti territoriale T3</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Diritto edificatorio:</i> DE = 0,24 mq/mq- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> If_{max} = 0,30 mq/mq- <i>Superficie coperta:</i> Sc = 25 %- <i>Altezza massima degli edifici:</i> H_{max} = 7,50 m- <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 35 %
---	---------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Capo IV.

Ambito territoriale T4: sistemi insediativi per l'economia locale

Art. 88 Definizione		
1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio a margine del sistema insediativo residenziale occupata pressoché totalmente da tipi edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, principalmente industriali. Risultano compresenti edifici di origine relativamente remota ed edifici di recente costruzione. Nell' <i>Ambito Territoriale T4</i> persiste un modello insediativo fondato su tipi edilizi che presentano caratteri variabili in ragione della datazione e dunque si riscontrano per conseguenza due diverse configurazioni dello spazio aperto in ragione della riduzione di densità degli insediamenti più recenti rispetto a quelli maggiormente datati.

Art. 89 Obiettivi di governo		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2012, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T4</i>, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantire che il completamento dell'edificazione relativamente alle aree ancora libere avvenga con densità proporzionata alle effettive esigenze produttive; - consentire il completamento e l'adeguamento tecnologico degli insediamenti esistenti, al fine di mantenere le imprese esistenti e di potenziarne la capacità occupazionale; - 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; - garantire il miglioramento dello stato dei suoli scoperti, sotto il profilo della permeabilità e della tutela dall'inquinamento.

Art. 90 Indici e parametri		
1	<i>Indici e parametri</i>	<p>Il PdR 2012, per gli <i>ambiti territoriale T4</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Diritto edificatorio:</i> DE = 0,90 mq/mq - <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> If_{max} = 1,00 mq/mq - <i>Superficie coperta:</i> Sc = 60 % - <i>Altezza massima degli edifici:</i> H_{max} = 12,00 m

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

2	<i>Parametri speciali</i>	<p>- <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 10 %</p> <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, purché tra gli edifici posti a distanza inferiore a quella stabilita in linea generale non siano fraposte recinzioni e purché non si frangano pareti finestrate (anche su uno solo dei due fronti). 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 $I_{f_{max}}$, al fine di conseguire adeguamenti tecnologici così finalizzati:</p> <ul style="list-style-type: none">- riduzione delle negatività ambientali;- conseguimento dell'adeguamento degli impianti esistenti a sopraggiunte modifiche normative.- incremento della capacità occupazionale. ⁹ <p>E' consentita l'allocazione di impianti che non determinano formazione di slp, pur nel rispetto dei parametri di distanza.</p> <p>È ammesso il superamento del 20% del parametro della S_c di cui al precedente comma 1, a seguito di comprovata impossibilità di rispetto del suddetto parametro, anche al fine di consentire la formazione di posti auto coperti. ¹⁰</p>
3	<i>Specifiche dei parametri</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 $I_{f_{max}}$, 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>

⁹ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n 29 (prot. 6245)

¹⁰ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n 29 (prot. 6245)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

4	<i>Edifici residenziali non pertinenti ad attività produttiva</i>	<p>Per gli edifici residenziali esistenti non pertinenti 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 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>
---	---	---

Art. 91 Destinazione d'uso		
1	<i>Destinazioni d'uso principali</i>	<p>In applicazione dell'art. 51 della LGT sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pr: Produttiva (artigianale e industriale) - As: Artigianale di servizio - Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)¹¹ - Pe: Pubblici esercizi¹² - Ld: Logistica e deposito di materiali - Ds: Direzionale e terziaria specializzata - Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti - Sg: Servizi di interesse generale - Ag: Agricola - attività esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2012. <p>Tutte le altre possibili destinazioni d'uso principali sono vietate.</p>
2	<i>Destinazioni d'uso subordinate</i>	<p>Ferma restando l'esistenza delle destinazioni d'uso principali di cui al precedente comma 4, sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso subordinate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Re: Residenziale entro i limiti di mq 150 di Slp, per la custodia dell'insediamento o per la residenza dell'imprenditore (nel caso di unità produttive con slp superiore a mq 4.000 è ammessa la formazione di 2 unità abitative per una slp complessiva di mq 300). - funzioni di servizio all'attività produttiva, quali mensa aziendale, uffici sanitari, spazi ricreativi e similari.

Art. 92 Tutela del suolo e del sottosuolo		
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"> - tutela il suolo e il sottosuolo da ogni possibile inquinamento.

¹¹ Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni n 22 (prot. 6229), n 30 (6246)

¹² Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni alle osservazione n 23 (prot. 6230), n 30 (6246)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

2	<i>Requisiti del progetto</i>	<p>Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2012, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto e fermo restando i disposti di legge vigenti:</p> <p>a) l'insediamento di nuove unità produttive in aree già edificate o parzialmente edificate, è subordinato all'esecuzione di opportuni saggi del terreno finalizzati alla verifica dello stato di salubrità: qualora fossero riscontrati fenomeni di inquinamento del suolo e del sottosuolo eccedenti le soglie stabilite per legge, il rilascio dei permessi di costruire (o atti equipollenti) 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>
---	-------------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Capo V.

Ambito territoriale T5: sistemi insediativi per l'industria pesante

Art. 93 Definizione		
1	<i>Definizione</i>	<p>Parte del territorio coincidente con gli insediamenti per attività produttive, compreso all'interno del sistema insediativo residenziale e in diretta relazione con il centro urbano, nel quale si svolgono attività industriali correntemente definite "pesanti" (stampaggio di materiali ferrosi); tali attività sono riconosciute quali fondamentali fattori di definizione dell'identità locale di Solbiate Arno.</p> <p>Nell'Ambito Territoriale T5¹³ persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi specifici per l'industria, in parte di origine storica (prima metà del secolo XX), in parte di recente realizzazione.</p>

Art. 94 Obiettivi di governo		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2012, per quanto attiene all'Ambito Territoriale T5, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - confermare la vocazione industriale dell'ambito territoriale, mediante la conferma e lo sviluppo delle attività esistenti; - migliorare le condizioni ambientali delle aree nelle quali coesistono industria e residenza.

Art. 95 Indici e parametri		
1	<i>Indice</i>	<p>Il PdR 2012 stabilisce per l'Ambito Territoriale T5 il seguente Indice di Edificabilità Territoriale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Diritto edificatorio:</i> DE = 0,90 mq/mq - <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> $I_{f_{max}} = DE + \text{premialità ambientale (*)}$ - <i>Superficie coperta:</i> Sc = 60% - <i>Altezza massima degli edifici:</i> Hmax = 12,00 m <p>È consentito il superamento dell'altezza massima in caso di eventuali e documentate esigenze di carattere tecnologico.¹⁴</p>

¹³ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n 14 (prot. 6201)

¹⁴ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n 14 (prot. 6201)

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

2	<i>Limitazione</i>	<p>- <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 10%</p> <p>(*) E' ammessa l'applicazione combinata di due tra i fattori previsti dal criterio di premialità ambientale di cui al precedente art. 40.</p> <p>Nell'ambito territoriale T5, relativamente agli insediamenti specificamente identificati quali <i>Unità di Paesaggio UP6 Aree ed edifici fonti di potenziali rumore e vibrazioni</i>, di cui ai successivi artt. da 139 a 142, l'applicazione dei requisiti dettati dal criterio <i>Fa4: Premialità per la riduzione delle problematiche acustiche</i> di cui al precedente art. 46, è obbligatoria, indipendentemente dall'effettivo conseguimento ed impiego dell'Indice di edificabilità Fondiaria Massima $I_{f_{max}}$.</p>
---	--------------------	--

