

**RELAZIONE TECNICO URBANISTICA A SUPPORTO DELLA DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE DI GARLATE IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE
DISPOSIZIONI DI CUI ALLA L.R. 13/2009**

1 - PREMESSA: LE DISPOSIZIONI DELLA L.R. 13/2009

Con l'approvazione della L.R. 13/2009 la Regione Lombardia, in attuazione dell'Intesa espressa dalla Conferenza Unificata in data 1° aprile 2009, ha promosso *“un'azione straordinaria dei soggetti pubblici e privati per conseguire la massima valorizzazione e utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico presente nel territorio lombardo e per rispondere anche ai bisogni abitativi delle persone e delle famiglie, attraverso la tempestiva ed urgente riqualificazione dello stesso, nel rispetto dei suoi caratteri identitari, contestualmente contribuendo al rilancio del comparto economico interessato”*.

Gli interventi promossi dalla normativa regionale, ammessi per un periodo transitorio di diciotto mesi a partire del 15 ottobre 2009, si articolano nei seguenti settori principali:

- Art. 2 - Utilizzo del patrimonio edilizio esistente
- Art. 3 - Facoltà di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti
- Art. 4 - Riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica

Utilizzo del patrimonio edilizio esistente

L'art.2 della L.R. 13/09 consente *“il recupero edilizio e funzionale di edifici o porzioni di edifici ultimati alla data del 31 marzo 2005 e non ubicati in zone destinate dagli strumenti urbanistici vigenti all'agricoltura o ad attività produttive, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, comportante:*

- a) *la utilizzazione delle volumetrie e delle superfici edilizie per destinazioni residenziali ovvero per altre funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici;*
- b) *la utilizzazione delle volumetrie edilizie in seminterrato, per destinazioni accessorie alla residenza, per attività economiche ammesse dagli strumenti urbanistici, nonché per attività professionali.*

Per gli edifici con attività economiche in essere al momento dell'entrata in vigore della presente legge, gli interventi edilizi consentiti non possono comportare modificazione della destinazione d'uso.”

Nella aree destinate all'agricoltura invece l'art. 2 consente *“il recupero edilizio e funzionale, sino ad un massimo di 600 metri cubi, di edifici assentiti prima del 13 giugno 1980, per destinazioni residenziali a esclusiva utilizzazione da parte del proprietario, del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola, per destinazioni ricettive non alberghiere e per uffici e attività di servizio compatibili, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi.”*

Sempre l'art. 2 prevede però alcune limitazioni agli interventi ammessi finalizzati alla conservazione dei principali caratteri architettonici dei fabbricati, e paesistico ambientali ed urbanistici del territorio, nonché il rispetto dei requisiti previsti dai provvedimenti regionali in materia di efficienza energetica in edilizia.

Facoltà di ampliamento e sostituzione degli edifici esistenti

L'articolo 3 della L.R 13/09 prevede due differenti fattispecie di intervento, l'ampliamento e la sostituzione degli edifici.

L'ampliamento degli edifici è ammesso soltanto all'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti quali nuclei urbani di antica formazione, ed è consentito, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, per edifici in tutto residenziali, ultimati alla data del 31 marzo 2005 alle seguenti condizioni:

- a) per edifici uni-bifamiliari, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente alla medesima data e in ogni caso non superiore a 300 metri cubi per ogni unità immobiliare residenziale preesistente;
- b) per edifici plurifamiliari composti da tre o più unità di volumetria non superiore a 1.200 metri cubi, in misura non superiore al 20 per cento della volumetria esistente alla medesima data.

L'ampliamento degli edifici è inoltre subordinato alla dimostrazione di un miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato.

Sempre l'articolo 3 dispone poi nel dettaglio i casi nei quali è ammessa la sostituzione dei fabbricati esistenti dettandone le specifiche condizioni:

Art 3 comma 3 : “All'esterno dei centri storici e delle zone individuate dagli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, quali nuclei urbani di antica formazione è consentita, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti medesimi vigenti o adottati e ai regolamenti edilizi, la sostituzione degli edifici in tutto residenziali esistenti con un nuovo organismo edilizio di volumetria incrementata fino al 30 per cento della volumetria esistente, subordinatamente a una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30 per cento rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006. La disciplina di cui al presente comma si applica anche agli edifici parzialmente residenziali e a quelli non residenziali ubicati in zone a prevalente destinazione residenziale, che possono essere sostituiti con nuovi edifici, destinati esclusivamente a residenza, di volumetria non superiore a quella esistente, di altezza non superiore al massimo tra il valore esistente e quello ammesso dallo strumento urbanistico, vigente o adottato, e con un rapporto di copertura maggiorato fino al 25 per cento rispetto a quello previsto dallo strumento stesso per le zone residenziali in cui gli edifici sono inseriti”

