

COMUNE DI JERAGO con ORAGO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Giorgio Ginelli
Sindaco

Enrico Papa
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*

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

NOTE

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

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

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

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

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

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 Jerago con Orago.

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 2010"
- Art. 10 Entrata in vigore del PdR 2010
- Art. 11 Strumenti urbanistici decaduti
- Art. 12 Permessi, Autorizzazioni, Convenzioni in corso di validità
- Art. 13 Attuazione del PdR 2010
- Art. 14 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente
- Art. 15 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità
- Art. 16 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
- Art. 17 Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Art. 18 Rapporti con il Piano Territoriale Regionale

Titolo III **DEFINIZIONI, INDICI, PARAMETRI**

Capo I.

Definizioni

- Art. 19 Superficie territoriale: St
- Art. 20 Superficie fondiaria: Sf
- Art. 21 Superficie lorda di pavimento urbanistica: S_{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 Applicazione ed effetti

Capo III

Criterio di premialità funzionale

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

Capo IV

Criteri di perequazione e compensazione

- Art. 51 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi
Art. 52 Oneri di compensazione ambientale

Parte II **QUADRO URBANISTICO**

Titolo I **DISCIPLINA GENERALE**

Capo I

Generalità. Organizzazione territoriale

- Art. 53 Disciplina generale
Art. 54 Organizzazione territoriale
Art. 55 Ambiti territoriali

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. 56 Aree monofunzionali
- Art. 57 Aree Speciali
- Art. 58 Infrastrutture di base

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 ferroviaria: Rf
- Art. 73 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti
- Art. 74 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp
- Art. 75 Fascia di rispetto fluviale.

Capo V.

Altre disposizioni generali

- Art. 76 Aree disciplinate dal Documento di Piano
- Art. 77 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi
- Art. 78 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 consolidati

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

Capo III.

Ambito territoriale T3: sistemi insediativi per l'economia locale

- Art. 85 Definizione
- Art. 86 Obiettivi di governo
- Art. 87 Indici e parametri
- Art. 88 Destinazione d'uso
- Art. 89 Tutela del suolo e del sottosuolo
- Art. 90 Disciplina specifica delle aree edificate con simbolo asterisco (*)

Capo IV.

Ambito territoriale T4: del territorio naturale

- Art. 91 Definizione
- Art. 92 Obiettivi di governo
- Art. 93 Aree agricole
- Art. 94 Aree boscate
- Art. 95 Indici e parametri in genere
- Art. 96 Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi

Titolo III

AREE MONOFUNZIONALI

- Art. 97 AMF1: per attività produttive nel centro urbano
- Art. 98 AMF2: per attività commerciali in sede propria
- Art. 99 AMF3: ville urbane
- Art. 100 AMF4: residenziali nel territorio naturale
- Art. 101 AMF5: per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi
- Art. 102 AMF6: per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale

Titolo IV

AREE SPECIALI

- Art. 103 AS1: aree di riqualificazione urbana

Titolo V

INFRASTRUTTURE

- Art. 104 Autostrada
- Art. 105 Strade di rilevanza territoriale
- Art. 106 Strade urbane
- Art. 107 Adeguamento dei tracciati esistenti e nuovi tronchi stradali
- Art. 108 Ferrovia

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Parte III

QUADRO DEL PAESAGGIO

Titolo I

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PAESAGGIO

- Art. 109 Classi di sensibilità paesaggistica del sito
Art. 110 Componenti del paesaggio oggetto di normazione

Capo I

Unità di Paesaggio UP1: tessuti edificati di pregio

- Art. 111 Definizione
Art. 112 Obiettivi di tutela e di sviluppo
Art. 113 Elementi sensibili
Art. 114 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo II

Unità di Paesaggio UP2: valle dell'Arno

- Art. 115 Definizione
Art. 116 Obiettivi di tutela
Art. 117 Elementi sensibili
Art. 118 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo III

Unità di Paesaggio UP3: sistemi collinari

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

Capo IV

Unità di Paesaggio UP4: Spina centrale

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

Capo V

Unità di Paesaggio UP5: Frange urbane

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

Capo VI

Unità di Paesaggio UP6: sistemi morfotipologici unitari

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Capo VII

Unità di Paesaggio UP7: sistema delle cortine edilizie

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

Capo VIII

Elementi rilevanti

- Art. 139 Definizione
- Art. 140 Obiettivi di tutela
- Art. 141 Azioni di tutela e di sviluppo
- [Art. 141-bis Aree soggette a rischio archeologico ¹](#)

Capo IX

Rete ecologica

- Art. 142 Definizione
- Art. 143 Componenti della rete ecologica
- Art. 144 Core areas di primo livello
- Art. 145 Fasce tampone di primo livello
- Art. 146 Corridoi e varchi

Titolo II

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, IDRAULICA

- Art. 147 Rinvio.

¹ Articolo introdotto seguito di parere di espresso dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE I

DISPOSIZIONI GENERALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdPR

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

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. 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 residenziale. Numerazione PdR 3b.0 Sistema insediativo residenziale. Tessuto edilizio PdR 3c.0 Sistema insediativo residenziale. Tipologia PdR 3d.0 Sistema insediativo residenziale. Funzione prevalente PdR 3e.0 Sistema insediativo residenziale. Funzione secondaria PdR 3f.0 Sistema insediativo residenziale. Stato di conservazione PdR 3g.0 Sistema insediativo residenziale. Rapporto fronte strada PdR 3h.0 Sistema insediativo residenziale. Rapporto con il suolo PdR 3i.0 Sistema insediativo residenziale. N° piani PdR 4.0 Sistema dell'economia locale PdR 5.0 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. Jerago nord PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago 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

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

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

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

Art. 5 Interpretazione generale delle norme e delle cartografie		
1	<i>Competenze</i>	Spetta al Responsabile del Servizio competente in materia di edilizia e urbanistica stabilire in via definitiva decisioni e pareri circa l'interpretazione autentica di norme e cartografie del PdR 2010.
2	<i>Specifiche</i>	Le interpretazioni della Disciplina Generale e delle cartografie del PdR 2010 costituiscono precedente di riferimento non più mutabile secondo i consueti principi di giurisprudenza. E' cura del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale provvedere all'annotazione delle decisioni prese circa l'interpretazione del piano, allo scopo di meglio valutare eventuali futuri casi assimilabili.
3	<i>Criteri</i>	L'interpretazione delle cartografie dovrà essere effettuata con riferimento ai limiti fisici o catastali rinvenibili sul territorio, in quanto la rappresentazione grafica del piano è stata effettuata (in prevalenza) conformemente a tali elementi. Si intendono, di norma, "limiti fisici" i seguenti: <ul style="list-style-type: none"> - strade, - sentieri,

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>	<ul style="list-style-type: none">- muri in genere,- recinzioni,- siepi,- filari,- balze,- cigli e piedi di scarpate,- fossi,- alvei di corsi d'acqua,- limiti boscati,- delimitazioni colturali a carattere permanente, e assimilabili. <p>Nei casi in cui l'identità tra elementi fisici o catastali e limiti cartografici non risultasse evidente a causa di scostamenti superiori a m 2,00 tra la delimitazione in azzonamento ed il limite fisico o catastale che si presume essere corrispondente, il limite degli ambiti si deduce dalla sua posizione grafica così come riscontrata sulle tavole del PdR 2010. Nei casi in cui il suddetto scostamento risulta essere inferiore a m 2,00, le delimitazioni in azzonamento si intendono coincidenti con i limiti fisici o catastali ritenuti corrispondenti.</p>
5	<i>Limiti</i>	<p>Le interpretazioni della Disciplina Generale del PdR 2010 possono essere effettuate con la procedura di cui ai precedenti commi fintanto che non costituiscono variante urbanistica.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

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

PdPR

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 2010". Tale dizione abbreviata è adottata in piena equivalenza con quella di "Piano delle Regole" in tutti i documenti del Piano di Governo del Territorio.</p> <p>E' altresì adottata la dizione abbreviata "LGT" in luogo della dizione "Legge per il Governo del Territorio" in ogni documento del Piano di Governo del Territorio; le due dizioni si intendono perfettamente equivalenti.</p>

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Art. 9 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "PdR 2010"		
1	<i>Salvaguardia</i>	Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività, che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.
2	<i>Riferimenti normativi</i>	L'applicazione del c.d. "regime di salvaguardia" è regolato dal comma 12 dell'art. 13 e dal comma 4 dell'art. 36 della LGT.

Art. 10 Entrata in vigore del PdR 2010		
1	<i>Entrata in vigore</i>	L'avvenuta approvazione del PdR 2010 è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia. Il PdR 2010 entra in vigore il giorno della pubblicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione sul B.U.R.L..
2	<i>Deposito</i>	Il PdR 2010 viene depositato, insieme ad una copia della Deliberazione di approvazione, nella Segreteria del Comune a libera visione del pubblico per tutto il periodo di validità dello strumento.

Art. 11 Strumenti urbanistici decaduti		
1	<i>Decadenza Degli strumenti urbanistici previgenti</i>	A seguito dell'entrata in vigore del PdR 2010, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, sono integralmente decaduti.
2	<i>Assoluta potestà del PdR 2010</i>	A seguito dell'entrata in vigore del PdR 2010, anche gli edifici esistenti antecedentemente alla data di pubblicazione sul BURL della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del presente piano, ai fini delle verifiche edilizie ed urbanistiche, sono assoggettati esclusivamente alle presenti norme; quanto affermato vale in particolare per il calcolo delle capacità edificatorie a diverso titolo attribuite.
3	<i>Rapporto con il Regolamento Edilizio</i>	In caso di contrasto tra le disposizioni del PdR 2010 e le norme del Regolamento Edilizio approvato precedentemente alla data di entrata in vigore del PdR 2010, si applicano le disposizioni di cui alla presente "Disciplina generale".
4	<i>Principi di giurisprudenza</i>	Relativamente agli argomenti non disciplinati dal PdR 2010, si applicano le prescrizioni contenute nelle Leggi dello Stato, nei Decreti, nelle Leggi Regionali, nei regolamenti e in ogni altro atto normativo, secondo i normali principi di giurisprudenza.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Art. 12 Permessi, Autorizzazioni, Convenzioni in corso di validità		
1	<i>Validità dei Permessi pregressi</i>	<p>Sono fatti salvi i Permessi di Costruire e le opere asseverate mediante Denuncia di Inizio Attività, anteriori alla data di adozione del PdR 2010, entro i termini di validità dei provvedimenti stessi. La proroga dei suddetti provvedimenti è subordinata al rispetto della normativa vigente all'epoca del rilascio del provvedimento.</p> <p>Ai fini dell'applicazione del presente comma, si intendono equiparati al Permesso di Costruire rilasciato anche i progetti approvati precedentemente alla data di adozione del PdR 2010, per i quali, pur entro i termini di legge, non sia ancora stato rilasciato il provvedimento conclusivo del procedimento, nonché le Denunce di Inizio Attività per le quali non sia ancora decorso il 30-esimo giorno dall'avvenuto deposito.</p>
2	<i>Piani attuativi vigenti</i>	<p>Per i Piani Attuativi vigenti, fino alla scadenza dei termini stabiliti dalla convenzione, e fermo restando il pieno adempimento degli obblighi previsti, si applicano le disposizioni urbanistiche del Piano Attuativo o, se non esistenti, le norme del Piano Regolatore Generale vigente all'epoca dell'approvazione del Piano Attuativo.</p> <p>Per le ragioni di cui al precedente capoverso, per i Piani Attuativi vigenti, fino alla data di scadenza stabilita dalla convenzione, non si applicano le disposizioni del Piano di Governo del Territorio.</p>
3	<i>Validità delle convenzioni urbanistiche</i>	<p>Per quanto attiene agli aspetti procedurali e quantitativi, tutte le convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultano regolarmente stipulati a partire dalla data di adozione del PdR 2010, e per i quali non sono state registrate contravvenzioni ai corrispondenti disposti, sono fatti salvi fino al decorrere dei termini di validità.</p> <p>Successivamente alla data di adozione del PdR 2010 è ammesso provvedere alla stipula delle convenzioni urbanistiche relative ai piani attuativi che risultano adottati precedentemente a tale data, o atti unilaterali d'obbligo relativi a procedimenti edilizi già avviati, purché entro i termini stabiliti dallo schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo approvati.</p> <p>Ai sensi del comma 5 dell'art. 25 della LGT sono fatti salvi e possono essere rilasciati i titoli abilitativi all'edificazione in esecuzione di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata approvati precedentemente all'entrata in vigore del PdR 2010.</p>
4	<i>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>