Art. 96 Incrementi di superficie coperta		
1	<i>Classificazione degli incrementi di superficie coperta</i>	<p>Qualora l'applicazione dell'indice di edificabilità effettivo $I_{f_{eff}}$ determinasse il superamento del parametro di superficie coperta stabilito dal precedente art. 95, il PdR 2012 consente l'ampliamento degli edifici esistenti secondo la seguente classificazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Incrementi si Sc ordinari</i>, nel caso in cui non si determini il superamento di un rapporto di copertura del 70% valutato su base fondiaria, - <i>Incrementi di Sc straordinari</i>, nel caso in cui si determini il superamento del rapporto di copertura del 70% fino ad un massimo dell'80%, valutato su base fondiaria, nei casi in cui ricorrano le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> - incrementi della superficie lorda di pavimento resi necessari da esigenze di adeguamento tecnologico (installazione di nuovi impianti in luogo di impianti esistenti), - incrementi della superficie lorda di pavimento resi necessari da esigenze di sviluppo aziendale), - incrementi della superficie lorda di pavimento resi necessari da esigenze di miglioramento ambientale (riduzione di emissioni in ambiente).
2	<i>Disciplina degli incrementi di Sc ordinari</i>	<p>Fermi restando i parametri DE e $I_{f_{max}}$ di cui al precedente art. 95, sono ammessi gli ampliamenti che determinano superfici coperte comprese tra il 60% e il 70% nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia garantito il contenimento delle emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal <i>Piano di Zonizzazione Acustica</i> approvato in coerenza con il PdR 2012 per l'intero insediamento oggetto di ampliamento, nel rispetto di ogni disposizione della L. 447/1995, della L.r. 13/2001 e dei relativi provvedimenti attuativi, - gli incrementi di superficie coperta siano, di norma, localizzati nell'insediamento in modo tale che non si

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

3	<i>Disciplina degli incrementi di Sc straordinari</i>	<p>determinino riduzioni delle distanze esistenti tra gli edifici nell'insediamento oggetto di ampliamento e gli edifici residenziali nell'intorno.</p> <p>Gli incrementi di superficie coperta in applicazione del presente comma sono soggetti a rilascio di Permesso di Costruire (o atti equipollenti).</p> <p>Fermi restando i parametri DE e $I_{f_{max}}$ di cui al precedente art. 95, sono ammessi gli ampliamenti che determinano superfici coperte comprese tra il 70% e l'80% nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia garantito il contenimento delle emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal Piano di Zonizzazione Acustica approvato in coerenza con il PdR 2012 per l'intero insediamento oggetto di ampliamento, nel rispetto di ogni disposizione della L. 447/1995, della L.r. 13/2001 e dei relativi provvedimenti attuativi, - non si determinino riduzioni delle distanze esistenti tra gli edifici nell'insediamento oggetto di ampliamento e gli edifici residenziali nell'intorno, - sia costituita una garanzia fideiussoria emessa da istituto bancario a favore del Comune, per la durata di anni 5 a decorrere dal rilascio del certificato di agibilità, di importo pari al 50% del valore delle opere di ampliamento così come risultante da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo, da escutersi qualora a seguito dell'entrata in esercizio delle attività si riscontrassero emissioni acustiche oltre i limiti stabiliti dal Piano di Zonizzazione Acustica approvato in coerenza con il PdR 2012 per l'intero insediamento oggetto di ampliamento, nel rispetto di ogni disposizione della L. 447/1995, della L.r. 13/2001 e dei relativi provvedimenti attuativi. <p>Gli incrementi di superficie coperta in applicazione del presente comma sono soggetti a rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato.</p>
---	---	---

Art. 96bis Destinazione d'uso¹⁵		
1	<i>Destinazioni d'uso principali</i>	<p>In applicazione dell'art. 51 della LGT sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pr: Produttiva (artigianale e industriale) - As: Artigianale di servizio - Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) - Pe: Pubblici esercizi - Ld: Logistica e deposito di materiali - Ds: Direzionale e terziaria specializzata - Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti - Sg: Servizi di interesse generale - Ag: Agricola

¹⁵ Articolo introdotto per coerenza con gli effetti indotti dalla controdeduzione all'osservazione n 14 (prot. 6201)

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

2	<i>Destinazioni d'uso subordinate</i>	<ul style="list-style-type: none">- attività esistenti alla data di entrata in vigore del PdR 2012. <p>Tutte le altre possibili destinazioni d'uso principali sono vietate.</p> <p>Ferma restando l'esistenza delle destinazioni d'uso principali di cui al precedente comma 4, sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso subordinate:</p> <ul style="list-style-type: none">- Re: Residenziale entro i limiti di mq 150 di SIp, per la 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).- funzioni di servizio all'attività produttiva, quali mensa aziendale, uffici sanitari, spazi ricreativi e similari.
---	---------------------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Capo VI.

Ambito territoriale T6: del territorio naturale

Art. 97 Definizione

1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio caratterizzata da significativa naturalità, di fondamentale importanza per la conservazione dei valori paesaggistici del territorio. L' <i>Ambito Territoriale T6</i> si caratterizza per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate, pur in presenza di elementi di origine antropica quali edifici di modesta dimensione talvolta correlati all'uso agricolo del territorio.
---	--------------------	--

Art. 98 Obiettivi di governo

1	<i>Generalità</i>	Il PdR, per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T6</i> , persegue i seguenti obiettivi: <ul style="list-style-type: none">- limitare le nuove edificazioni e la realizzazione di opere di urbanizzazione ai soli scopi agricoli, di presidio del territorio, di utilizzazione per interesse generale;- 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;- 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.
---	-------------------	---

Art. 99 Aree agricole

1	<i>Generalità</i>	Nelle <i>aree agricole</i> sono ammessi esclusivamente interventi edilizi qualora sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.
2	<i>Specificità</i>	Ai sensi dell'art. 62 della LGT, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.

Art. 100 Aree boscate

1	<i>Generalità</i>	Nelle <i>aree boscate</i> è vietata l'edificazione. Qualora sussistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, i diritti edificatori di cui al successivo art. 102 potranno essere trasferiti a favore di altri suoli compresi nell' <i>ambito territoriale T5</i> classificati <i>aree agricole</i> secondo i disposti del precedente art. 99.
2	<i>Specificità</i>	Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, così come definiti dalle lett. da a) a c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

		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. 101 Altre aree in stato di naturalità		
1	<i>Generalità</i>	Nelle <i>altre aree in stato di naturalità</i> è vietata l'edificazione.
2	<i>Specifica</i>	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. 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. 102 Indici e parametri in genere		
1	<i>Indici e parametri</i>	Il PdR 2012, per l' <i>ambito territoriale T65</i> stabilisce i seguenti indici e parametri: <ul style="list-style-type: none"> - <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> Il PdR 2012, conformemente ai disposti del comma 3 dell'art. 59 della LGT, stabilisce per l'<i>Ambito Territoriale T6</i> i seguenti indici di Edificabilità Territoriale in ragione della specifica condizione colturale: <ul style="list-style-type: none"> a) 0,02 mq/mq quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata; 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; c) 0,01 mq/mq sugli altri terreni agricoli. - <i>Superficie coperta:</i> Sc = 20 % - <i>Altezza massima degli edifici:</i> Hmax = 7,50 m per edifici residenziali Hmax = 9,00 m per edifici con altra destinazione - <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 25 %
2	<i>Specifica</i>	Sul territorio comunale sono applicabili i disposti del comma 4bis dell'art. 59 della LGT.
3	<i>Ampliamento degli edifici esistenti</i>	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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