Pertanto nel caso di interventi comportanti la sostituzione di edifici residenziali, questi possono essere attuati con l'incremento del 30% delle volumetrie esistenti, mentre nel caso di interventi su edifici parzialmente residenziali o non residenziali ma ubicati in zone residenziali, la sostituzione è ammessa soltanto nei limiti volumetrici preesistenti.

L'intervento di sostituzione del patrimonio edilizio esistente è ammesso (art. 3 comma 4) anche all'interno dei nuclei di antica formazione, con possibile incremento del 30 % delle volumetrie preesistenti, ma limitatamente agli edifici non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali dei suddetti nuclei. La sostituzione è inoltre subordinata al parere delle commissioni regionali di cui all'articolo 78 della l.r. 12/2005, vincolante se reso in senso negativo o non espresso entro il termine di sessanta giorni.

Gli interventi su edifici a destinazione industriale e artigianale

La legge regionale all'art. 3 comma 5 consente anche “gli interventi di sostituzione di edifici industriali e artigianali esistenti nelle aree classificate nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria, se individuate dai comuni, con motivata deliberazione, entro il termine perentorio del 15 ottobre 2009”. In questo caso ovviamente la destinazione finale degli edifici dovrà essere necessariamente coerente con le previsioni di PRG o del Piano di Governo del Territorio vigente, e pertanto produttiva o artigianale. Deve essere inoltre

segnalato come soltanto in questo caso il legislatore regionale ha inteso ammettere la fattispecie di intervento solo se esplicitamente previsto da apposita delibera del Consiglio Comunale.

Riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica

L'articolo 4 della L.R. 13/2009 prevede per i soggetti pubblici proprietari di edifici di edilizia residenziale pubblica, nei quartieri E.R.P. esistenti alla data del 31 marzo 2005, la possibilità di realizzare, anche in deroga alle previsioni quantitative degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi, nuova volumetria da destinare a edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata, in misura non superiore al 40 per cento della volumetria complessiva destinata a edilizia residenziale pubblica esistente nel quartiere.

Questi interventi sono ovviamente subordinati al raggiungimento di particolari requisiti di efficienza energetica come disposto dall'art. 4 comma 2 della legge.

Le deroghe agli strumenti urbanistici e le modalità attuative degli interventi

Il legislatore regionale ha previsto che gli interventi ammessi dagli articoli 2 e 3 della L.R. 13/2009 siano in deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici comunali, potendo, in alcuni casi, superare gli indici volumetrici fino al 50% del massimo consentito e le altezze massime previste fino a 4 metri.

Ovviamente tutte le possibilità ammesse sono subordinate al raggiungimento di elevati livelli qualitativi di confort ambientale degli edifici (per la climatizzazione, per il risparmio energetico, per l'isolamento acustico, ecc.), e, in alcuni casi, a seguito di un miglioramento dell'equipaggiamento arboreo dell'area di intervento.

Gli interventi sono infine assoggettati a permesso di costruire o DIA, anche in deroga alle previsioni di piani attuativi previsti, adottati o vigenti.

L'art. 5 comma 1 della legge prevede che *“possono essere realizzati anche in deroga alle previsioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali, escluse le aree naturali protette, gli interventi edilizi di cui agli articoli 2 e 3, nonché quelli di cui all'articolo 4, limitatamente al caso di quartieri E.R.P. confinanti con aree inserite in parchi regionali e già di proprietà pubblica.”*

Tali interventi devono tuttavia *“garantire il rispetto del codice civile e delle leggi per la tutela dei diritti dei terzi, delle normative vigenti in materia igienico-sanitaria, di stabilità e di sicurezza*

degli edifici, nonché di quelle in materia di tutela idrogeologica, del paesaggio e dei beni culturali e monumentali. Per gli interventi realizzabili nei parchi regionali i limiti massimi di incremento volumetrico previsti dagli articoli 3 e 4 sono ridotti di un terzo, ad eccezione dei territori assoggettati all'esclusiva disciplina comunale dai piani territoriali di coordinamento dei parchi stessi”

Sono invece automaticamente escluse dall'applicazione della legge (art. 5 comma 2) le aree soggette a vincolo di inedificabilità in base a disposizioni di legge o di pianificazione territoriale ed urbanistica, gli edifici e relativi ambiti di particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico, specificamente vincolati in relazione a tali caratteri e gli edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità, anche condonati.