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. 13 Attuazione del PdR 2010		
1	<i>Strumenti di attuazione</i>	<p>Il PdR 2010 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; - 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, - Denunce di Inizio Attività ai sensi della LGT.
2	<i>Rapporto con i PdZ e i PiP</i>	<p>In ogni caso, secondo i disposti di legge, è consentita l'attuazione di trasformazioni del territorio mediante Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, in variante al PdR 2010, ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n° 167 e successive modifiche ed integrazioni, nonché mediante Piani per gli Insediamenti Produttivi, ai sensi della Legge 22 ottobre 1971 n° 865.</p>
3	<i>Convenzioni e atti unilaterali d'obbligo</i>	<p>Nel caso di applicazione dei criteri premiali di cui ai successivi artt. da 38 a 50, qualora espressamente specificato in detti articoli, il rilascio di Permessi di Costruire (o la validità delle Denunce di Inizio Attività) è subordinato alla stipula di una specifica convenzione, o atto unilaterale d'obbligo finalizzato a regolare in tutto o in parte i seguenti aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 2010 denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago", <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

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

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

Art. 16 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti		
1	<i>Generalità</i>	Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è soggetto ai disposti degli artt. da 63 a 65 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20, nonché a tutti i disposti della presente "Disciplina generale" per quanto applicabili.
2	<i>Specifiche: art. 64 comma 1</i>	La modifica delle coperture ai fini del recupero dei sottotetti

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

	LGT	(formazione di abbaini, lucernari, modifica di quote e pendenze delle falde, etc.) è soggetta, fermi restando i disposti del comma 1 dell'art. 64 della LGT così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 27 dicembre 2005 n° 20, anche ad ogni norma applicabile della presente "Disciplina generale".
3	Specifiche: art. 64 comma 2 LGT	Per effetto dei disposti del precedente comma 2, il recupero dei sottotetti è soggetto ai disposti del PdR 2010 in materia di tutela del paesaggio stabiliti per ciascun <i>Ambito Territoriale</i> . Nell'ambito territoriale T1 i recuperi del sottotetto che determinano il soprizzo dell'edificio esistente, ferma restando l'applicazione dei disposti del documento "PdR 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	Specifiche: art. 64 comma 3 LGT	I parcheggi pertinenziali dovranno di norma essere reperiti secondo le modalità e le quantità minime stabilite dal PdR 2010. E' ammessa la monetizzazione degli stessi secondo le modalità stabilite dalla LGT.
5	Specifiche: art. 64 comma 3 LGT	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	Specifiche: art. 65 comma 1 quater LGT	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	Generalità	Relativamente alle competenze attribuite dalla LGT alla Provincia mediante il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il PdR 2010 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTCP medesimo.
2	Effetti	L'applicazione dei disposti del PdR 2010 costituisce pieno assolvimento delle disposizioni normative del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

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. 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 2010 disciplina il territorio in piena compatibilità con il PTR medesimo.
2	<i>Effetti</i>	L'applicazione dei disposti del PdR 2010 costituisce pieno assolvimento delle disposizioni normative del Piano Territoriale Regionale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
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 2010, portatrici di un diritto edificatorio espresso dall'Indice di Edificabilità Fondiaria massima, dipendenti dalla condizione d'uso e urbanizzazione. Non sono parte della superficie fondiaria <ul style="list-style-type: none"> - 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 2010, aventi i requisiti di agibilità stabiliti dal Regolamento Locale d'Igiene.
2	<i>Modalità di calcolo</i>	Sono da considerarsi Superfici Lorde di Pavimento le superfici di ciascun piano o livello al lordo delle murature 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>	Sono escluse dal computo delle superfici lorde di pavimento quelle relative a: <ul style="list-style-type: none"> - locali seminterrati aventi altezza utile interna non superiore a m 2,40, - sottotetti aventi altezza utile interna all'imposta della falda

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>non superiore a m 0,80</p> <ul style="list-style-type: none"> - sottotetti aventi altezza utile interna al colmo non superiore a m 2,80, - locali interrati per qualsiasi destinazione d'uso privi dei requisiti di agibilità nel rispetto del Regolamento Locale d'Igiene, non idonei per la permanenza di persone al fine dello svolgimento di attività produttive industriali, artigianali, commerciali, ricettive, direzionali e di servizio. <p>Rientrano nel computo delle superfici lorde di pavimento 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) per un'estensione maggiore o uguale al 75% del perimetro del vano stesso.
2	<i>Specifiche</i>	Ai fini della valutazione della percentuale del perimetro di cui al comma precedente, non devono essere computati i pilastri isolati necessari per ragioni strutturali.

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

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 qualsiasi altro manufatto pertinente. La larghezza della sede stradale viene c.d. <i>calibro stradale</i> .
2	<i>Specifiche</i>	Sono escluse dalla sede stradale le superfici a parcheggio

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

		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.
--	--	---

Art. 25 Ciglio stradale: Cs

1	<i>Ciglio delle strade esistenti</i>	<p>Linea che delimita la sede stradale così come definita dal precedente art. 24.</p> <p>In assenza di specifiche prescrizioni del PdR 2010 circa la modifica delle sedi stradali esistenti, il ciglio stradale è rappresentato da almeno uno tra i seguenti elementi, qualora esistenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 2010</i>	<p>Per le nuove strade o per gli allargamenti stradali specificamente previsti dal PdR 2010, il ciglio stradale è stabilito in corrispondenza della linea di demarcazione del calibro stradale, così come riportata sulle cartografie del PdR 2010. A tal fine si precisa che la concreta materializzazione in sito della linea rappresentata graficamente dovrà tener conto di una incertezza grafica massima ammissibile pari a $\pm 0,25$ 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 2010 si intende esistente un edificio che si trova in almeno una delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - costruzione fisicamente esistente; - costruzione per la quale è stato emanato regolare provvedimento abilitativo per i soli casi di cui all'art. 12.
2	<i>Specifiche</i>	A seguito della chiusura del procedimento abilitativo

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>Eventi calamitosi</i>	<p>(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> <p>E' sempre ammessa la ricostruzione degli edifici crollati in tutto o in parte a seguito di eventi calamitosi verificatisi durante il periodo di vigenza del PdR 2010, nel rispetto del sedime, della sagoma e della localizzazione preesistenti, indipendentemente dai parametri espressi per ciascun ambito territoriale.</p> <p>Il sedime, la sagoma e la localizzazione preesistenti potranno essere documentati con ogni elemento disponibile (progetti approvati, schede catastali, atti, fotografie, dipinti, pubblicazioni e similari).</p>
---	--------------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

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 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 2010 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 2010 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 2010, 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

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

		<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 2010 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 interrato sia dotata di sistemi di drenaggio lungo le pareti perimetrali, - 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 Sfil, espresso in percentuale per ciascun ambito territoriale.

Art. 33 Distanza minima dai confini: Dc		
1	<i>Definizione</i>	<p>Distanza non inferiore a m 5,00, misurata perpendicolarmente ai confini della proprietà a partire dal perimetro al piede degli edifici.</p> <p>Qualora fossero presenti sporti (tettoie, pensiline, balconi, balatoi, gronde e similari) eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza minima dai confini dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.</p>
2	<i>Specifiche</i>	Si considera assimilata alla distanza dai confini della proprietà

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>Eccezioni</i>	<p>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 2010.</p> <p>Limitatamente agli edifici accessori, si stabiliscono le seguenti condizioni in deroga alla distanza minima di cui al precedente comma 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Nel caso di costruzioni interrante, l'edificazione è ammessa fino ai limiti della proprietà cui afferisce; sulla base di specifiche convenzioni potranno inoltre essere realizzati edifici privati completamente interrati nel sottosuolo pubblico o di proprietà di altro soggetto.</p>
5	<i>Minori distanze</i>	<p>Fermo restando il pieno rispetto della distanza minima tra gli edifici di cui al successivo art. 36, sono ammesse distanze diverse da quanto disciplinato dai precedenti casi qualora tali distanze risultino disciplinate da specifici atti tra i soggetti proprietari confinanti, registrati e trascritti.</p>
6	<i>Maggiori distanze</i>	<p>La distanza minima di cui al precedente comma 1 è innalzata a m 10,00 qualora ricorrano i seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nuova costruzione destinata a residenza su area pertinenziale confinante con area su cui insiste un'attività del settore secondario (industria e artigianato), - nuova costruzione destinata ad attività del settore secondario (industria e artigianato) su area pertinenziale confinante con area su cui insistono uno o più edifici residenziali.

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

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>Specifiche</i>	<p>Il parametro delle distanze delle recinzioni dal ciglio stradale, si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico.</p> <p>I cancelli carrabili dovranno essere arretrati dal ciglio stradale di almeno m 4,50 con raccordo a 45° con la recinzione. Sono ammesse altre sagome di arretramento tra il cancello e la recinzione su strada purché garantiscano almeno equivalenti prestazioni e nei casi di manifesta impossibilità di realizzazione di arretramenti come stabilito nel precedente capoverso.</p>
3	<i>Esigenze di sicurezza</i>	<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.</p> <p>La distanza minima è stabilita dalle norme di cui al successivo Titolo IV della Parte II "Quadro urbanistico" per ciascun tipo di strada classificato dal PdR 2010.</p> <p>Qualora fossero presenti sporti eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.</p>
2	<i>Specifiche</i>	<p>Il parametro della distanza degli edifici dal ciglio stradale si applica esclusivamente nel caso di strade pubbliche o di uso pubblico.</p>

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.</p> <p>Qualora fossero presenti sporti eccedenti l'ampiezza massima di m 1,20, la distanza dovrà essere verificata anche rispetto alla porzione di tali elementi che eccede la dimensione di m 1,20.</p>
2	<i>Specifiche</i>	<p>La distanza minima tra gli edifici dovrà essere rispettata anche nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 particolare) di entità tale da non svolgere alcun ruolo funzionale.
3	<i>Maggiori distanze</i>	<p>La distanza minima di cui al precedente comma 1 è innalzata a m 20,00 qualora ricorrano i seguenti casi:</p>

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

		<ul style="list-style-type: none"> - nuova costruzione destinata a residenza su area pertinenziale confinante con area su cui insiste un'attività del settore secondario (industria e artigianato), - nuova costruzione destinata ad attività del settore secondario (industria e artigianato) su area pertinenziale confinante con area su cui insistono uno o più edifici residenziali.
--	--	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

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>	<p>In ogni caso il progetto dovrà prevedere, nell'ambito delle superfici di cui al precedente capoverso o su altre superfici, una dotazione minima di parcheggi privati (pertinenziali) pari a (con arrotondamento all'unità superiore):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Ai fini delle verifiche urbanistiche si stabiliscono le seguenti dimensioni minime per posto auto:</p> <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>	<p>Le disposizioni di cui al precedente comma non si applicano nell'ambito territoriale T1 qualora le condizioni fisiche delle aree e degli immobili siano tali da impedire la realizzazione di parcheggi pertinenziali.</p> <p>In caso di mancato reperimento di parcheggi privati nella misura stabilita dal precedente comma 3, si provvede alla monetizzazione delle corrispondenti aree nei termini di legge. E' facoltà della Giunta Comunale, con proprio atto deliberativo, la determinazione dei valori unitari di monetizzazione da applicarsi nei casi di cui al presente comma.</p>
5	<i>Verifiche</i>	<p>La verifica di dotazione di posti auto deve essere effettuata obbligatoriamente nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nuova costruzione, - cambi di destinazione d'uso con o senza opere,

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

- 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

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 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 2010, definito espressamente per ciascun criterio in termini percentuali.
2	Specifica	L'applicazione dei <i>criteri di premialità</i> è nella facoltà del soggetto proponente.

Art. 39 Fattori di premialità		
1	Fattori di premialità	<p>Il PdR 2010 stabilisce i seguenti <i>criteri di premialità</i>:</p> <p><i>Criterio di premialità ambientale:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <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 <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 vigenti in materia, favorendo in particolare l'utilizzazione di fonti di energia rinnovabili e minimizzando le emissioni

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

2	<i>Strumenti</i>	<p>in atmosfera.</p> <p>Il PdR 2010 al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il <i>Criterio di premialità ambientale</i>, la cui applicazione consta dei seguenti <i>fattori di premialità</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <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. <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	<i>Obiettivi</i>	<p>Il <i>Criterio di premialità funzionale</i> consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di funzionalità urbana.</p> <p>In particolare</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<i>Strumenti</i>	<p>Il PdR 2010 al fine di ottemperare agli obiettivi di cui al comma 1, istituisce il <i>Criterio di premialità funzionale</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 urbanizzative, - <i>Ff3</i>: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali. <p>La definizione dei <i>fattori di premialità</i> e le modalità applicative sono demandate ai disposti del successivo Capo IV.</p>

Art. 42 Modalità generali di applicazione		
1	<i>Strumento</i>	L'applicazione dei fattori di premialità di cui al precedentl art.