2	<i>Disciplina specifica</i>	<p>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> <p>Nell'area contrassegnata dal simbolo doppio asterisco (**), è consentita l'edificazione in applicazione degli indici di edificabilità stabiliti dal PGT di Oggiona Santo Stefano per le aree contermini, ferma restando ogni altra disposizione del PGT di Solbiate Arno.¹⁶</p>
---	-----------------------------	--

Art. 103 Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi		
1	<i>Caratteristiche</i>	<p>Al fine di garantire la cura e il mantenimento dei fondi non assoggettati ad attività imprenditoriali agricole, è consentita la realizzazione di piccoli depositi per attrezzi, aventi le seguenti caratteristiche, con valore di prescrizione inderogabile:</p> <ul style="list-style-type: none">- slp massima mq 8,00,- pareti perimetrali in muratura intonacata o a vista, oppure in legno,- orditura di tetto a due falde in legno e copertura in elementi laterizi o similari,- superficie delle aperture, compresa la porta di accesso, inferiori a mq 2,00,- assenza di impianti tecnologici, compresa l'adduzione di acqua ed energia elettrica.
2	<i>Condizioni</i>	<p>La costruzione di tali edifici è subordinata dall'assenza, sullo stesso lotto e sui lotti confinanti della medesima proprietà, di altri corpi di fabbrica, di qualsiasi genere e per qualsiasi funzione.</p> <p>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.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

¹⁶ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n 9 (prot. 6162)

Titolo III

AREE MONOFUNZIONALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Art. 104 AMF1: episodi residenziali interclusi in ambito industriale		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2012 individua sui documenti denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> - “PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale”, - “PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord”, - “PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est”, - “PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest”, <p>con il codice “AMF1” gli insediamenti residenziali episodici situati in diretta relazione con insediamenti produttivi compresi nell’ambito territoriale T1.</p>
2	<i>Interventi ammessi</i>	<p>Nelle aree specificamente individuate quali <i>episodi residenziali interclusi in ambito industriale</i> è ammesso il mantenimento delle destinazioni d’uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2012.</p> <p>Sono altresì ammessi ampliamenti della slp esistente in misura non superiore al 20% fermo restando il rispetto dei parametri stabiliti per l’ambito territoriale di appartenenza.</p> <p>Gli ampliamenti di cui al precedente capoverso potranno essere ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non si determini riduzione di distanza tra l’edificio oggetto di ampliamento e gli edifici destinati ad attività produttive esistenti nell’intorno, - gli ampliamenti siano, di norma, collocati alla massima distanza possibile dagli edifici esistenti destinati ad attività produttive. <p>Accertata l’impossibilità di rispettare le condizioni di cui al capoverso precedente, gli ampliamenti in forza del presente comma potranno essere realizzati a condizione che siano messi in atto all’interno dell’area di pertinenza dell’edificio oggetto di ampliamento efficaci interventi di mitigazione delle problematiche acustiche, nel rispetto di quanto indicato dalle specifiche disposizioni facenti parte integrante del Piano di Zonizzazione Acustica approvato in coerenza con il PdR 2012 al quale si rimanda.</p>
3	<i>Interventi ammessi in caso di dismissione della funzione residenziale</i>	<p>Qualora si determinasse la dismissione della funzione residenziale esistente, negli edifici di cui al presente articolo potrà essere insediata qualsivoglia funzione definibile “attività economica”, ad eccezione delle funzioni commerciali denominate “medie strutture di vendita” e “grandi strutture di vendita” secondo quanto disposto dal precedente art. 66.</p> <p>Nel caso di cui al precedente capoverso, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, nel rispetto del seguente limite:</p> <p style="text-align: center;">Slp esistente + 50%</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. 52 e dei disposti del Piano dei Servizi.</p>

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

Art. 105 AMF2: per attività produttive nel centro urbano		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2012 individua sui documenti denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> - “PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale”, - “PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord”, - “PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est”, - “PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest”, <p>con il codice “AMF2” gli edifici per attività produttive esistenti localizzate in ambito urbano, 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"> - l’insediamento esistente rispetti ogni norma vigente in materia di ambiente, - 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. <p>Nel caso in cui, a seguito di opportune verifiche, fosse comprovato che il rispetto dei parametri di Sc e Sfil stabiliti per l’ambito territoriale di appartenenza, precluderebbe la possibilità di ampliamento, l’ampliamento del 20% è comunque ammesso nel rispetto degli altri parametri, a condizione che i parametri Sc e Sfil siano comunque i massimi possibili ferme restando le condizioni specifiche di fatto.¹⁷</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 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, nel rispetto del limite maggiore tra i seguenti:</p>

¹⁷ Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni n 6 (prot. 6130), n 8 (6150)

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

		<p style="text-align: center;">Slp pari all'esistente + 20% $Slp = Sf \times If_{max} + 20\%$</p> <p>dove If_{max} corrisponde all'indice di edificabilità fondiaria attribuito all'ambito territoriale di appartenenza. 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. 52 e dei disposti del Piano dei Servizi.</p>
4	<p><i>Clausola temporale</i></p>	<p>Per le aree AMF2 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. Per le aree AMF2 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. Tali interventi potranno essere eseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione, nel rispetto del limite maggiore tra i seguenti:</p>
5	<p><i>Attività esistenti: specifica</i></p>	<p style="text-align: center;">Slp pari all'esistente $Slp = Sf \times If_{max}$</p> <p>dove If_{max} corrisponde all'indice di edificabilità fondiaria attribuito all'ambito territoriale di appartenenza.</p> <p>Si intende esistente un'attività esercitata secondo le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - continuativamente, - continuativamente anche con cambio di ragione sociale, - continuativamente anche con cambio di merceologia, - cessata, tuttavia corrispondente all'ultima attività esercitata nell'edificio. <p>Sono equiparate alle attività effettivamente esistenti anche quelle che, pur essendo cessata l'operatività, risultano ancora regolarmente esistenti sotto il profilo giuridico, ovverosia risultanti dagli appositi registri di iscrizione (Camera di Commercio, Artigianato, Agricoltura ed enti similari).</p>
6	<p><i>Area speciale</i></p>	<p>Nell'area monofunzionale AMF2 contrassegnata dal simbolo asterisco (*), gli interventi di riqualificazione e ampliamento degli insediamenti esistenti, possono essere assoggettati alla disciplina urbanistica stabilita dal PGT del Comune di</p>

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

		Carnago per le aree contermini, qualora ciò fosse condizione per conseguire l'omologazione di insediamenti posti sul territorio dei due comuni.
--	--	---