Le agevolazioni economiche previste dall'art. 5 comma 4

L'art. 5 comma 4 prevede che *“le iniziative di cui agli articoli 2 e 3 (interventi su edifici esistenti, ampliamento e sostituzione), comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda di pavimento oggetto di intervento, secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione.”*

Sempre lo stesso comma dispone inoltre che *“In relazione alle iniziative di cui agli articoli 2 e 3, i comuni, con apposita deliberazione, possono riconoscere una riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, anche distintamente per tipologie e modalità di intervento o soggetto beneficiario”*.

La deliberazione del Consiglio Comunale è obbligatoria in quanto si prevede che *“ove i comuni non deliberino entro la data di cui al comma 6, si applica una riduzione del 30 per cento del contributo di costruzione.”*

Nel caso infine di immobili di edilizia residenziale pubblica in locazione, il contributo di costruzione è limitato agli oneri di urbanizzazione, ridotti del 50 per cento.

2 - LE CONSEGUENZE URBANISTICHE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DALLA LEGGE.

L'art. 5 comma 5 prevede che in sede di formazione o adeguamento del piano di governo del territorio, il comune verifichi l'eventuale ulteriore fabbisogno di aree pubbliche o servizi urbani indotto dall'attuazione della legge. Questo articolo è molto importante perché dimostra l'attenzione

del legislatore regionale nel monitorare gli effetti di una legge che, per ragioni di rilancio economico, prevede un incremento del peso insediativo senza un contestuale adeguamento dell'offerta di servizi pubblici conseguentemente necessari.

Potrebbero infatti verificarsi situazioni urbanistiche nelle quali, la sostituzione del tessuto urbano senza un'adeguata verifica della dotazione di servizi esistenti e funzionali alle nuove destinazioni introdotte porti ad un deficit strutturale di zona, con conseguenze a lungo termine sulla corretta gestione delle attività stesse che in quell'ambito urbanistico si svolgeranno. Infatti, non sempre è possibile, ad esempio, recuperare la mancanza di aree per la sosta veicolare o per il verde pubblico primario all'interno di un quartiere ormai già strutturato, e di solito l'incremento del peso insediativo determina un deterioramento del livello di qualità dei servizi offerti.

Altro aspetto da non sottovalutare è rappresentato dalle conseguenze sotto il profilo paesaggistico ed ambientale che gli interventi previsti dalla nuova L.R. 13/09 potranno produrre.

In effetti spesso i limiti dimensionali (siano essi volumetrici o di altezza) del PRG o del Piano di Governo del Territorio sono finalizzati a limitare l'impatto delle costruzioni in rapporto agli elementi del paesaggio che si intende tutelare. Una liberalizzazione generalizzata che consente di incrementare (seppur con le limitazioni sopra definite) gli indici volumetrici fino al 50% del massimo consentito di zona, o le altezze massime di 4 metri oltre il limite di zona, certamente producono effetti non irrilevanti, anche se ovviamente molto differenti da comune a comune. Se infatti può risultare trascurabile l'effetto sul paesaggio l'incrementare di 4 metri l'altezza degli edifici di una città, dove già solitamente i fabbricati raggiungono altezze elevate, al contrario nelle piccole località di periferia, o di montagna, dove gli edifici spesso non superano i due o tre piani, questa deroga può risultare di impatto non sostenibile.

Per questi motivi il legislatore regionale ha deciso, con l'art 5 comma 6, attribuire ai comuni la facoltà di individuare le parti del proprio territorio nelle quali le disposizioni della legge non trovano applicazione, in ragione delle speciali peculiarità storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche delle medesime, compresa l'eventuale salvaguardia delle cortine edilizie esistenti. Lo stesso comma consente poi ai comuni la possibilità di fornire prescrizioni circa le modalità di applicazione della legge con riferimento alla necessità di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali e a verde.

Tale facoltà tuttavia è attribuita ai comuni entro il 15 ottobre 2009, data oltre la quale le disposizioni di legge si applicheranno per intero su tutto il territorio comunale, fatta eccezione per gli ambiti già esclusi dalla legge stessa.