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

2	<i>Principi e azioni</i>	<p>politica di riduzione dell'inquinamento ambientale.</p> <p>Il PdR 2010, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 Applicazione ed effetti		
1	<i>Applicazione</i>	L'applicazione dei fattori Fa1, Fa2, Fa3 afferenti al <i>Criterio di premialità ambientale</i> è nella piena discrezionalità del soggetto titolare del Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività), che potrà essere esercitata mediante espressa dichiarazione negli atti del titolo abilitativo.
2	<i>Effetti</i>	<p>L'applicazione del <i>Criterio di premialità ambientale</i> determina i seguenti indici di edificabilità fondiaria effettiva:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) $I_{eff} = DE + 15\%$ nel caso in cui siano raggiunti i requisiti espressi per uno solo tra i fattori di cui ai precedenti artt. 43, 44, 45, b) $I_{eff} = DE + 30\%$ nel caso in cui siano raggiunti i requisiti espressi per due tra i fattori di cui ai precedenti artt. 43, 44, 45, in applicazione del comma 5 dell'art. 11 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.
3	<i>Verifiche</i>	Il Comune, con proprio atto, determina le modalità di accertamento e verifica di effettiva sussistenza delle condizioni che determinano l'applicazione dei fattori premiali, anche ai fini della certificazione di agibilità.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

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. 47 Ff1: Premialità per la polifunzionalità urbana		
1	<i>Principio generale</i>	<p>Il PdR 2010 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 2010 esercita la propria azione per i fini di cui al precedente capoverso mediante la diversificazione delle destinazioni funzionali del territorio e mediante il superamento dei deficit funzionali del sistema delle urbanizzazioni.</p>
2	<i>Principi e azioni</i>	<p>Il PdR 2010, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni:</p> <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. 63, 64,</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. 48 Ff2: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative		
1	<i>Principio generale</i>	<p>Il PdR 2010 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 2010 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 2010 contribuire in equa misura al completamento delle urbanizzazioni insufficienti. <p>In ragione dei principi di cui sopra, il PdR 2010 esercita la propria azione urbanizzativa mediante un sistema di premialità finalizzato ad attenuare gli effetti economici indotti sull'attuatore dalla realizzazione delle necessarie urbanizzazioni, diversificato in ragione dell'intensità degli effetti prodotti e quindi degli strumenti attuativi e autorizzativi applicati.</p>
2	<i>Principi e azioni</i>	<p>Il PdR 2010, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni:</p>

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>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. 49 Ff3: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali		
1	<i>Principio generale</i>	<p>Il PdR 2010 orienta le proprie azioni affinché le condizioni di funzionalità urbana e di fluidità nella circolazione stradale possano migliorare.</p> <p>Il PdR 2010 esercita la propria azione per i fini di cui al precedente capoverso mediante l'incentivazione della realizzazione di parcheggi pertinenziali in misura eccedente i minimi di legge, con l'obiettivo di immettere sul mercato posti auto a prezzi convenzionati in grado di soddisfare la domanda derivante da deficit pregressi (immobili privi o sotto dotati di parcheggi pertinenziali).</p>
2	<i>Principi e azioni</i>	<p>Il PdR 2010, sulla base delle considerazioni di cui al comma 1, attribuisce il rango di <i>interesse generale</i> alle seguenti azioni:</p> <p>a) realizzazione di un numero di posti auto almeno doppio rispetto al fabbisogno minimo determinato in applicazione del PdR 2010, da asservire a unità immobiliari prive di posto auto, a condizione che tali posti auto siano realizzati al coperto mediante sistemi pluripiano tali da minimizzare l'occupazione di spazio e l'invasività dell'ambito urbano, così da ottimizzare la densità di posti auto per volume edificato</p>
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 Denuncia di Inizio Attività).</p>

Art. 50 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 Denuncia di Inizio Attività), che potrà essere esercitata mediante espressa dichiarazione negli atti del titolo abilitativo, ad eccezione del caso di identificazione di <i>Stato di Urbanizzazione Su1</i> che</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>rende obbligatoria l'approvazione di Piano Attuativo.</p> <p>L'applicazione del <i>Criterio di premialità funzionale</i> determina i seguenti indici di edificabilità fondiaria effettiva:</p> <p>a) $I_{eff} = DE + 30\%$ nel caso in cui sia garantito il <i>mix ottimale 1</i> di cui agli artt. 63, 64,</p> <p>b) $I_{eff} = DE + 30\%$ nel siano raggiunti i requisiti espressi per entrambi 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. 63, 64,</p> <p>d) $I_{eff} = DE + 15\%$ nel sia raggiunto i requisiti espressi per uno solo tra i fattori di cui ai precedenti artt. 48, 49.</p>
3	<i>Facoltà</i>	<p>In merito alle azioni di cui al precedente art. 48, 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. 49, 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. 49.</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. 51 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 2010.</p> <p>Tale indice determina un diritto edificatorio trasferibile a favore di altre aree per le quali è ammessa l'edificazione secondo le disposizioni del PdR 2010 comprese nel medesimo ambito territoriale.</p>
2	<i>Effetti</i>	<p>A seguito del trasferimento del diritto di edificazione, la densità edilizia fondiaria delle aree riceventi il diritto edificatorio trasferito non potrà comunque superare l'indice di edificabilità fondiaria I_{fmax} stabilito dal PdR 2010 con il beneficio dell'incremento del 15%.</p> <p>Il rapporto di copertura stabilito dal PdR 2010 dovrà essere verificato con il beneficio dell'incremento del 15% sul parametro.</p> <p>Tutti gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PdR 2010 dovranno essere comunque verificati nella misura stabilita per l'ambito territoriale e per l'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. 52 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, <p>dovranno dare luogo ad adeguate compensazioni ambientali</p>

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE II

QUADRO URBANISTICO

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

Art. 54 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 - Aree speciali - Infrastrutture di base

Art. 55 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 consolidati, - Ambito territoriale T3: sistemi insediativi per l'economia locale, - Ambito territoriale T4: 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. 56 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. 55.
2	<i>Aree monofunzionali</i>	Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, nel territorio comunale sono presenti le seguenti <i>Aree monofunzionali (AMF)</i> : - AMF1: aree per attività produttive nel centro urbano,

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

3	<i>Struttura della disciplina</i>	<ul style="list-style-type: none"> - AMF2: aree per attività commerciali in sede propria, - AMF3: ville urbane, - AMF4: per depositi all'aperto - AMF5: per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi - AMF6: aree per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale. <p>La disciplina relativa alle <i>Aree monofunzionali</i> è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo III della presente Parte.</p>
---	-----------------------------------	--

Art. 57 Aree Speciali		
1	<i>Definizione</i>	Aree interne agli ambiti territoriali, aventi caratteristiche non riconducibili alle condizioni di omogeneità tipiche degli ambiti territoriali di cui al precedente art. 55, governabili mediante specifica disciplina.
2	<i>Aree monofunzionali</i>	<p>Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, nel territorio comunale sono presenti le seguenti <i>Aree Speciali</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Area Speciale AS1: di riqualificazione urbana.
3	<i>Struttura della disciplina</i>	La disciplina relativa alle <i>Aree Speciali</i> è stabilita da specifici articoli raccolti nel successivo Titolo IV 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>	<p>Ai fini dell'applicazione della disciplina del Quadro urbanistico, nel territorio comunale sono presenti o previste le seguenti <i>infrastrutture di base</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autostrada, - Strade di rilevanza territoriale, - Strade urbane, - Ferrovia.
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 Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6, 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

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

		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. 31/08 e da ogni altra fonte normativa vigente in materia.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
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 2010, 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 2010, al fine di governare le destinazioni d'uso ammesse (per nuove costruzioni o mutazioni d'uso in genere), individua specifiche <i>Gamme funzionali</i>, intese quali combinazioni di diverse destinazioni d'uso ritenute ottimali per le diverse parti di territorio.</p> <p>Le <i>Gamme funzionali</i> definite ai sensi del presente articolo, sono disciplinate dai successivi artt. 63, 64, 65; in ragione della disciplina delle <i>gamme funzionali</i>, si applicano i fattori di premialità definiti dal precedente art. 47.</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 2010 esercita una azione di conservazione, sostegno, potenziamento del grado di polifunzionalità.</p> <p>Le aree alle quali corrisponde la <i>Gamma Funzionale GF1</i> sono specificamente identificate sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago", <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</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>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 pertinenti Sg: Servizi di interesse generale Sono ammesse le destinazioni d'uso assimilabili a quelle sopra elencate e che non risultano espressamente vietate per effetto del successivo comma 3.</p>
3	<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 GFI</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>
5	<i>Mix ottimali</i>	<p>AS: Artigianale di servizio, Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Pe: pubblici esercizi (totale) max 33% Slp</p> <hr/> <p>Dm: Direzionale e terziaria minuta max 33% Slp</p> <hr/> <p>Ri: Ricettiva max 100% Slp</p> <hr/> <p>Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti max 0% Slp</p> <hr/> <p>Sg: Servizi di interesse generale max 100% Slp</p>
		<p>Note le condizioni delle parti del territorio per le quali si applica la <i>Gamma Funzionale GFI</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 destinazione d'uso prevalente <i>Re</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

6	<i>Specifiche</i>	<p>In ragione del <i>mix ottimale</i> adottato, si applicano i fattori premiali stabiliti dal precedente art. 47.</p> <p>L'attribuzione della slp max destinabile a Ricoveri di autovetture non pertinenti pari allo 0% della slp corrisponde ad obbligo di realizzazione di tali strutture esclusivamente in corpi di fabbrica interrati.</p>
---	-------------------	--

Art. 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 2010 esercita una azione di consolidamento della vocazione residenziale prevalente, favorendo il miglioramento della dotazione di servizi di interesse generale.</p> <p>Le aree alle quali corrisponde la <i>Gamma Funzionale GF2</i> sono specificamente identificate sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago", <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>
4	<i>Equilibri funzionali</i>	<p>Nella <i>Gamma funzionale GF2</i> si assume la seguente <i>destinazione d'uso prevalente</i>:</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

5	Mix ottimali	Re: Residenziale Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere assortite nel rispetto dei seguenti limiti:
		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
		Note le condizioni delle parti del territorio per le quali si applica la <i>Gamma Funzionale GF2</i> , nel rispetto delle politiche e delle strategie di governo del territorio indicate dal Documento di Piano, si stabiliscono le seguenti condizioni ottimali nell'assortimento delle destinazioni d'uso ammesse: <u>Mix ottimale 1</u> Massimizzazione delle quote di Slp ammesse per le destinazioni d'uso <i>As, Cv, Pe, Dm, Ri, Sg</i> , di cui al comma 4. <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. <u>Mix ottimale 3</u> Attuazione della sola <i>destinazione d'uso prevalente Re</i> . In ragione del <i>mix ottimale</i> adottato, si applicano i fattori premiali stabiliti dal precedente art. 47.
6	Specifiche	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.