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

Art. 106 AMF3: per grandi strutture di vendita

1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2012 individua sui documenti denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest", <p>con il codice "AMF3" le attività commerciali definite <i>grandi strutture di vendita</i> ai sensi del D.Lgs 114/1998 e della L.r. 06/2010, ovverosia con superficie di vendita superiore a mq 1.500.</p>
2	<i>Convenzioni in corso di validità. Disposizioni</i>	<p>Fino alla data di scadenza della convenzione stipulata per effetto dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo che ha dato luogo all'insediamento classificato ai sensi del presente articolo, si applicano i disposti previsti da detto strumento urbanistico attuativo vigente.</p>
3	<i>Cessazione degli effetti delle convenzioni. Disposizioni</i>	<p>Decorsa la data di scadenza della convenzione stipulata per effetto dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo che ha dato luogo all'insediamento classificato ai sensi del presente articolo, o in caso di specifica modificazione della convenzione vigente, si applicano i seguenti indici e parametri specifici per le sub-aree AMF3-1 e AMF3-2.</p> <p><u>Area AMF3-1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Slp edificabile</i>= 16.500 mq - <i>Superficie coperta:</i> Sc = 40% - <i>Altezza massima degli edifici:</i> H_{max} = esistente - <i>Superficie filtrante:</i> Sfil min= 15% <p><u>-Area AMF3-2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Slp edificabile</i>= 9.000 mq - <i>Superficie coperta:</i> Sc = 40% - <i>Altezza massima degli edifici:</i> H_{max} = esistente - <i>Superficie filtrante:</i> Sfil min= 15% <p>Poiché gli insediamenti facenti parte dell'area monofunzionale AMF3 sono privi di aree per urbanizzazioni propriamente dette (urbanizzazioni primarie e secondarie pubbliche), noto che le aree per la viabilità e per i parcheggi permangono nello stato di proprietà privata, la superficie fondiaria sulla quale operare le verifiche dei summenzionati parametri Sfil e Sc, coincide con la superficie territoriale degli</p>

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

4	<i>Dotazione di parcheggi privati</i>	<p>insediamenti.¹⁸</p> <p>Le condizioni per il conseguimento dell'indice di edificabilità massima sono stabilite dal Comune mediante specifico dispositivo da regolare mediante convenzione tra Comune e soggetto attuatore.</p> <p>Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso rispetto a quanto stabilito dallo strumento urbanistico attuativo che ha dato luogo all'insediamento classificato ai sensi del presente articolo, ad eccezione della variazione della categoria merceologica dell'attività commerciale insediata.</p> <p>Tutti gli interventi edilizi in applicazione del presente comma sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.</p> <p>Il fabbisogno di parcheggi privati di cui all'art. 37, pertinenziali per le aree AMF3, è verificato mediante il pieno rispetto delle dotazioni previste dalla normativa specifica per le "grandi strutture di vendita" (200% della SIp, di cui 100% a parcheggi).</p>
---	---------------------------------------	---

Art. 107 AMF4: per attività ricettive in sede propria		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2012 individua sui documenti denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest", <p>con il codice "AMF4" le attività ricettive di tipo alberghiero all'interno di tipi edilizi specificamente conformati.</p>
2	<i>Convenzioni in corso di validità. Disposizioni</i>	<p>Fino alla data di scadenza della convenzione stipulata per effetto dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo che ha dato luogo all'insediamento classificato ai sensi del presente articolo, si applicano i disposti previsti da detto strumento urbanistico attuativo vigente.</p>
3	<i>Cessazione degli effetti delle convenzioni. Disposizioni</i>	<p>Decorsa la data di scadenza della convenzione stipulata per effetto dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo che ha dato luogo all'insediamento classificato ai sensi del presente articolo, si applicano i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Diritto edificatorio:</i> DE = esistente - <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> $I_{f_{max}} = DE + 20\%$ - <i>Superficie coperta:</i> Sc = esistente - <i>Altezza massima degli edifici:</i> H_{max} = esistente - <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = esistente <p>Ai fini dell'applicazione dell'indice $I_{f_{max}}$ (da impiegarsi esclusivamente per la trasformazione di superfici edilizie prive</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

¹⁸ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n 1 (prot. 5914)

4	<i>Area speciale</i>	<p>delle caratteristiche che ne determinano la computazione quale slp) è obbligatoria l'applicazione dei criteri premiali di cui agli artt. 43 e 45, in materia di riduzione dei consumi energetici e di produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso rispetto a quanto stabilito dallo strumento urbanistico attuativo che ha dato luogo all'insediamento classificato ai sensi del presente articolo, precisato che per destinazione d'uso esistente si intende la sola funzione ricettiva di tipo alberghiero, così come definita dalla Legge Regionale n. 15 del 16 luglio 2007 e dal Regolamento Regionale n. 5 del 7 dicembre 2009. Tutti gli interventi edilizi in applicazione del presente comma sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.</p> <p>Nell'area monofunzionale AMF4 contrassegnata dal simbolo asterisco (*), è ammessa la realizzazione di un insediamento ricettivo, dotato di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - motel, - n° 1 media superficie di vendita, <p>nel rispetto degli indici e dei parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza.</p> <p>La realizzazione degli interventi è subordinata alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di parcheggi, convenzionati all'uso pubblico, in misura non inferiore al 100% della slp, di norma concessi in uso esclusivo per l'insediamento da realizzarsi ed utilizzabili su richiesta del Comune per uso pubblico da regolarsi mediante specifica convenzione, - siano effettuati i necessari studi del traffico e della viabilità, in contraddittorio con il Comune, e siano per conseguenza realizzate le necessarie opere infrastrutturali (ad esempio allargamenti stradali, svincoli, canalizzazioni etc.). <p>Gli interventi ammessi in forza del presente comma sono subordinati a preventiva approvazione di piano attuativo.</p>
---	----------------------	--

Art. 108 AMF5: ville urbane		
1	<i>Localizzazione e specifiche</i>	<p>Il PdR 2012 individua sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest", <p>con il codice "AMF5" le ville urbane comprese all'interno del sistema insediativo residenziale, di norma corrispondenti a tipi edilizi denominati "ville" dotati di ingenti aree pertinenziali a verde con dignità di giardino o parco (numerosi esemplari arborei di pregio, spazi a verde disegnati, presenza di elementi di arredo, eventuali piscine).</p>
2	<i>Disposizioni</i>	<p>Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi di manutenzione ordinaria di cui alla lett. a) del

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

		<p>comma 1 dell'art. 27 della LGT,</p> <ul style="list-style-type: none">- interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lett. b) del comma 1 dell'art. 27 della LGT,- interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla lett. c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT,- interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT,- interventi di ampliamento entro il limite massimo del 20% della slp esistente, a condizione che non si determinino alterazioni dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici.
3	<i>Disciplina degli ampliamenti</i>	<p>Ai fini di consentire l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, è consentito un incremento della superficie lorda di pavimento non superiore al 50% della slp esistente, indipendentemente dall'ambito di appartenenza. Il suddetto incremento di slp potrà anche dar luogo a corpi di fabbrica indipendenti da quelli esistenti nel caso in cui tale condizione garantisca la tutela della morfotipologia delle ville storiche.¹⁹</p>
4	<i>Disciplina delle aree scoperte</i>	<p>Riguardo alle aree sistemate a parchi e giardini si prescrive la conservazione integrale degli esemplari arborei, a meno dei casi di affezioni da morbi non debellabili e a meno dei casi in cui le essenze arboree dovessero arrecare pregiudizio per la sicurezza di persone e cose.</p> <p>E' fatto obbligo di provvedere all'impianto di esemplari della stessa essenza di quelli soppressi nei casi disciplinati dal precedente capoverso.</p> <p>E' ammessa la realizzazione di piscine a condizione che non si determini il detrimento del patrimonio arboreo di parchi e giardini.</p>
5	<i>Aree libere</i>	<p>Nei mappali risultanti privi di edificazione alla data di adozione del PGT, è ammessa la realizzazione ex novo di edifici nel rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito territoriale T3²⁰.</p> <p>Le nuove costruzioni di cui al precedente capoverso sono subordinate al pieno rispetto dei caratteri tipologici, morfologici ed architettonici degli edifici esistenti nelle medesime aree monofunzionali, nonché alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- non si determini la soppressione di esemplari arborei di rilevanza storica, non rimpiazzabili con esemplari analoghi,- non si determinino alterazioni della morfologia del suolo eccedenti modeste modifiche finalizzate a rendere pedonalmente percorribili le aree pertinenziali d'intorno.

¹⁹ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n 14 (prot. 6201)

²⁰ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n 14 (prot. 6201)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Art. 109 AMF6: per impianti tecnologici		
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. La realizzazione delle opere previste nelle <i>aree per impianti tecnologici</i> compete ai soggetti interessati alla costruzione e gestione delle opere. La dimensione delle <i>aree per impianti tecnologici</i> è stabilita dal PdR 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.

Art. 110 AMF7: autolavaggi e impianti di distribuzione carburanti		
1	<i>Localizzazione di nuovi impianti</i>	Gli impianti per la distribuzione di carburanti per uso di autotrazione e servizi annessi sono realizzabili nei seguenti ambiti territoriali: - Ambito Territoriale T4 - Ambito Territoriale T5 a condizione che risultino in fregio a strade definite <i>Strade di Rilevanza Territoriale</i> ai sensi del successivo comma 2 dell'art. 113. Per i fini di cui al presente articolo sono assimilati ad impianti per la distribuzione di carburante i depositi di materiali combustibili in genere e gli autolavaggi.
2	<i>Nuovi impianti/adequamento impianti per la distribuzione di carburanti per uso di autotrazione</i>	I nuovi impianti di distribuzione carburanti per autotrazione possono essere autorizzati solo sulla base di specifica previsione del <i>Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita</i> , nel rispetto di ogni disposizione normativa vigente. La realizzazione è consentita solo ed esclusivamente a titolo precario e mediante stipula di apposita convenzione. Ciascun insediamento deve rispettare le specifiche disposizioni del c.d. Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione. E' fatto divieto di realizzare spazi con destinazioni d'uso diverse da quelle strettamente connesse all'attività da insediare. Per <i>destinazioni strettamente connesse</i> si intende: - 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. Non è consentito l'inserimento di spazi commerciali, se non

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

		quelli previsti al capoverso precedente o di autofficine autorizzate.
--	--	---

Art. 111 AMF8: per cimiteri e fasce di rispetto		
1	<i>Riferimenti</i>	<p>Si definiscono <i>aree cimiteriali e fasce di rispetto cimiteriale</i> le parti del territorio comunale a tal fine già destinate o per le quali si prevede la destinazione, comprendenti il sedime cimiteriale propriamente detto e le fasce di rispetto circostanti, specificamente individuate sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> - “PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale”, - “PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord”, - “PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est”, - “PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest”. <p>La zona di rispetto cimiteriale è istituita ai sensi dell'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio Decreto 24 luglio 1934, n. 1265, con le modifiche apportate dall'art. 28 della Legge 1° agosto 2002 n° 166.</p>
2	<i>Disposizioni</i>	<p>Le <i>aree cimiteriali e fasce di rispetto cimiteriale</i> possono essere destinate solamente agli usi ammessi dalla Legge e da ogni fonte normativa regolamentare.</p>
3	<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	<p>All'interno delle <i>aree cimiteriali e fasce di rispetto cimiteriale</i> sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenimento delle funzioni esistenti alla data di adozione del PdR 2012; - commercio di fiori e generi comunque al servizio specifico del cimitero mediante l'installazione di piccoli chioschi per la vendita d aventi precipue caratteristiche di semplice removibilità; - parcheggi pubblici e privati. <p>All'interno delle <i>aree cimiteriali e fasce di rispetto cimiteriale</i> è ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.</p> <p>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 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

Titolo IV

INFRASTRUTTURE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Art. 112 Autostrada		
1	<i>Individuazione</i>	Il PdR 2012, con apposita simbologia grafica, individua sui documenti del PdR 2012 denominati <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest", il sedime in concessione alla Società di gestione del tronco autostradale che interessa il territorio comunale, comprendente la carreggiata autostradale e ogni area o manufatto di proprietà o pertinente.
2	<i>Disposizioni generali</i>	Tutte le aree comprese nel sedime in concessione alla Società di gestione del tronco autostradale che interessa il territorio comunale, sono destinati esclusivamente ai seguenti scopi: <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di carreggiate e aree di sosta, - installazione di impianti per la circolazione stradale, - realizzazione di manufatti necessari per la circolazione stradale, con l'esclusione di costruzioni per la distribuzione di carburante o per la somministrazione di cibi e bevande.
3	<i>Specificità</i>	La realizzazione di manufatti finalizzati agli scopi di cui al precedente comma 2 è subordinata al rispetto delle norme vigenti in materia.
4	<i>Distanze</i>	La distanza di qualsiasi costruzione dall'autostrada è determinata dalla fascia di rispetto di cui all'art. 71.

Art. 113 Strade di rilevanza territoriale		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>Strade di Rilevanza Territoriale</i> , specificamente individuate sui documenti <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest", i tronchi stradali appartenenti al sistema della viabilità sovralocale, di collegamento tra comuni o di livello provinciale.
2	<i>Distanza delle recinzioni</i>	Lungo le <i>Strade di rilevanza territoriale</i> il PdR 2012 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto): <p style="text-align: center;">per tutte le aree comprese nell'ambito territoriale T6 De = min. m 30,00</p> <p style="text-align: center;">per tutte le aree comprese negli ambiti territoriali T1, T2, T3, T4, T5 Dr = in allineamento lungo il ciglio strada</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

3	<i>Distanza degli edifici</i>	<p>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> <p style="text-align: center;">per tutte le aree comprese nell'ambito territoriale T6 De = min. m 30,00</p> <p style="text-align: center;">per tutte le aree comprese negli ambiti territoriali T1, T2, T3, T4, T5 De = min. m 5,00</p>
4	<i>Altre disposizioni</i>	<p>Le aree comprese tra il ciglio stradale e le recinzioni non comprese nella proprietà dell'ente, potranno essere utilizzate per i seguenti scopi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza massima inferiore a m 1,00, - sistemazioni a parcheggio. <p>Nelle aree di cui al precedente capoverso è vietato il deposito di materiali e manufatti in genere.</p> <p>Le aree interne alle recinzioni, comprese nella fascia definita dalla distanza minima degli edifici dalle strade <i>De</i>, sono di esclusivo godimento privato, fatto salvo il divieto di realizzazione di costruzioni.</p> <p>E' vietato collocare edifici accessori ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella dell'edificio principale di cui sono pertinenza.</p>

Art. 114 Strade urbane		
1	<i>Definizione</i>	<p>Si definiscono <i>Strade urbane</i>, le infrastrutture stradali interne all'area urbana i cui cigli sono in parte definiti da fronti continui edificati o da recinzioni continue, e che pertanto contribuiscono in modo determinante alla definizione della forma urbana.</p>
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> <p style="text-align: center;">Dr = min. m 2,00</p>
3	<i>Distanza degli</i>	<p>Lungo le <i>Strade urbane</i> si raccomanda di allineare gli edifici</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