Art. 64 Gamma funzionale GF3		
1	Definizione e finalità	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. Il PdR 2010 esercita un'azione finalizzata alla conservazione della prevalente condizione naturale fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di forme consapevoli di fruizione territoriale. Le aree alle quali si applica la <i>Gamma Funzionale GF3</i> corrispondono alle parti del territorio comunale che non risultano comprese entro le perimetrazioni della <i>Gamma Funzionale GF1</i> e della <i>Gamma Funzionale GF2</i> e per le

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>Gamma funzionale di base</i>	<p>quali non sono indicate aree monofunzionali.</p> <p>In linea generale sono ammesse le destinazioni d'uso esistenti, nonché quelle afferenti alle seguenti categorie: Re: Residenziale Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Pe: Pubblici esercizi Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva 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, Pr, As, Cv, Pe, Dm, Ri potranno essere insediate esclusivamente nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none">- in edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2010 nei quali tali destinazioni risultano già in esercizio, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT,- in applicazione del comma 1 dell'art. 62 della LGT in edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2010 per i quali è necessaria la mutazione di destinazione d'uso con o senza opere, a condizione che risultino decorsi almeno 2 anni dalla dismissione dall'uso agricolo così come attestata dai competenti organi in materia di agricoltura e foreste, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT.
3	<i>Destinazioni non ammesse</i>	<p>E' in ogni caso vietato l'insediamento delle destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie (o assimilabili): Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) (*) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Lg: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti</p> <p>(*) l'insediamento di attività commerciali afferenti alla categoria "Cm: Commerciale (medie strutture di vendita), fermo restando quanto stabilito dal precedente comma 2, è ammessa esclusivamente nel caso di trasferimento di autorizzazioni commerciali già esistenti nel territorio comunale.</p>
4	<i>Equilibri funzionali</i>	<p>Nella <i>Gamma funzionale GF3</i> si assume la seguente <i>destinazione d'uso prevalente</i>:</p> <p>Ag: Agricola</p> <p>Le destinazioni d'uso diverse da quella prevalente potranno essere insediate esclusivamente nei casi previsti dal precedente comma 2.</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. 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"> da destinazione varia a residenziale (Re) interessante una slp maggiore di mq 900, da destinazione varia a produttiva (Pr) interessante una slp maggiore di mq 2.000, da destinazione varia a artigianale di servizio (As) interessante una slp maggiore di mq 600, da destinazione varia a commerciale di vicinato (Cv) interessante una slp maggiore di mq 600, anche se costituita da più esercizi distinti, da destinazione varia a media struttura commerciale (Cm) interessante una slp maggiore di mq 150, da destinazione varia a logistica (Ld) interessante una slp maggiore di mq 2.000, da destinazione varia a Direzionale specializzata (Ds) interessante una slp maggiore di mq 600, da destinazione varia a ricettiva (Ri) interessante una slp maggiore di mq 1.500,
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"> monetizzazione, 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 2010, 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 2010 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 (mobili, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), è computata secondo le disposizioni regionali vigenti.</p>
4	<i>Specifiche</i>	<p>In tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di grandi strutture di vendita.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 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 2010, al fine di governare il processo di miglioramento e completamento delle infrastrutture territoriali, individua specifici <i>Stati di urbanizzazione insufficiente</i>, intesi quali condizioni del quadro delle urbanizzazioni primarie e delle aree per la sosta dei veicoli riscontrabili in diverse parti di territorio nelle quali, di norma, ricorrono le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 69, 70.</p>

Art. 68 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1		
1	<i>Definizione</i>	<p>Le aree per le quali il PdR 2010 riconosce lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1</i>, sono caratterizzate, di norma, dalle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree di significativa estensione nelle quali risultano non esistenti le opere di urbanizzazione primaria necessarie per consentire il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2010, - aree di significativa estensione nelle quali risultano insufficienti le opere di urbanizzazione primaria necessarie per consentire il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2010, nelle quali si rende opportuno il completamento e il miglioramento dell'assetto esistente per ragioni di interesse pubblico o generale.
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</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago".
3	<i>Strumento autorizzativo</i>	<p>Tutti gli interventi ammessi all'interno dei perimetri rappresentati sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago", <p>indicanti lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1</i>, sono eseguibili previa obbligatoria approvazione di Piano Attuativo.</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>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	Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria	<p>La cessione di aree destinate all'urbanizzazione primaria dovrà essere effettuata a titolo gratuito.</p> <p>L'entità minima delle aree cedute per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria è stabilita dalla convenzione facente parte integrante del Piano Attuativo conformemente con le specifiche disposizioni del Piano dei Servizi.</p>
5	Regime speciale	<p>L'attuazione delle previsioni del PdR 2010 in capo alle aree per le quali è riconosciuto lo <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su1</i> contrassegnate con il simbolo * (asterisco) sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago", <p>è subordinata alla stipula di una 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 2010, 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	Definizione	<p>Le aree per le quali il PdR 2010 riconosce lo <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</i>, sono caratterizzate, di norma, dalle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree nelle quali risultano carenti le urbanizzazione primaria nonostante sussistano le condizioni per il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi ammessi dal PdR 2010, - 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	Indicazione cartografica	<p>Le aree per le quali è riconosciuto lo <i>Stato di urbanizzazione insufficiente Su2</i> non sono identificate sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord",

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>Strumento autorizzativo</i>	<p>– “PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud”, – “PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago”.</p> <p>L’opportunità o la necessità di eseguire opere di miglioramento delle condizioni di urbanizzazione, che pertanto determinano l’applicabilità del fattore premiale di cui al precedente art. 48, sono indicate dai competenti organi comunali preliminarmente al deposito della documentazione costituente il Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività) su richiesta degli interessati.</p> <p>Tutti gli interventi ammessi per i quali è indicata la condizione di <i>Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2</i>, sono eseguibili mediante Permesso di Costruire Convenzionato (o mediante atto unilaterale d’obbligo).</p>
4	<i>Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria</i>	<p>La cessione di eventuali aree destinate all’urbanizzazione primaria dovrà essere effettuata a titolo gratuito.</p> <p>L’entità necessaria delle aree cedute per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria è stabilita dalla convenzione, o atto unilaterale d’obbligo, allegata al Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività).</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

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

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

Capo IV.
Disciplina generale delle fasce di rispetto

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, - ferrovie, - 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>Specificità</i>	<p>In relazione agli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto in genere, tutti gli interventi ammessi in generale dal PdR 2010 possono essere eseguiti a condizione che non si determinino riduzioni delle distanze esistenti rispetto all'elemento territoriale che determina la fascia di rispetto stessa.</p> <p>Il precedente capoverso si applica anche nel caso in cui gli interventi ammessi dal PdR 2010 prevedano l'ampliamento degli edifici mediante estensione della cortina edilizia (serie continua di edifici allineati) a cui appartengono.</p>
4	<i>Rappresentazione e coerenza effettiva</i>	<p>Tutte le fasce di rispetto rappresentate sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago", <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</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago", <p>è in carico al soggetto possessore, limitatamente ad attività che non determinino occupazione permanente del suolo.</p>
---	---------------------	--

Art. 72 Fascia di rispetto ferroviaria: Rf		
1	<i>Riferimenti</i>	<p>Ai sensi della Legge 12 novembre 1968 n° 1202 e del Decreto Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n° 753, è istituita la fascia di rispetto ferroviario lungo le linee ferroviarie che interessano il territorio comunale.</p>
2	<i>Disposizioni</i>	<p>Entro m 30,00 dalla più vicina rotaia è vietata l'edificazione, fatte salve le deroghe concesse dall'art. 60 del Decreto Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n° 753. Entro la fascia di rispetto ferroviario è fatto obbligo di mantenere i fabbricati esistenti in condizioni di assoluta sicurezza.</p> <p>La nuova edificazione e gli ampliamenti degli edifici esistenti sono soggetti al nullaosta dell'ente gestore della ferrovia.</p> <p>Le fasce di rispetto ferroviario perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612.</p> <p>Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto ferroviario sono assoggettate alla disciplina stabilita dal PdR 2010 per gli <i>ambiti territoriali</i>, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.</p>

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. 73 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</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago", <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</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago", <p>e si applicano, su specifica prescrizione del Responsabile del Servizio competente, al quale spetta di segnalare la presenza di tali impianti.</p>
3	<i>Specifica</i>	<p>Le fasce di rispetto degli elettrodotti e dei gasdotti perseguono il solo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza, non generando in tal modo vincoli pre-espropriativi in forza della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 28 agosto 1990 n° 612.</p> <p>Ai fini del godimento dell'area le fasce di rispetto di cui ai commi precedenti sono assoggettate alla disciplina stabilita dal PdR 2010 per gli <i>ambiti territoriali</i>, pertanto la superficie corrispondente può essere computata ai fini della verifica degli indici e dei parametri urbanistici.</p>

Art. 74 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</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago", <p>si rinvia ai disposti della "Componente geologica" del PdR 2010.</p>

Art. 75 Fascia di rispetto fluviale.

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

1	<i>Disposizioni</i>	<p>Per la normazione delle fasce di rispetto fluviali pure rappresentate sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none">- “PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale”,- “PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord”,- “PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud”,- “PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago”, <p>si rinvia ai disposti della “Componente geologica” del PdR 2010.</p>
---	---------------------	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
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	Generalità	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	Disciplina del PdR 2010	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	Rappresentazioni grafiche	I documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago", 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 2010 e dal Piano dei Servizi. La rappresentazione grafica sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago", si intende indicativa e non probante: la puntuale identificazione di tali aree è demandata al Piano dei Servizi.
2	Modifiche	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 2010 rispetto a varianti sopravvenute del Piano dei Servizi, non costituiscono variante al PdR 2010.

Art. 78 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio		
1	Riferimenti	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

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

Titolo II

DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
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. Nell'ambito territoriale T1 risultano comprese le seguenti parti del sistema edificato: nucleo storico di Jerago, nucleo storico di Orago, nucleo del castello di Jerago, parti dell'edificato aventi significativo valore architettonico. Nell'Ambito Territoriale T1 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di origine storica, che determinano una organizzazione spaziale tale da consentire la netta distinzione tra spazio aperto pubblico e spazio aperto privato.</p>

Art. 80 Obiettivi di governo		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2010, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T1</i>, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>Indice</i>	<p>Il PdR 2010 stabilisce per l'<i>Ambito Territoriale T1</i> il seguente Indice di Edificabilità Territoriale:</p> $DE = S_{lp} \text{ esistente}$ $I_{f_{max}} = S_{lp} \text{ esistente} / S_t \text{ esistente}$ <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. 22 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>S_t esistente</i> la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici) oggetto di intervento, comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

2	<i>Nota</i>	<p>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	<i>Diritti edificatori perequati²</i>	<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. 84 per l'ambito territoriale T2.</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 Comma introdotto a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni n° 16 (prot. 7270) e n° 17 (prot. 7271)

Capo II. Ambito territoriale T2: sistemi insediativi consolidati

Art. 82 Definizione

1	<i>Definizione</i>	Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente caratterizzato, da una moltitudine di episodi edilizi singoli o prodotti da processi di pianificazione attuativa di limitata estensione. Nell'ambito territoriale T2 la densità edilizia risulta di media entità: si registra una moderata presenza di aree inedificate private idonee per ospitare nuove costruzioni. Nell' <i>Ambito Territoriale T2</i> persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini) dotati di superfici pertinenziali talvolta di significativa entità; sono tuttavia presenti altri tipi edilizi quali edifici a blocco, in linea, palazzine, a schiera.
---	--------------------	---

Art. 83 Obiettivi di governo

1	<i>Generalità</i>	Il PdR 2010, per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T2</i> , persegue i seguenti obiettivi: <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. 84 Indici e parametri

1	<i>Indici e parametri</i>	Il PdR 2010, per gli <i>ambiti territoriale T2</i> stabilisce i seguenti indici e parametri: <ul style="list-style-type: none">- <i>Diritto edificatorio:</i> DE = 0,24 mq/mq- <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> If_{max} = 0,31 mq/mq- <i>Superficie coperta:</i> Sc = 30 %- <i>Altezza massima degli edifici:</i> H_{max} = 10,00 m³- <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 30 %
---	---------------------------	--

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 Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 36 (prot. 7312)

Capo III.