	<i>edifici</i>	<p>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"> - 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, - assenza di edifici esistenti a distanza inferiore a m 50,00, <p>il PdR 2012 stabilisce la seguente distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (esistente o di progetto):</p> <p style="padding-left: 40px;">nei casi di cui al primo capoverso del precedente comma 2 De = min. m 5,00</p> <p style="padding-left: 40px;">nei casi di cui al secondo capoverso del precedente comma 2 De = min. m 7,00</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"> - sistemazione a marciapiedi, - sistemazioni a prato, con presenza di vegetazione arbustiva non conformata a siepe, con altezza massima inferiore a m 1,00, - 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. <p>Le aree interne alle recinzioni, comprese nella fascia definita dalla distanza minima degli edifici dalle strade, sono di esclusivo godimento privato, fatto salvo il divieto di realizzazione di costruzioni.</p> <p>E' vietato collocare edifici accessori ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella dell'edificio principale di cui sono pertinenza.</p>

Art. 115 Adeguamento dei tracciati esistenti		
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"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest", <p>i cigli stradali di progetto nei casi in cui si rende necessaria la ridefinizione delle sezioni stradali esistenti.</p>
2	<i>Effetti</i>	<p>Tutti i parametri di distanza stabiliti dalla norme di cui al Capo II del Titolo III della Parte I della presente disciplina,</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

devono essere verificate rispetto ai cigli stradali di progetto rappresentati sui documenti del PdR 2012 denominati

- "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale",
- "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord",
- "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est",
- "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest".

Art. 116 Nuovi tronchi stradali

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">- "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale",- "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord",- "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est",- "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest", <p>i nuovi tronchi stradali previsti a completamento della rete urbana, nonché le modifiche della viabilità esistente che determinano la sensibile variazione delle carreggiate rispetto all'esistente (formazione di nuovi svincoli e intersezioni).</p>
2	<i>Effetti</i>	<p>Tutti i parametri di distanza stabiliti dalla norme di cui al Capo II del Titolo III della Parte I della presente disciplina, devono essere verificate rispetto ai cigli stradali di progetto rappresentati sui documenti del PdR 2012 denominati</p> <ul style="list-style-type: none">- "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale",- "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Nord",- "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Sud-est",- "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Sud-ovest".

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE III

QUADRO DEL PAESAGGIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Titolo I

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PAESAGGIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Art. 117 Classi di sensibilità paesistica del sito		
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 10b.0 Classi di sensibilità paesistica".</p> <p>Tali classi sono identificate in ragione delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - caratteri propri degli ambiti territoriali, - sussistenza di condizioni tali da richiedere l'apposizione di una specifica disciplina per <i>unità di paesaggio</i>, - sussistenza di vincoli ambientali o monumentali, - sussistenza di livelli di attenzione o tutela per effetto di altri strumenti di governo (PTR, PTCP).

Art. 118 Componenti del paesaggio oggetto di normazione		
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"> - UP1: Tessuti edificati di pregio - UP2: Valle dell'Arno - UP3: Sistemi morfotipologici unitari - UP4: Sistema delle cortine edilizie - UP5: Spine verdi urbane - UP6: Aree ed edifici fonti di potenziali rumori e vibrazioni <p>La specifica disciplina è contenuta nei successivi Capi da I a VI.</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 VIII.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

Capo I Unità di Paesaggio UP1: tessuti edificati di pregio

Art. 119 Definizione		
1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovvero sia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile. I <i>tessuti edificati di pregio</i> corrispondono alle seguenti parti del sistema edificato: <ul style="list-style-type: none">- nuclei storici,- edifici o parti dell'edificato aventi significativo valore architettonico.

Art. 120 Obiettivi di tutela e di sviluppo		
1	<i>Obiettivi</i>	Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l' <i>unità di paesaggio UP1</i> : <ul style="list-style-type: none">- garantire la permanenza dei valori storici, monumentali, artistici esistenti nelle aree di edificazione più antica e più rilevanti per quanto attiene ai valori paesaggistici.

Art. 121 Elementi sensibili		
1	<i>Elementi sensibili</i>	L' <i>unità di paesaggio UP1</i> si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none">- edifici aventi valore di antichità,- edifici aventi valore architettonico, artistico, monumentale,- tipi edilizi,- elementi tipologici,- rapporti morfologici tra edificato e spazi aperti,- tutti gli elementi notevoli individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Art. 122 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	<i>Tessuti edificati di pregio in genere</i>	La disciplina specifica per ciascun edificio facente parte dei <i>tessuti edificati di pregio</i> è oggetto del documento "PdR 13.0 Disciplina specifica. Tessuti edificati di pregio", secondo le specifiche classi di valore riscontrabili mediante il documento PdR 11.0 Classificazione degli edifici di pregio"

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Capo II Unità di Paesaggio UP2: valle dell'Arno

Art. 123 Definizione		
1	Definizione	<p>La <i>valle dell'Arno</i> corrisponde all'alveo del Torrente Arno e ogni area connessa al corpo idrico dal punto di vista geomorfologico, ecologico, estetico percettivo, quali.</p> <ul style="list-style-type: none">- le zone spondali interessate dalle variazioni di portata del corso d'acqua;- le piane situate a quota prossima al livello medio del corso d'acqua;- le aree interessate da flora e fauna tipiche dell'ambiente fluviale;- le aree prossimali al corso d'acqua separate da altre parti del territorio per effetto della presenza di infrastrutture.

Art. 124 Obiettivi di tutela		
1	Obiettivi	<p>Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'<i>unità di paesaggio UP2</i>:</p> <ul style="list-style-type: none">- rafforzare i caratteri del paesaggio fluviale- vietare l'edificazione di manufatti non compatibili con l'ambiente e il paesaggio fluviale- migliorare l'accessibilità delle aree spondali.

Art. 125 Elementi sensibili		
1	Elementi sensibili	<p>L'<i>unità di paesaggio UP2</i> si caratterizza per i seguenti elementi sensibili:</p> <ul style="list-style-type: none">- aree che permangono in condizioni di naturalità,- aree urbanizzate da riqualificare,- relazioni con i sistemi infrastrutturali.

Art. 126 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	Disposizioni	<p>Le aree comprese nell'<i>unità di paesaggio UP2</i> sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.</p>
2	Edificazione	<p>Le costruzioni ammesse per effetto delle disposizioni del Quadro Urbanistico di cui alla precedente Parte III che risultano all'interno delle aree interessate dalle disposizioni di cui al presente Capo dovranno essere localizzate alla maggiore distanza possibile dalla sponda del torrente, e in ogni caso non potranno essere localizzate a distanza minore rispetto alla distanza che intercorre tra l'edificio contermine più prossimo e il corso d'acqua.</p> <p>La ristrutturazione degli edifici direttamente affacciati sul corso d'acqua e sulle sue fasce spondali è consentita a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none">- si provveda alla demolizione di ogni superfetazione,- che non si determini riduzione della distanza dell'edificio esistente dal corso d'acqua,- che il progetto determini un sensibile miglioramento della