Ambito territoriale T3: sistemi insediativi per l'economia locale

Art. 85 Definizione		
1	<i>Definizione</i>	<p>Parte del territorio occupata pressoché totalmente da tipi edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, principalmente industriali. Le parti di formazione meno recente presentano significativa disomogeneità e caratteri di disordine edilizio, principalmente per effetto di ampliamenti e modifiche succedutesi nel tempo.</p> <p>Nell'<i>Ambito Territoriale T3</i> persiste un modello insediativo fondato sulla costanza della tipologia edilizia e sulla presenza di aree pertinenziali, talvolta di ingente dimensione, strettamente funzionali all'attività svolta.</p>

Art. 86 Obiettivi di governo		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2010, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T3</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. 87 Indici e parametri		
1	<i>Indici e parametri</i>	<p>Il PdR 2010, 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 = 0,44 mq/mq - <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> If_{max} = 0,53 mq/mq - <i>Superficie coperta:</i> Sc = 50 % - <i>Altezza massima degli edifici:</i> H_{max} = 10,00 m - <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 20 %
2	<i>Parametri speciali</i>	<p>Nel caso di edifici afferenti alla medesima unità produttiva (identico soggetto esercente l'attività), è ammessa la riduzione della distanza tra edifici ad un minimo di m 6,00, purché tra gli edifici posti a distanza inferiore a quella stabilita in linea</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>generale non siano fraposte recinzioni. Il divieto di realizzazione di recinzioni permane anche a seguito di alienazione di edifici a soggetti diversi o di mutazione della denominazione del soggetto esercente l'attività. 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. <p>E' consentita l'allocazione di impianti che non determinano formazione di slp, pur nel rispetto dei parametri di distanza.</p>
3	<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 T3</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. In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 250.</p>
4	<i>Procedura straordinaria</i>	<p>A seguito di specifica richiesta da parte di aziende esistenti nell'ambito territoriale, nel caso in cui i competenti organi comunali condividessero l'opportunità di imprimere maggiore sviluppo economico delle attività insediate per effetto della positiva valutazione del piano industriale in termini di numero di addetti e di pregio dell'attività svolta, è data facoltà di elevare la superficie lorda di pavimento edificabile in misura non superiore al 40% di quanto stabilito dal precedente comma 1, a condizione che sia verificato il rispetto di ogni disposizione del PdR 2010 in materia di paesaggio applicabile all'area. L'attribuzione di quote di superficie lorda di pavimento eccedenti quanto stabilito dal precedente comma 1 in applicazione del presente comma, determinando un dimensionamento degli insediamenti maggiore rispetto a quanto considerato in sede di formazione del Piano dei Servizi, è subordinata:</p> <ul style="list-style-type: none">- alla monetizzazione di una superficie per aree per servizi non inferiore al 30 % della slp attribuita in forza del presente comma,- alla corresponsione di un contributo urbanizzativo supplementare da valutarsi secondo quanto stabilito dagli organi comunali con proprio atto deliberativo nell'adempimento dei disposti dell'art. 44 della LGT in materia di oneri di urbanizzazione.

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. 88 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- 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 2010. <p>Tutte le altre possibili destinazioni d'uso principali sono vietate.</p> <p>Gli immobili utilizzati per le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ld: Logistica e deposito di materiali- Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti <p>sono esclusi dall'applicazione dei commi 2, 3, 4 del precedente art. 87.</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. <p>In caso di attuazione mediante preventiva approvazione di Piano Attuativo, è ammessa la realizzazione della seguente destinazione d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none">- Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) <p>Entro il limite del 40% della Slp totale ammessa, fermo restando il pieno rispetto di ogni norma vigente in materia di commercio, richiamate in particolare le seguenti:</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

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

degli Enti Locali in materia commerciale.
 In ragione di quanto sopra lo strumento attuativo dovrà essere dotato degli specifici studi in materia di commercio e di viabilità espressamente previsti dalle norme sopra richiamate.⁴

Maurizio Mazzucchelli
 architetto
 Alberto Mazzucchelli
 ingegnere
 Roberto Pozzi
 architetto

Art. 89 Tutela del suolo e del sottosuolo

1	<i>Obiettivi perseguiti dal PdR 2010</i>	Il PdR 2010, per quanto attiene alla tutela del suolo e del sottosuolo, persegue i seguenti obiettivi: - tutela il suolo e il sottosuolo da ogni possibile inquinamento.
2	<i>Requisiti del progetto</i>	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2010, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto e fermo restando i disposti di legge vigenti: a) l'insediamento di nuove unità produttive in aree già edificate o parzialmente edificate, è subordinato all'esecuzione di opportuni saggi del terreno finalizzati alla verifica dello stato di salubrità: qualora fossero riscontrati fenomeni di inquinamento del suolo e del sottosuolo eccedenti le soglie stabilite per legge, il rilascio dei permessi di costruire, nonché di ogni altro nullaosta o autorizzazione, è subordinato all'esecuzione delle necessarie bonifiche; il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare che i suddetti saggi siano effettuati nei punti che egli avrà provveduto ad indicare. 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.

Art. 90 Disciplina specifica delle aree edificate con simbolo asterisco (*)

1	<i>Disposizione speciale</i>	Le aree identificate sui documenti - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago", mediante simbolo * (asterisco) e soggette a stato di urbanizzazione Su1 di cui al precedente art. 68, potranno essere destinate esclusivamente all'ampliamento delle attività esistenti a nord, nell'insediamento delimitato dalle vie Dante, Alfieri, Europa, Pilatello. In caso di attuazione delle previsioni insediative del PdR 2010 su detta area, i parcheggi pertinenziali ivi esistenti dovranno essere rilocalizzati (almeno a parità di numero) nella medesima area, eventualmente in sottosuolo o in copertura degli edifici di nuova realizzazione.
---	------------------------------	--

⁴ Comma modificato a seguito delle controdeduzioni all'osservazione n° 31 (prot. 7307)

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: del territorio naturale

Art. 91 Definizione		
1	Definizione	Parte del territorio caratterizzata da significativa naturalità, di fondamentale importanza per la conservazione dei valori paesaggistici del territorio. L' <i>Ambito Territoriale T4</i> si caratterizza per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate, pur in presenza di elementi di origine antropica quali le cave ed edifici di modesta dimensione spesso correlati all'uso agricolo del territorio.

Art. 92 Obiettivi di governo		
1	Generalità	Il PdR, per quanto attiene all' <i>Ambito Territoriale T4</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. 93 Aree agricole		
1	Generalità	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	Specificità	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. 94 Aree boscate		
1	Generalità	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. 95 potranno essere trasferiti a favore di altri suoli compresi nell' <i>ambito territoriale T4</i> classificati <i>aree agricole</i> secondo i disposti del precedente art. 93.
2	Specificità	Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, così come definiti dalle

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

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

	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.
--	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

Art. 95 Indici e parametri in genere		
1	<i>Indici e parametri</i>	<p>Il PdR 2010, per l'<i>ambito territoriale T4</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> Il PdR 2010, conformemente ai disposti del comma 3 dell'art. 59 della LGT, stabilisce per l'<i>Ambito Territoriale T4</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>	<p>Ai fini di consentire l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della LGT, è consentito un incremento della superficie lorda esistente fino al 20%. Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una slp aggiuntiva inferiore a mq 35, è comunque consentito un incremento della slp esistente fino ad un massimo di mq 35. In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una slp massima stabilita in mq 350.</p> <p>L'incremento di cui al precedente capoverso è subordinato al pieno rispetto dei parametri di distanza e di altezza; qualora l'ampliamento straordinario non fosse eseguibile in elevazione delle altezze esistenti, in via straordinaria è consentita la verifica della superficie coperta rispetto ad un indice Sc pari a quanto stabilito dal precedente comma 1 con il beneficio dell'incremento del 20%.</p>

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

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

Info@saproject.it
www.saproject.it

Art. 96 Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi		
1	<i>Caratteristiche</i>	Al fine di garantire la cura e il mantenimento dei fondi non

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

2	<i>Condizioni</i>	<p>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. <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

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 III

AREE MONOFUNZIONALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdPR

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. 97 AMF1: per attività produttive nel centro urbano		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2010 individua sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - “PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale”, - “PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord”, - “PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud”, - “PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago”, <p>con il codice “AMF1” gli edifici per attività produttive esistenti localizzate in ambito urbano, la cui tipologia risulta difforme dai caratteri prevalenti dell’ambito territoriale di appartenenza.</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 2010.</p> <p>Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività e il necessario adeguamento tecnologico è ammesso l’ampliamento della slp esistente in misura non superiore al 20% fermo restando il rispetto dei parametri stabiliti per l’ambito territoriale di appartenenza.</p> <p>L’ampliamento di cui al precedente capoverso potrà essere concesso a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
3	<i>Interventi ammessi in caso di cessazione dell’attività</i>	<p>Qualora si determinasse la cessazione dell’attività esistente, negli edifici di cui al presente articolo potrà essere insediata qualsivoglia funzione definibile “attività economica” (attività che presuppongono l’esistenza di redditi d’impresa e presenza di addetti) ferma restando la verifica dei requisiti igienico-sanitari ed ambientali secondo le norme vigenti.</p> <p>Tali interventi potranno essere eseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione entro il limite maggiore tra i seguenti:</p> $Slp \text{ pari all'esistente} + 20\%$ $Slp = Sf \times If_{max} + 20\%$ <p>dove If_{max} corrisponde all’indice di edificabilità fondiaria attribuito all’ambito territoriale di appartenenza.</p> <p>In caso di interventi di cui al presente comma, non è ammessa l’applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2010, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell’art. 51 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

4	<i>Clausola temporale</i>	<p>Per le aree AMF1 che risultano dismesse (per le quali non sussistono le condizioni di cui al successivo comma 5) alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, è ammessa l'applicazione della disciplina stabilita per l'ambito territoriale e per la gamma funzionale di appartenenza.</p> <p>Per le aree AMF1 che risultano dismesse (per le quali non sussistono le condizioni di cui al successivo comma 5) successivamente alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, l'applicazione della disciplina stabilita per l'ambito territoriale e per la gamma funzionale di appartenenza è ammessa nel caso in cui siano decorsi almeno tre anni dalla data di dismissione delle attività preesistenti.</p> <p>Gli interventi in applicazione della disciplina del presente comma sono assentibili mediante permesso di costruire convenzionato.</p> <p>Tali interventi potranno essere eseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione entro il limite maggiore tra i seguenti:</p> $Slp \text{ pari all'esistente}$ $Slp = Sf \times If_{max}$ <p>dove If_{max} corrisponde all'indice di edificabilità fondiaria attribuito all'ambito territoriale di appartenenza.</p>
5	<i>Attività esistenti: specifica</i>	<p>Si intende esistente un'attività esercitata secondo le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>

Art. 98 AMF2: per attività commerciali in sede propria		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2010 individua sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago", <p>con il codice "AMF2" le attività commerciali in sede propria (edifici con destinazione commerciale prevalente), definite <i>medie strutture di vendita</i> ai sensi del D.Lgs 114/1998 e della Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6, ovverosia con superficie di vendita compresa tra mq 150 e mq 1.500.</p>
2	<i>Interventi ammessi</i>	<p>Nelle aree specificamente individuate per attività commerciali in sede propria è ammesso il mantenimento delle destinazioni</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>Interventi ammessi in caso di cessazione dell'attività</i>	<p>d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2010.</p> <p>Allo scopo di garantire la sussistenza delle attività è ammesso l'ampliamento della Slp esistente in misura non superiore al 20% fermo restando il rispetto dei parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza.</p> <p>L'ampliamento di cui al precedente capoverso potrà essere concesso esclusivamente previa verifica della dotazione degli spazi a parcheggio nella misura di legge, mediante permesso di costruire convenzionato. Non è ammessa la monetizzazione delle superfici a parcheggio.</p> <p>Qualora si determinasse la cessazione dell'attività esistente, negli edifici di cui al presente articolo potranno essere insediate esclusivamente tutte le destinazioni d'uso stabilite per la Gamma funzionale di appartenenza, anche a seguito di interventi di demolizione e ricostruzione entro il limite maggiore tra i seguenti:</p> $\text{Slp} = \text{Sf} \times \text{If}_{\text{max}}$ <p>dove If_{max} corrisponde all'indice di edificabilità fondiaria attribuito all'ambito territoriale di appartenenza.</p> <p>In caso di interventi di cui al presente comma, non è ammessa l'applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2010, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell'art. 51 e dei disposti del Piano dei Servizi.</p> <p>Gli interventi in applicazione della disciplina del presente comma sono assentibili mediante permesso di costruire convenzionato.</p>
---	---	--

Art. 99 AMF3: ville urbane		
1	<i>Localizzazione e specifiche</i>	<p>Il PdR 2010 individua sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago", <p>con il codice "AMF3" 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, 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 comma 1 dell'art. 27 della LGT, - 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

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 ampliamenti</i>	<p>alla lett. c) del comma 1 dell'art. 27 della LGT,</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT. <p>Ai fini di consentire l'adeguamento funzionale degli edifici esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT, è consentito un incremento della superficie lorda esistente entro il limite massimo derivante dall'applicazione dell'indice IF_{max}. Il ogni caso l'applicazione dell'indice IF_{max} non potrà determinare il superamento di una slp massima pari all'esistente incrementata del 50%.</p> <p>L'incremento di cui al precedente capoverso è subordinato al pieno rispetto dei caratteri tipologici, morfologici ed architettonici dell'edificio esistente, nonché alle verifiche di indici e parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza.</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>

Art. 110 AMF4: per depositi all'aperto		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2010 individua sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago", <p>con il codice "AMF4" le aree destinate a depositi all'aperto classificati quali attività economica.</p>
2	<i>Interventi ammessi</i>	<p>Per le aree AMF4, nelle quali si esercitano attività di deposito prevalentemente all'aperto, si applicano i seguenti disposti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti nella condizione di fatto alla data di adozione del PdR 2010. - allo scopo di garantire la sussistenza delle attività e il necessario adeguamento tecnologico è ammesso <ul style="list-style-type: none"> o l'incremento in misura non superiore al 20% della Slp esistente, o l'incremento in misura non superiore al 20% della superficie coperta esistente, o l'incremento in misura non superiore al 20% della superficie impermeabile dei piazzali, <p>fermo restando il rispetto di ogni altro parametro stabilito</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>per l'ambito territoriale di appartenenza non in contrasto con quanto sopra disposto.</p> <p>Gli incrementi di cui al precedente capoverso potranno essere concessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'attività esistente rispetti ogni norma vigente in materia di ambiente, - siano messi in atto interventi di mitigazione visuale coerentemente con gli eventuali disposti stabiliti per l'<i>unità di paesaggio</i> di appartenenza, - sia garantito il rispetto delle norme vigenti in materia di rumore. <p>In assenza di superfici lorde di pavimento e di superfici coperte esistenti, è ammessa l'edificazione ex novo entro i seguenti limiti:</p> <p style="text-align: center;">Slp max < mq 300 Sc max < mq 300</p>
3	<i>Procedura</i>	<p>Gli interventi in applicazione della disciplina del presente comma sono assentibili mediante permesso di costruire convenzionato.</p>
4	<i>Condizione</i>	<p>In caso di cessazione delle attività, l'attuazione di interventi in applicazione dei disposti dettati per l'ambito territoriale e per la gamma funzionale di appartenenza, è subordinata all'esecuzione di opportuni saggi del terreno finalizzati alla verifica dello stato di salubrità: qualora fossero riscontrati fenomeni di inquinamento del suolo e del sottosuolo eccedenti le soglie stabilite per legge, il rilascio dei permessi di costruire, nonché di ogni altro nullaosta o autorizzazione, è subordinato all'esecuzione delle necessarie bonifiche; il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare che i suddetti saggi siano effettuati nei punti che egli avrà provveduto ad indicare.</p>

Art. 101 AMF5: per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi		
1	<i>Localizzazione e specifiche</i>	<p>Gli impianti per la distribuzione di carburanti per uso di autotrazione e servizi annessi sono realizzabili all'interno degli ambiti territoriali con esclusione dell'ambito T4 nelle aree fronteggianti strade definite <i>Strade di Rilevanza Territoriale</i> ai sensi del successivo art. 105, nel rispetto dei disposti di cui al successivo comma 2.</p> <p>Per i fini di cui al presente articolo sono assimilati ad impianti per la distribuzione di carburante i depositi di materiali combustibili in genere e gli autolavaggi.</p>
2	<i>Nuovi impianti per la distribuzione di carburanti per uso di autotrazione</i>	<p>I nuovi impianti di distribuzione carburanti per autotrazione possono essere autorizzati solo sulla base di specifica previsione del <i>Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita</i>, nel rispetto di ogni disposizione normativa vigente.</p> <p>La realizzazione è consentita solo ed esclusivamente a titolo precario e mediante stipula di apposita convenzione.</p>

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>Ciascun insediamento deve rispettare le specifiche disposizioni del c.d. Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione.</p> <p>E' fatto divieto di realizzare spazi con destinazione d'uso diverse da quelle strettamente connesse all'attività da insediare.</p> <p>Per <i>destinazioni strettamente connesse</i> si intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Non è consentito l'inserimento di spazi commerciali, se non quelli previsti al capoverso precedente o di autofficine autorizzate.</p> <p>Il rilascio dei Permessi di Costruire che comportino aperture di nuovi accessi su strade provinciali è subordinato alla preventiva autorizzazione della Provincia.</p>
--	--	---

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. 102 AMF6: per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale		
1	<i>Riferimenti</i>	<p>Si definiscono <i>aree per cimiteri e aree 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 dai documenti denominati</p> <ul style="list-style-type: none"> - “PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale”, - “PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord”, - “PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud”, - “PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago”. <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 per cimiteri e aree 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 per cimiteri e aree 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 2010; - 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 per cimiteri e aree 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</p>

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.
La nuova edificazione all'interno delle aree cimiteriali è ammessa nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdPR

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 IV

AREE SPECIALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdPR

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. 103 ASI: aree di riqualificazione urbana		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2009 individua porzioni di territorio denominate <i>ASI: aree di riqualificazione urbana</i> individuate sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - “PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale”, - “PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord”, - “PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud”, - “PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago”, <p>nel caso in cui ricorrano talune tra le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - forte commistione tipologica, - condizioni generali di degrado e di sottoutilizzazione, - scarsa definizione dello spazio pubblico, - presenza di edifici dismessi, anche frammista ad edifici in uso. <p>Per tali aree, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano unitamente ad ogni altra disposizione stabilita dal PdR 2010.</p>
2	<i>Attuazione</i>	<p>Di norma gli interventi edilizi relativi alle <i>aree di riqualificazione urbana</i> dovranno essere autorizzati mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piano Attuativo di cui all’art. 12 della LGT, - Programma Integrato di Intervento ai sensi degli artt. da 87 a 93 della LGT. <p>Nel caso in cui ricorrano le condizioni di cui al comma 9 seguente, gli interventi edilizi relativi alle <i>aree di riqualificazione urbana</i> dovranno essere autorizzati mediante Programma Integrato di Intervento ai sensi degli artt. da 87 a 93 della LGT.</p>
3	<i>SLP edificabile</i>	<p>Alle <i>aree di riqualificazione urbana</i> sono attribuite superfici lorde di pavimento edificabile nella misura maggiore tra le seguenti:</p> $Slp \text{ pari all'esistente,} \\ Slp = Sf \times If_{max}$ <p>dove If_{max} corrisponde all’indice di edificabilità fondiaria attribuito all’ambito territoriale di appartenenza.</p> <p>Non è ammessa l’applicazione dei Criteri di Premialità previsti dal PdR 2010, nonché la facoltà di trasferimento di diritti edificatori da aree destinate a servizi ai sensi dell’art. 51 e dei disposti del Piano dei Servizi.</p>
4	<i>Attuazione parziale.</i>	<p>E’ ammessa l’attuazione per parti mediante approvazione di strumenti attuativi estesi a singole porzioni delle intere aree identificate, a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) sia comunque garantito il rispetto degli obiettivi di riqualificazione urbana, pur applicati alla singola parte, b) i diritti edificatori siano attribuiti alla parte oggetto d’intervento mediante criterio proporzionale in base alla superficie fondiaria, c) l’attuazione delle sole opere previste nella porzione oggetto di proposta non pregiudichi il completamento

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

		delle successive e residue parti. L'attuazione per parti nel rispetto delle condizioni sopra espresse non determina variante al PdR 2010.
5	<i>Diritti edificatori. Specifica</i>	In caso di attuazione parziale, alla superficie lorda di pavimento determinata secondo i parametri stabiliti per l'ambito territoriale di appartenenza si applicano i seguenti coefficienti: <ul style="list-style-type: none">- 1,15 in caso di interventi estesi a comparti aventi superficie fondiaria superiore al 50% del totale,- 1,00 in caso di interventi estesi a comparti aventi superficie fondiaria compresa tra il 25% e il 50% del totale,- 0,85 in caso di interventi estesi a comparti aventi superficie fondiaria inferiore al 25% del totale.
6	<i>Obiettivi urbanistici</i>	L'applicazione del presente articolo, e dunque l'approvazione dello strumento attuativo di cui al precedente comma 2, è subordinata al raggiungimento dei seguenti obiettivi urbanistici: <ul style="list-style-type: none">- siano superate le criticità specifiche che, secondo quanto stabilito dal precedente comma 1, ne hanno determinato la classificazione tra le <i>aree di riqualificazione urbanistica</i>,- sia conseguita la piena condizione di utilizzazione di aree ed edifici, dunque minimizzando il grado di abbandono e non uso degli immobili,- siano insediati mix funzionali aderenti a quanto stabilito per la Gamma Funzionale di appartenenza,- siano eliminate eventuali cause di problematiche ambientali indotte dalla compresenza di diverse funzioni prive di mutua compatibilità.
7	<i>Obiettivi paesaggistici</i>	L'applicazione del presente articolo, e dunque l'approvazione dello strumento attuativo di cui al precedente comma 2, è subordinata al raggiungimento dei seguenti obiettivi paesaggistici: <ul style="list-style-type: none">- siano superate le criticità specifiche che, secondo quanto stabilito dal precedente comma 1, ne hanno determinato la classificazione tra le <i>aree di riqualificazione urbanistica</i>,- si determinino generali miglioramenti della qualità del paesaggio urbano,- siano ridotte le disomogeneità tipologiche che caratterizzano l'area rispetto alle condizioni medie del contesto,- sia migliorata la qualità delle aree a verde pertinenziali,- sia migliorata la qualità e la funzionalità dello spazio pubblico.
8	<i>Interventi ammessi in assenza di piano attuativo</i>	In assenza di Piano Attuativo o di Programma Integrato di Intervento approvato, sugli edifici esistenti nelle <i>Aree di riqualificazione urbana</i> sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. da a) a d) del comma 1 dell'art. 27 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

9	<i>Procedura straordinaria</i>	<p>Per gli interventi di cui alla lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT non è ammessa la variazione di sagome e sedimi.</p> <p>Nel caso in cui i competenti organi comunali riscontrassero l'opportunità di imprimere, mediante l'attuazione delle previsioni in capo alle <i>aree di riqualificazione urbana</i>, maggiori effetti in termini di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, è data facoltà di elevare la superficie lorda di pavimento edificabile in misura non superiore al 50% di quanto stabilito dal precedente comma 3, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none">- siano comunque raggiunti gli obiettivi di cui ai precedenti commi 6 e 7,- sia verificato il rispetto di ogni disposizione del PdR 2010 in materia di paesaggio applicabile all'area. <p>L'attribuzione di quote di superficie lorda di pavimento eccedenti quanto stabilito dal precedente comma 3 in applicazione del presente comma, è subordinata:</p> <ul style="list-style-type: none">- alla monetizzazione di una superficie per aree per servizi non inferiore al 200% della slp attribuita in forza del presente comma,- alla corresponsione di un contributo urbanizzativo supplementare da valutarsi secondo quanto stabilito dagli organi comunali con proprio atto deliberativo nell'adempimento dei disposti dell'art. 44 della LGT in materia di oneri di urbanizzazione.
10	Specifica ⁵	<p>I rapporti percentuali tra diverse destinazioni d'uso, stabiliti dagli artt. 62 e 63 per l'applicazione dei criteri premiali, non si applicano per le aree disciplinate dal presente articolo.</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

⁵ Comma introdotto a seguito delle controdeduzioni all'osservazioni n° 21 (prot. 7275)

Titolo V

INFRASTRUTTURE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
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 Autostrada		
1	<i>Individuazione</i>	Il PdR 2010, con apposita simbologia grafica, individua sui documenti <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago", 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>Specifiche</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. 105 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. Jerago nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago", i tronchi stradali appartenenti al sistema della viabilità sovralocale, di collegamento tra comuni o di livello provinciale.
2	<i>Distanza delle recinzioni</i>	Lungo le <i>Strade di rilevanza territoriale</i> il PdR 2010 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto): <p style="text-align: center;">per tutte le aree comprese nell'ambito territoriale T4 Dr = in allineamento lungo il ciglio strada</p> <p style="text-align: center;">per tutte le aree comprese negli ambiti territoriali T1, T2, T3 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 2010 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 T4 $De = \text{min. m } 10,00$</p> <p style="text-align: center;">per tutte le aree comprese negli ambiti territoriali T1, T2, T3 $De = \text{min. m } 5,00$</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, - deposito materiali e manufatti tali da non determinare ostacolo alla visuale dalla strada. <p>Le aree interne alle recinzioni, comprese nella fascia definita dalla distanza minima degli edifici dalle strade De, 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. 106 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 2010 stabilisce l'obbligo di allineamento delle nuove recinzioni lungo il ciglio stradale (esistente o di progetto), in prosecuzione degli allineamenti esistenti a margine, optando per quello (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) situato a maggiore distanza rispetto al ciglio stradale.</p> <p>Qualora la costruenda recinzione risultasse isolata (priva di continuità con altri tratti di recinzione esistenti), il PdR 2010 stabilisce la seguente distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale (esistente o di progetto):</p> <p style="text-align: center;">$Dr = \text{min. m } 2,00$</p>
3	<i>Distanza degli edifici</i>	<p>Lungo le <i>Strade urbane</i> si raccomanda di allineare gli edifici di nuova realizzazione rispetto all'edificio esistente nei fondi finitimi, optando per quello (in prosecuzione verso destra o in prosecuzione verso sinistra) localizzato alla minor distanza</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>Altre disposizioni</i>	<p>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 2010 stabilisce la seguente distanza minima degli edifici dal ciglio stradale (esistente o di progetto):</p> <p style="text-align: center;">nei casi di cui al primo capoverso del precedente comma 2 De = min. m 5,00</p> <p style="text-align: center;">nei casi di cui al secondo capoverso del precedente comma 2 De = min. m 7,00</p> <p>Le aree comprese tra il ciglio stradale e le recinzioni non comprese nella proprietà dell'ente gestore della strada, potranno essere utilizzate per i seguenti scopi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 107 Adeguamento dei tracciati esistenti e nuovi tronchi stradali		
1	<i>Individuazione</i>	<p>Il PdR 2010, con apposita simbologia grafica, individua sui documenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - "PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale", - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord", - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud", - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago", <p>i cigli stradali di progetto nei casi in cui si rende necessaria la ridefinizione delle sezioni stradali esistenti o la realizzazione di nuovi tronchi.</p>
2	<i>Effetti</i>	<p>Tutti i parametri di distanza stabiliti dalle norme di cui al Capo II del Titolo III della Parte I della presente disciplina, devono essere misurati rispetto ai cigli stradali di progetto rappresentati sui documenti</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