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

3	<i>Regimazione, difesa idraulica, attraversamenti</i>	<p>qualità architettonica dell'edificio.</p> <p>La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, e di qualsiasi altra opera di ingegneria idraulica, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- tutti i manufatti e gli impianti siano progettati in armonia con i caratteri del paesaggio;- le opere di protezione spondale ed ogni altra opera analoga contribuiscano alla rinaturalizzazione del corso d'acqua, ove questo risulta compromesso da interventi eseguiti in epoche passate.
4	<i>Sistemazioni a verde</i>	<p>Le sistemazioni a verde realizzabili sulle aree interessate dalle disposizioni di cui al presente Capo dovranno essere integrate con i caratteri propri della vegetazione naturale, al fine di non alterare i caratteri ecologici della zona.</p>
5	<i>Conservazione degli accessi alle sponde</i>	<p>Qualsiasi intervento di trasformazione ammesso dalle norme del PdR 2012 dovrà consentire la conservazione di ogni accesso esistente tra gli spazi pubblici e la fascia spondale del corso d'acqua.</p> <p>Qualora in sede di analisi degli atti inerenti la proprietà interessata dagli interventi edilizi disciplinati dal PdR 2012 fosse riscontrata la preesistenza di accessi su suolo demaniale successivamente scomparsi per ragioni indebite, è fatto obbligo di provvedere al ripristino di detti accessi.</p>
6	<i>Obbligo di manutenzione in caso di accesso privato</i>	<p>E' fatto obbligo di conservare e mantenere tutti gli accessi privati alle fasce spondali del corso d'acqua; eventuali interventi di ripristino dovranno presentare caratteri tali da integrarsi con il paesaggio fluviale.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Capo III Unità di Paesaggio UP3: sistemi morfotipologici unitari

Art. 127 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. 128 Obiettivi di tutela		
1	Obiettivi	Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP3: <ul style="list-style-type: none">- 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.

Art. 129 Elementi sensibili		
1	Elementi sensibili	L'unità di paesaggio UP3 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none">- tipologia edilizia,- morfologia edilizia,- aree pertinenziali interposte tra gli edifici e lo spazio pubblico.

Art. 130 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	Disposizioni	Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP3 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	Disciplina tipologica	I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue: <ul style="list-style-type: none">- 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;- gli interventi edilizi ammessi non dovranno in ogni caso determinare l'alterazione dei tipi edilizi originari aventi destinazione d'uso residenziale;- 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.
3	Disciplina morfologica	I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue: <ul style="list-style-type: none">- omologazione dell'impianto morfologico rispetto a quello

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

che caratterizza le aree contermini in relazione con l'area d'intervento;

- le coperture degli edifici dovranno essere confermate nel rispetto delle caratteristiche geometriche esistenti;
- 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;
- 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;
- gli edifici accessori dovranno risultare integrati all'edificio principale e visibili dallo spazio pubblico nella misura minima possibile.
- non sono ammesse variazioni delle quote naturali del terreno (scavi e riporti) di entità superiore a m 1,00, a meno delle escavazioni necessarie per le realizzazione di corpi edilizi interrati.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

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

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

Capo IV

Unità di Paesaggio UP4: sistema delle cortine edilizie

Art. 131 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. 132 Obiettivi di tutela		
1	Obiettivi	Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP4: <ul style="list-style-type: none">- 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.

Art. 133 Elementi sensibili		
1	Elementi sensibili	L'unità di paesaggio UP4 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none">- tipologia edilizia,- morfologia edilizia,- aree pertinenti interposte tra gli edifici e lo spazio pubblico.

Art. 134 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	Cortine edilizie	I progetti di trasformazione dovranno ottemperare a quanto segue: <ul style="list-style-type: none">- garantire la permanenza delle cortine edilizie su strada ove esistenti, pur senza perseguire fini di eccessiva omologazione degli elementi architettonici;- estendere, ove possibile, le cortine edilizie esistenti, mediante nuova edificazione o trasformazione degli edifici esistenti non facenti parte di detti fronti continui;- 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;- non edificare corpi accessori visibili dallo spazio pubblico e corpi accessori assolutamente isolati rispetto ad altre costruzioni esistenti;- 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;

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
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. 135 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. 136 Obiettivi di tutela		
1	Obiettivi	Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l' <i>unità di paesaggio UP5</i> : <ul style="list-style-type: none">- 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.

Art. 137 Elementi sensibili		
1	Elementi sensibili	L' <i>unità di paesaggio UP5</i> si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none">- aree pertinenziali con sistemazione a verde,- aree inedificate pubbliche o private.

Art. 138 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	Disposizioni	Le aree comprese nell' <i>unità di paesaggio UP5</i> sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	Orientamenti per le trasformazioni edilizie	I progetti di trasformazione dovranno tendenzialmente ottemperare a quanto segue: <ul style="list-style-type: none">- conservare, di norma, gli esemplari arborei esistenti;- non prevedere recinzioni o altri elementi analoghi conformati in modo tale da determinare l'interruzione totale della continuità del verde;- 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;- le sistemazioni a verde pertinenziali, indipendentemente dal loro uso privato esclusivo, dovranno essere in continuità, quantomeno sotto il profilo percettivo, con altre analoghe esistenti nei lotti contermini;- prevedere percorsi, pavimentazioni esterne e qualunque altro elemento realizzabile nelle aree pertinenziali esterne in modo tale da minimizzare la parcellizzazione delle superfici a verde.
3	Minimizzazione delle superfici coperte e	Compatibilmente con le finalità insediative espresse dalla disciplina dell'ambito territoriale di appartenenza e fermi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

<i>impermeabili</i>	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 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Capo VI

Unità di Paesaggio UP6: Aree ed edifici fonti di potenziali rumori e vibrazioni

Art. 139 Definizione		
1	Definizione	Aree destinate all'industria nelle quali si svolgono lavorazioni tali da generare emissioni sonore e vibrazioni non compatibili con le destinazioni d'uso delle aree contermini.

Art. 140 Obiettivi di tutela		
1	Obiettivi	Il PdR 2012 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP6: <ul style="list-style-type: none">- ridurre le emissioni sonore verso aree diverse da quelle con prevalente destinazione d'uso residenziale.

Art. 141 Elementi sensibili		
1	Elementi sensibili	L'unità di paesaggio UP6 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none">- caratteri costruttivi degli edifici industriali,- aree pertinenziali degli edifici industriali,- recinzioni e altri manufatti nelle aree pertinenziali,- sistemazioni a verde e morfologia dei suoli.

Art. 142 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	Disposizioni	Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP6 ²¹ sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	Caratteri costruttivi degli edifici	Tutti i manufatti e i materiali impiegati nei casi di: <ul style="list-style-type: none">- manutenzione ordinaria,- manutenzione straordinaria,- ristrutturazione edilizia,- ampliamento,- nuova costruzione, dovranno possedere caratteristiche tali da garantire le prestazioni necessarie per il contenimento dei limiti di emissione entro quanto stabilito dal Piano di Zonizzazione Acustica approvato in coerenza con il PdR 2012, al quale si rimanda.
3	Caratteri morfologici degli edifici	Nei casi di: <ul style="list-style-type: none">- ristrutturazione edilizia,- ampliamento,- nuova costruzione, è di norma vietata la realizzazione di aperture (finestre, porte, portoni e simili) che fronteggino edifici compresi in ambiti territoriali diversi dall'ambito territoriale T1. In caso di manifesta impossibilità di applicazione di quanto disposto dal precedente capoverso, si applicano le seguenti

²¹ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n 14 (prot. 6201)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