	<ul style="list-style-type: none"> - “PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale”, - “PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord”, - “PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud”, - “PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago”.
--	---

Art. 108 Ferrovia		
1	<i>Individuazione</i>	Il PdR 2010, con apposita simbologia grafica, individua sui documenti <ul style="list-style-type: none"> - “PdR 9a.0 Quadro urbanistico generale”, - “PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Jerago nord”, - “PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Jerago sud”, - “PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Orago”, il sedime della ferrovia, comprendente la sede dei binari e ogni area o manufatto pertinenziale.
2	<i>Disposizioni generali</i>	Tutte le aree comprese nel sedime della ferrovia, sono destinati esclusivamente ai seguenti scopi: <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di binari ferroviari, - installazione di impianti e manufatti per la circolazione dei treni, - altri scopi pertinenti l’esercizio del servizio di trasporto pubblico.
3	<i>Specifica</i>	La realizzazione di impianti e manufatti finalizzati agli scopi di cui al precedente comma 2 è subordinata al rispetto delle norme vigenti in materia.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

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

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 I

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

Art. 109 Classi di sensibilità paesaggistica del sito		
1	<i>Generalità</i>	<p>Ai fini della valutazione paesistica degli interventi edilizi ammessi, la determinazione delle classi di sensibilità paesaggistica è demandata al documento “PdR 10b.0 Classi di sensibilità paesaggistica”.</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. 110 Componenti del paesaggio oggetto di normazione		
1	<i>Unità di paesaggio</i>	<p>Il PdR 2010 individua le seguenti unità di paesaggio ai fini della definizione di una specifica disciplina di tutela del paesaggio e di orientamento per lo sviluppo delle trasformazioni ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - UP1: tessuti edificati di pregio - UP2: Valle dell’Arno e del Tenore - UP3: Sistemi collinari - UP4: Spina centrale - UP5: Frange urbane - UP6: Sistemi morfotopologici unitari - UP7: Sistema delle cortine edilizie <p>La specifica disciplina è contenuta nei successivi Capi da I a VII.</p>
2	<i>Elementi rilevanti</i>	<p>Il PdR 2010, per tutti gli elementi territoriali di particolare rilevanza non interessati dalla disciplina delle unità di paesaggio, istituisce una normazione diretta finalizzata alla salvaguardia di tali <i>elementi rilevanti</i>.</p> <p>La specifica disciplina è contenuta nel successivo Capo VIII.</p>
3	<i>Rete ecologica</i>	<p>Le parti del territorio naturale di rilevante significato ecologico, sono assoggettate a disciplina specifica relativa ai temi della <i>rete ecologica</i> e della naturalità in genere.</p> <p>La specifica disciplina è contenuta nel successivo Capo IX.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

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

Capo I

Unità di Paesaggio UP1: tessuti edificati di pregio

Art. 111 Definizione		
1	Definizione	Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovvero sia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile. I <i>tessuti edificati di pregio</i> corrispondono alle seguenti parti del sistema edificato: <ul style="list-style-type: none">- nucleo storico,- castelli,- edifici o parti dell'edificato aventi significativo valore architettonico.

Art. 112 Obiettivi di tutela e di sviluppo		
1	Obiettivi	Il PdR 2010 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l' <i>unità di paesaggio UP1</i> : <ul style="list-style-type: none">- 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. 113 Elementi sensibili		
1	Elementi sensibili	L' <i>unità di paesaggio UP1</i> si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none">- edifici aventi valore di antichità,- edifici aventi valore architettonico, artistico, monumentale,- tipi edilizi,- elementi tipologici,- rapporti morfologici tra edificato e spazi aperti.

Art. 114 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	Tessuti edificati di pregio in genere	La disciplina specifica per ciascun edificio facente parte dei <i>tessuti edificati di pregio</i> è oggetto del documento "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

Capo II Unità di Paesaggio UP2: valle dell'Arno e del Tenore

Art. 115 Definizione		
1	Definizione	<p>La <i>valle dell'Arno e del Tenore</i> corrisponde all'alveo dei Torrenti Arno e Tenore e ad 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. 116 Obiettivi di tutela		
1	Obiettivi	<p>Il PdR 2010 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. 117 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. 118 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 devono essere progettate in modo tale da minimizzare l'interferenza con i coni visuali per la percezione del corso d'acqua e delle sue zone spondali.</p> <p>La ristrutturazione degli edifici direttamente affacciati sul corso d'acqua e sulle sue fasce spondali è consentita a condizione che si provveda alla demolizione di ogni superfetazione, e che il progetto determini un sensibile miglioramento della qualità architettonica dell'edificio.</p>
3	Regimazione, difesa idraulica, attraversamenti	<p>La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione sponale, e di qualsiasi altra opera di ingegneria</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

4	<i>Sistemazioni a verde</i>	<p>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. <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 gli equilibri biologici della zona.</p> <p>Le sistemazioni a verde delle aree interessate dalle disposizioni di cui al presente Capo dovranno essere rispettose del principio della biodiversità, pertanto non sono ammesse sistemazioni monoculturali di elevata estensione.</p> <p>Le medesime raccomandazioni si applicano, per analogia, anche alle coltivazioni agricole.</p>
5	<i>Conservazione degli accessi alle sponde</i>	<p>Qualsiasi intervento di trasformazione ammesso dalle norme del PdR 2010 dovrà consentire la conservazione di ogni accesso esistente tra gli spazi pubblici e la fascia spondale del corso d'acqua.</p> <p>Qualora in sede di analisi degli atti inerenti la proprietà interessata dagli interventi edilizi disciplinati dal PdR 2010 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

Capo III Unità di Paesaggio UP3: sistemi collinari

Art. 119 Definizione		
1	Definizione	Parte del territorio in prevalente condizione di naturalità caratterizzata da una morfologia collinare con debole acclività nella quale si alternano formazioni boscate e radure.

Art. 120 Obiettivi di tutela		
1	Obiettivi	Il PdR 2010 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP3: <ul style="list-style-type: none"> - garantire la permanenza delle condizioni di naturalità ed elevare il valore ecologico del sistema territoriale, in particolare laddove si verifica la sussistenza di una o più tra le seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> - continuità del sistema delle aree verdi, - sussistenza di potenzialità agricole, - presenza di valori segnici e ambientali.

Art. 121 Elementi sensibili		
1	Elementi sensibili	L'unità di paesaggio UP3 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none"> - aree agricole, - elementi arborei, - continuità delle aree a verde, - relazioni con la rete di percorsi ciclopedonali.

Art. 122 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	Strumenti di gestione del PLIS	Le disposizioni di carattere gestionale emanate mediante gli strumenti di programmazione e gestione del PLIS, se istituito, sono parte integrante delle disposizioni di cui ai successivi commi. Qualora l'organo di gestione del PLIS secondo le procedure di legge, si dotasse di Piano Particolareggiato o di altro strumento comunque denominato avente valenza di strumento urbanistico, le norme di cui ai successivi commi si intendono disapplicare.
3	Edificazione per scopi agricoli	I diritti edificatori attribuiti all'ambito territoriale di appartenenza possono essere utilizzati nel rispetto delle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> - sia dimostrata la non esistenza di edifici recuperabili per le esigenze aziendali, - qualora ricorresse la condizione di cui al precedente alinea, i diritti edificatori dovranno essere utilizzati per la realizzazione di corpi di fabbrica nelle immediate vicinanze di altri edifici o insediamenti (compatibilmente

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>Interventi edilizi su edifici esistenti non connessi all'attività agricola</i>	<p>con le norme di legge in materia di igiene, sanità, veterinaria, zootecnia) allo scopo di non dar luogo a nuovi nuclei o corpi isolati.</p> <p>I diritti edificatori attribuiti all'ambito territoriale di appartenenza possono essere utilizzati nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- sia minimizzata la copertura del suolo, prediligendo pertanto soluzioni di ampliamento in sopralzo o mediante chiusura di vani aperti,- non si determini l'alterazione del patrimonio arboreo esistente,- non si determinino aggravii delle condizioni di eventuale discontinuità dei suoli in stato di naturalità già indotte da interventi eseguiti in passato (muri, recinzioni, strade e similari).
5	<i>Indicazioni tipologiche per gli edifici connessi all'attività agricola</i>	<p>La costruzione di nuovi edifici residenziali connessi all'attività agricola è subordinata al tendenziale conseguimento dei seguenti requisiti:</p> <ol style="list-style-type: none">a) garantire la correlazione dei tipi edilizi con quelli di origine rurale (edificazione su due piani, con rapporto proporzionale tra i due lati della pianta rettangolare nell'intorno di 2/1);b) presentare aperture con proporzioni assimilabili a quelle dell'edilizia tradizionale, (lato verticale della finestra compreso tra 1,7 e 2 volte la larghezza);c) determinare partizioni di facciata tendenzialmente simmetriche;d) prevedere balconi e ballatoi con sporto non superiore a m 1,00 dal filo di facciata;e) prevedere coperture in legno, di semplice geometria, con sporti di gronda in legno non superiori a m 1,00; <p>Non è ammessa la realizzazione di vani accessori alla residenza e ricoveri autoveicoli in corpi isolati rispetto all'edificio principale; è ammessa la realizzazione di tali corpi, di un solo piano e con copertura a falde, in aderenza ai corpi edilizi principali destinati alla residenza.</p> <p>La costruzione di nuovi edifici strumentali per l'attività agricola e zootecnica, deve garantire il conseguimento dei seguenti requisiti:</p> <ol style="list-style-type: none">a) correlazione della tipologia con quella rurale tradizionale, pur nel rispetto delle esigenze tecniche contemporanee della conduzione dell'attività;b) generare ritmi e proporzioni delle aperture assimilabili a quelli delle costruzioni rurali tradizionali;c) determinare partizioni di facciata tendenzialmente simmetriche;d) prevedere portici e tettoie di ampie dimensioni, purché su pilastri;e) prevedere coperture di semplice geometria con sporti di gronda in legno non superiori a m 1,00 e con pendenze non inferiori al 25%

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

6	<i>Continuità dei suoli in stato di naturalità</i>	<p>La realizzazione di impianti tecnologici esterni agli edifici, quali silos, vasche, sistemi di trasporto meccanizzati, etc., è ammessa purché si provveda alla realizzazione di idonee mitigazioni visuali dei manufatti.</p> <p>E' fatto divieto di determinare la completa interruzione della condizione di continuità dei suoli inedificati mediante manufatti e infrastrutture. In via esemplificativa e non esaustiva si dispone quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none">a) è vietata la realizzazione di recinzioni dotate di muro di qualsivoglia altezza,b) le delimitazioni di proprietà dovranno essere realizzate in modo tale da consentire il passaggio della fauna di piccola taglia,c) le strade di nuova realizzazione, anche per usi agricoli, devono essere dotate di tubazioni di attraversamento sotto la superficie carrabile aventi diametro minimo di cm 40 (c.d. "ecodotti") posizionati lungo l'asse stradale con interasse non inferiore a m 50,d) è vietato lo scolturamento (asportazione del suolo fertile) e la modifica permanente dei caratteri pedologici del suolo,e) è vietata qualsiasi pratica tale da determinare la compattazione del suolo e la perdita delle caratteristiche di permeabilità.
7	<i>Percorsi e visuali</i>	<p>E' fatto divieto di realizzare costruzioni di qualsiasi natura entro una fascia di m 25,00 (misurata su entrambi i lati) lungo i percorsi esistenti.</p>

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

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 Unità di Paesaggio UP4: Spina centrale

Art. 123 Definizione		
1	<i>Definizione</i>	Asta stradale di via Milano, collegamento tra Jerago e Orago, comprese le aree contermini che costituiscono con la strada un insieme unitario del paesaggio urbano.