4	<i>Recinzioni</i>	<p>disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">– le aperture realizzate per soli fini illuminotecnici non potranno essere apribili,– le aperture per il passaggio di persone e cose (porte e portoni), dovranno essere dotate di meccanismi di auto chiusura e di soluzioni tecniche “a bussola” (doppia porta con vano interposto; apertura della porta esterna solo a seguito della chiusura della porta interna). <p>Nei casi di:</p> <ul style="list-style-type: none">– ristrutturazione edilizia,– ampliamento,– nuova costruzione, <p>è fatto obbligo di adeguare le recinzioni esistenti alle seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none">– altezza non inferiore a m 2,50,– totale assenza di aperture,– posa in sommità di un elemento deflettore conformato in modo tale da attenuare la trasmissione delle onde sonore oltre la recinzione.
4 bis	<i>Eccezione</i>	<p>E' ammesso il superamento dell'altezza delle recinzioni stabilita dal precedente comma 4, nel caso in cui la maggiore altezza, a seguito di specifici studi, si renda necessaria per la riduzione dei rumori nel rispetto di quanto stabilito dalla vigente zonizzazione acustica. L'altezza della recinzione, in ogni caso non dovrà comunque essere superiore all'altezza dell'edificio esistente, nell'area recintata.²²</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

²² Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n 14 (prot. 6201)

Capo VII Elementi rilevanti

Art. 143 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"> - storiche, - vedutistiche, - ambientali, - di sensibilità locale, <p>emergono rispetto alle condizioni medie del territorio e che non risultano disciplinati nelle unità di paesaggio di cui ai precedenti Capi.</p>

Art. 144 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"> - garantire la permanenza di tutti gli elementi puntuali aventi significato per il paesaggio e per la storia del luogo.

Art. 145 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	Disposizioni	<p>Il PdR 2012 individua e disciplina i seguenti <i>elementi rilevanti</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Elementi rilevanti di interesse comunale.</i> <p>Gli <i>Elementi rilevanti</i>, identificati dal PdR 2012 con il codice "Er", corrispondono a specifiche presenze sul territorio che per ragioni di diversa natura, prevalentemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - storiche, - vedutistiche, - ambientali, - di sensibilità locale, <p>emergono rispetto alle condizioni medie del paesaggio alla base della normazione degli <i>Ambiti territoriali</i>.</p>
2	Er1	<p><i>Elemento rilevante Er1: chiesa San Maurizio</i></p> <p>Si prescrive la piena tutela del monumento. Sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lett. a) e c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.</p>
3	Er2	<p><i>Elemento rilevante Er2: chiesa Sant'Agata</i></p> <p>Si prescrive la piena tutela del monumento. Sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lett. a) e c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT.</p>

Art. 146 Aree soggette a rischio archeologico		
1	Aree a rischio archeologico. Rinvio	<p>Il PdR 2012 persegue obiettivi di tutela per le aree a rischio archeologico denominate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - località Maggiolino, - località Monte Forte

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
 INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

Il rischio archeologico in capo a dette aree, prive di perimetrazione definita avente effetto di vincolo, è definito dagli atti della Soprintendenza per i Beni Archeologici, agli atti comunali.

L'esecuzione di opere di scavo nell'intorno di tali aree è subordinata a comunicazione della data di inizio lavori ai competenti uffici della Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Capo VIII Rete ecologica

Art. 147 Definizione		
1	Definizione	La <i>Rete Ecologica</i> è costituita dalle principali aree in stato di naturalità e dai rispettivi varchi tra le diverse parti del sistema insediativo. L'insieme della <i>rete</i> ecologica garantisce la continuità dei valori ecologici e la permeazione di valori ambientali nel tessuto edificato.
2	Applicazione della norma	Le norme di cui al presente capo, nelle aree specificamente individuate sul documento "PdR 10c.0 Rete ecologica comunale", si applicano unitamente alle disposizioni relative all'Ambito Territoriale di appartenenza e ad ogni altra disposizione del PdR 2012.

Art. 148 Componenti della rete ecologica		
1	Generalità	Il PdR 2012 individua sul documento "PdR 10c.0 Rete ecologica comunale" le seguenti componenti della <i>rete ecologica</i> : <ul style="list-style-type: none">- <i>core areas di primo livello</i>, disciplinate dal successivo art. 149;- <i>fasce tampone di primo livello</i>, disciplinate dal successivo art. 150- <i>corridoi e varchi</i>, disciplinati dal successivo art. 151.

Art. 149 Core areas di primo livello		
1	Definizione	Si definiscono <i>core areas di primo livello</i> le parti del territorio facenti parte di vasti ambiti caratterizzati da elevato grado di biodiversità, fondamentali per la diffusione di popolazioni di organismi viventi.
2	Disciplina	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2012, nelle <i>core areas di primo livello</i> si applicano i seguenti disposti: <ul style="list-style-type: none">a) è fatto divieto di effettuare qualsiasi trasformazione del territorio tale da determinare riduzioni della biodiversità e comunque potenzialmente in grado di costituire minaccia per le specie animali e vegetali esistenti,b) è fatto divieto di realizzare qualsiasi manufatto che determini interruzioni o parzializzazioni della continuità delle <i>core areas</i>,c) laddove necessario per i fini della manutenzione e della fruizione del territorio è consentita la realizzazione di percorsi, purchè privi di pavimentazione in conglomerato di qualsiasi tipo. Qualora si procedesse alla manutenzione straordinaria di manufatti o pavimentazioni in conglomerato esistenti, è fatto obbligo di provvedere alla realizzazione di idonei attraversamenti (c.d. "ecodotti") in grado di migliorare le condizioni di continuità delle aree.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Art. 150 Fasce tampone di primo livello		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>fasce tampone di primo livello</i> le parti del territorio che svolgono funzione di “cuscinetto” tra le “core areas” e le parti dei tessuti insediativi, caratterizzati da biodiversità variabile e differenziata, fondamentali per la conservazione dei valori ecologici delle core areas e per garantire adeguata qualità ambientale alle porzioni del territorio oggetto di insediamenti.
2	<i>Disciplina</i>	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2012, nelle <i>fasce tampone di primo livello</i> si applicano i seguenti disposti: a) è vietata la soppressione delle specie vegetali autoctone o ambientate esistenti, b) è vietata l’alterazione della condizione di permeabilità dei suoli, c) è vietata l’alterazione delle condizioni di deflusso superficiale delle acque, d) tutti gli usi del suolo ammessi per effetto degli strumenti di pianificazione vigenti dovranno essere improntati alla conservazione del grado di biodiversità esistente o all’innalzamento di tale caratteristica. e) laddove necessario per i fini della manutenzione e della fruizione del territorio è consentita la realizzazione di percorsi. Relativamente ai percorsi, è auspicata la realizzazione di idonei attraversamenti (“ecodotti”) in grado di migliorare le condizioni di continuità delle aree.

Art. 151 Corridoi e varchi		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>corridoi e varchi</i> le parti del territorio che svolgono funzione di collegamento, distinguibili dalle “core areas” per via delle dimensioni e della valenza strategica. I <i>corridoi e varchi</i> sono fondamentali per la conservazione delle connessioni e dei valori ecologici.
2	<i>Disciplina</i>	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2012, nei <i>corridoi e varchi</i> si applicano i seguenti disposti: a) favorire l’equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna naturale, rendendo accessibili zone altrimenti precluse, così da aumentare la capacità portante delle aree naturali, e ridurre la vulnerabilità. b) favorire la realizzazione di fasce di naturalità con funzione connettiva, finalizzate a prevenire la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità. c) evitare in corrispondenza di ciascun varco la saldatura dell’urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo ineditato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico; d) prevedere progetti di rinaturalizzazione per il

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Titolo II

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, IDRAULICA

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Art. 152 Rinvio.		
1	<i>Rinvio</i>	Per la disciplina di cui al presente Capo si rinvia ai documenti costituenti la "Componente geologica" del PdR 2012.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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