Art. 124 Obiettivi di tutela		
1	<i>Obiettivi</i>	Il PdR 2010 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP4: <ul style="list-style-type: none">- consolidare e sviluppare i caratteri emergenti del paesaggio urbano, rafforzando la qualità e il ruolo del sistema lineare di spazi pubblici che collegano Jerago e Orago.

Art. 125 Elementi sensibili		
1	<i>Elementi sensibili</i>	L'unità di paesaggio UP4 si caratterizza per i seguenti elementi sensibili: <ul style="list-style-type: none">- spazi pubblici,- aree inedificate,- aree da riqualificare,- tipologia e morfologia edilizia.

Art. 126 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	<i>Disposizioni</i>	Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP4 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	<i>Disciplina delle visuali</i>	Qualsiasi attività di modificazione delle condizioni ante ammessa in forza del PdR 2010 dovrà sempre garantire piena visibilità lungo l'asse stradale ed in corrispondenza delle intersezioni stradali. In particolare è vietata la piantumazione con sesto tale da determinare la riduzione della visibilità di intersezioni e passi carrai.
3	<i>Fronti edificati</i>	E' fatto divieto di alterazione degli allineamenti di edifici esistenti; a tal fine si precisa che: <ul style="list-style-type: none">- non sono ammesse variazioni degli allineamenti di facciata tali da determinare alterazione dei rapporti morfologici tra edifici,- non sono ammesse variazioni degli allineamenti di gronda tali da determinare discontinuità delle coperture esistenti,- è vietata la realizzazione di costruzioni e manufatti interposti tra gli allineamenti di facciata e la sede stradale.
4	<i>Aree edificabili</i>	Le aree edificabili secondo il Quadro Urbanistico di cui alla precedente Parte III sono soggette ai seguenti disposti: <ul style="list-style-type: none">- le nuove costruzioni dovranno essere posizionate in modo tale da integrare l'ordine morfologico esistente, dunque in allineamento con le costruzioni esistenti contermini,

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

- relativamente agli edifici esistenti localizzati a distanza dalla sede stradale inferiore rispetto a quella dell'allineamento prevalente, in caso di demolizione e ricostruzione (anche in applicazione della lett. d) del comma 1 dell'art. 27 della LGT) è fatto obbligo di posizionare le facciate secondo gli allineamenti prevalenti e caratterizzanti la zona.

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: Frange urbane

Art. 127 Definizione		
1	Definizione	Le <i>frange urbane</i> corrispondono alle aree di mediazione tra i caratteri tipici del paesaggio urbano e quelli del paesaggio naturale, laddove il tessuto edificato si confronta con i vasti spazi aperti in stato di naturalità.

Art. 128 Obiettivi di tutela		
1	Obiettivi	Il PdR 2010 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l' <i>unità di paesaggio UP5</i> : <ul style="list-style-type: none">- consolidare i margini del sistema insediativo verso il territorio naturale, mediante edificazione delle aree libere di frangia, conferendo a tale nuova edificazione il compito di definire un limite dell'edificato morfologicamente strutturato..

Art. 129 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 inedificate,- tipologia e morfologia edilizia.

Art. 130 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	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2010, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti requisiti, conformemente alla natura del progetto: <ul style="list-style-type: none">- compatibilmente con la geometria del lotto edificabile, le nuove costruzioni dovranno essere disposte con il lato maggiore tendenzialmente parallelo alla direzione del margine;- localizzare gli edifici coerentemente rispetto agli elementi che caratterizzano la morfologia del paesaggio naturale direttamente relazionabili con l'area oggetto di trasformazione (fossi, percorsi, fronti boscati, limiti culturali, etc.);- non localizzare gli edifici accessori nella fascia compresa tra l'edificio principale e il margine;- compatibilmente con la geometria del lotto edificabile, privilegiare l'allineamento dei nuovi edifici rispetto agli edifici già esistenti nelle aree contermini,- non posizionare le rampe di accesso ai piani interrati nelle aree comprese tra gli edifici e il margine.
3	Sistemazioni a verde	Al fine di garantire il pieno rispetto degli obiettivi del PdR 2010, i progetti di trasformazione devono possedere i seguenti

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

requisiti, conformemente alla natura del progetto:

- prevedere sistemazioni delle aree a verde con prevalente copertura arborea solamente nel caso in cui le aree in stato di naturalità localizzate oltre il margine visivamente correlabile con l'area di intervento risultino in prevalente condizione di suolo boscato;
- prevedere sistemazioni delle aree a verde con puntuale e significativa presenza di esemplari arborei isolati solamente nel caso in cui le aree in stato di naturalità localizzate oltre il margine visivamente correlabile con l'area di intervento risultino in prevalente condizione di suolo agricolo non boscato.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdPR

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 VI

Unità di Paesaggio UP6: sistemi morfotipologici unitari

Art. 131 Definizione		
1	<i>Definizione</i>	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. 132 Obiettivi di tutela		
1	<i>Obiettivi</i>	Il PdR 2010 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP6: <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. 133 Elementi sensibili		
1	<i>Elementi sensibili</i>	L'unità di paesaggio UP6 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. 134 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	<i>Disposizioni</i>	Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP6 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	<i>Disciplina tipologica</i>	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	<i>Disciplina morfologica</i>	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

- che caratterizza l'isolato oggetto di 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

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 VII

Unità di Paesaggio UP7: sistema delle cortine edilizie

Art. 135 Definizione		
1	<i>Definizione</i>	Insiemi di edifici localizzati lungo talune strade urbane la cui tipologia, il cui allineamento o la cui posizione risultano tali da determinare specifici e riconoscibili caratteri del paesaggio urbano, fondamentali per la corretta percezione dei valori d'insieme del nucleo.

Art. 136 Obiettivi di tutela		
1	<i>Obiettivi</i>	Il PdR 2010 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per l'unità di paesaggio UP7: <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. 137 Elementi sensibili		
1	<i>Elementi sensibili</i>	L'unità di paesaggio UP7 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. 138 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	<i>Disposizioni</i>	Le aree comprese nell'unità di paesaggio UP7 sono assoggettate ai disposti di cui ai seguenti commi.
2	<i>Cortine edilizie</i>	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



- 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 VIII
Elementi rilevanti

Art. 139 Definizione		
1	<i>Definizione</i>	<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. 140 Obiettivi di tutela		
1	<i>obiettivi</i>	<p>Il PdR 2010 persegue i seguenti obiettivi di tutela e sviluppo per gli <i>elementi rilevanti</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantire la permanenza di tutti gli elementi puntuali aventi significato per il paesaggio e per la storia del luogo.

Art. 141 Azioni di tutela e di sviluppo		
1	<i>Disposizioni</i>	<p>Il PdR 2010 individua e disciplina i seguenti <i>elementi rilevanti</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Elementi rilevanti di interesse comunale.</i> - <i>Elementi rilevanti di interesse provinciale.</i> <p>Gli <i>Elementi rilevanti di interesse comunale</i>, identificati dal codice "Erc", corrispondono a specifiche presenze sul territorio che per ragioni di diversa natura, prevalentemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - storiche, - vedutistiche, - ambientali, - di sensibilità locale, <p>emergono rispetto alle condizioni medie del paesaggio alla base della normazione degli <i>Ambiti territoriali</i>.</p> <p>Gli <i>Elementi rilevanti di interesse provinciale</i>, identificati dal codice "Erp", corrispondono a specifiche presenze sul territorio identificate e classificate dal Piano Territoriale di Coordinamento (Capo I del Titolo III delle Norme di Attuazione).</p>
2	<i>Erc1</i>	<p><i>Elemento rilevante Erc1: Chiesa di S. Giorgio e campanile</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	<i>Erc2</i>	<p><i>Elemento rilevante Erc2: Chiesa di S. Rocco</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>

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

4	<i>Erc3</i>	<i>Elemento rilevante Erc3: Chiesa di S. Giovanni Battista</i> 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.
5	<i>Erp1</i>	<i>Elemento rilevante Erp1: Oratorio S. Giacomo</i> 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.
6	<i>Erp2</i>	<i>Elemento rilevante Erp2: Castello di Jerago</i> 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. Sono ammesse modifiche della consistenza esistente finalizzati ai seguenti obiettivi: - eliminazione/riduzione delle superfetazioni e di ogni elemento improprio presente, - aggiunta di elementi funzionali e spazi di relazione necessari per consentire la corretta funzionalità dell'edificio, a condizioni che tali aggiunte siano caratterizzate da linguaggio architettonico e soluzioni tecniche contemporanee, tali da rendere chiaramente distinguibile l'addizione rispetto al palinsesto originario.
7	<i>Erp3</i>	<i>Elemento rilevante Erp3: Castello di Orago</i> 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. Sono ammesse modifiche della consistenza esistente finalizzati ai seguenti obiettivi: - eliminazione/riduzione delle superfetazioni e di ogni elemento improprio presente, - aggiunta di elementi funzionali e spazi di relazione necessari per consentire la corretta funzionalità dell'edificio, a condizioni che tali aggiunte siano caratterizzate da linguaggio architettonico e soluzioni tecniche contemporanee, tali da rendere chiaramente distinguibile l'addizione rispetto al palinsesto originario.

Art. 141-bis Aree soggette a rischio archeologico⁶		
1	Aree a rischio archeologico. Rinvio	Il PdR 2010 persegue obiettivi di tutela per le aree a rischio archeologico denominate: - Fornace Viganò, - area nei pressi dello stabilimento P.T.J, - bosco di proprietà Curioni, - centro storico.

⁶ Articolo introdotto seguito di parere di espresso dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia

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 IX Rete ecologica

Art. 142 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 2010.

Art. 143 Componenti della rete ecologica		
1	Generalità	Il PdR 2010 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. 144;- <i>fasce tampone di primo livello</i>, disciplinate dal successivo art. 145- <i>corridoi e varchi</i>, disciplinati dal successivo art. 146.

Art. 144 Core areas di primo livello		
1	Definizione	Si definiscono <i>core areas di primo livello</i> le parti del territorio facenti parte di vasti ambiti caratterizzati da elevato grado di biodiversità, fondamentali per la diffusione di popolazioni di organismi viventi.
2	Disciplina	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2010, nelle <i>core areas di primo livello</i> si applicano i seguenti disposti: <ul style="list-style-type: none">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

Art. 145 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 2010, nelle <i>fasce tampone di primo livello</i> si applicano i seguenti disposti: a) è vietata la soppressione delle specie vegetali autoctone o ambientate esistenti, b) è vietata l’alterazione della condizione di permeabilità dei suoli, c) è vietata l’alterazione delle condizioni di deflusso superficiale delle acque, d) tutti gli usi del suolo ammessi per effetto degli strumenti di pianificazione vigenti dovranno essere improntati alla conservazione del grado di biodiversità esistente o all’innalzamento di tale caratteristica. e) laddove necessario per i fini della manutenzione e della fruizione del territorio è consentita la realizzazione di percorsi. Relativamente ai percorsi, è auspicata la realizzazione di idonei attraversamenti (“ecodotti”) in grado di migliorare le condizioni di continuità delle aree.

Art. 146 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 2010, nei <i>corridoi e varchi</i> si applicano i seguenti disposti: a) favorire l’equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna naturale, rendendo accessibili zone altrimenti precluse, così da aumentare la capacità portante delle aree naturali, e ridurre la vulnerabilità. b) favorire la realizzazione di fasce di naturalità con funzione connettiva, finalizzate a prevenire la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità. c) evitare in corrispondenza di ciascun varco la saldatura dell’urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico; d) prevedere progetti di rinaturalizzazione per il

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

PIANO DELLE REGOLE 2010

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2010

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
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

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. 147 Rinvio.		
1	<i>Rinvio</i>	Per la disciplina di cui al presente Capo si rinvia alla "Componente geologica" del PdR 2010

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