3 - GLI OBIETTIVI STRATEGICI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI GARLATE

L'amministrazione comunale di Garlate, ha valutato positivamente gli obiettivi della Legge Regionale, che potrà portare, in momenti di crisi economica, un rilancio dell'attività edilizia e considerevoli risparmi per i cittadini che hanno bisogno di ampliare le proprie abitazioni, condividendone in larga misura anche le modalità attuative.

Tuttavia ritiene necessaria un'attenta valutazione delle conseguenze urbanistiche, paesaggistico-ambientali e storico culturali che tale applicazione potrà portare al territorio comunale, individuando conseguentemente gli ambiti all'interno dei quali non potrà trovare applicazione la legge, e quelli nei quali la legge potrà essere applicata con alcune limitazioni.

4 - DETERMINAZIONE SUGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E SUL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il comune di Garlate appartiene alla Comunità Montana del Lario Orientale, ed è caratterizzato da una popolazione residente inferiore ai 3.000 abitanti e da una non trascurabile presenza turistica. Significativa risulta anche la presenza di attività commerciali e produttive, queste ultime svolte in strutture edilizie spesso non recenti. La saturazione del territorio disponibile alla nuova edificazione, e lo sviluppo delle attività residenziali e turistica ha ormai da tempo contenuto la nuova crescita edilizia con finalità produttive.

Sotto il profilo urbano il paese è caratterizzato da un'edificazione relativamente estensiva, costituita per lo più da abitazioni mono o bi famigliari e da piccoli condomini sulle pendici montuose e nella fascia in riva al lago, mentre nella zona intermedia tra la fascia collinare e quella lacuale, l'edificazione recente ha prodotto un tessuto urbano più concentrato e con alcune carenze infrastrutturali.

Questi fattori garantiscono una buona qualità del paesaggio (fascia lacuale e pedecollinare) ma dall'altro un considerevole costo collettivo per infrastrutturazione e per il mantenimento dei servizi offerti.

Per questo motivo l'Amministrazione Comunale di Garlate è sempre stata condizionata nella pianificazione delle nuove infrastrutture e nei progetti di opere pubbliche dalla scarsità delle risorse economiche a disposizione rispetto agli impegni da assumere.

Pertanto, nella convinzione che lo sviluppo urbano e delle attività economiche possa essere incentivato più con un'offerta di servizi ed infrastrutture adeguate che con semplici incentivi economici, si ritiene corretto determinare nella misura del 10 % (dieci per cento) la riduzione da

applicarsi sul contributo di costruzione per tutte le tipologie di intervento previste dagli articoli 2 e 3 della L.R. 13/2009.

In questo modo le risorse economiche derivanti all'Amministrazione Comunale a seguito dell'attuazione degli interventi previsti dalla L.R. 13/2009 consentiranno il miglioramento delle infrastrutture pubbliche ed una più rapida acquisizione al patrimonio pubblico delle aree per servizi che si renderanno necessarie anche a seguito del previsto incremento di peso insediativo indotto sul territorio dalla applicazione della nuova L.R. 13/2009.

5 - DETERMINAZIONI AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 6 DELLA L.R. 13/2005

Come disposto dall'art. 5 comma 6 della L.R. 13/09, l'Amministrazione Comunale ha provveduto, a seguito di un'analisi approfondita delle caratteristiche storiche, paesaggistico-ambientali ed urbanistiche particolari del territorio, ad individuare le porzioni di comune nelle quali non trovano applicazione le previsioni legislative dell'art. 6 della stessa legge.

In particolare sono state individuate varie categorie di ambiti, quelli nei quali l'applicazione della legge è esclusa e quelli nei quali l'applicazione è consentita ma in modo selettivo ed infine quelli nei quali l'applicazione è consentita in modo integrale ma soggetta a prescrizioni.

Nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione ed alla deliberazione del Consiglio Comunale sono puntualmente individuate le porzioni di territorio ricomprese nelle categorie sopra elencate.

Parti di territorio escluse dall'applicazione della legge 13/09, suddivisi per particolari caratteristiche paesistico ambientali o urbanistiche:

Zona 1: nuclei storici.

Il comune di Garlate è caratterizzato da un nucleo storico principale, e da una serie di piccoli aggregati urbani o singoli edifici di particolare interesse. La salvaguardia dell'ambiente in senso generale è da ricercarsi e promuoversi anche attraverso la conservazione e valorizzazione delle principali caratteristiche emergenti di tipo ambientale e paesaggistico, formale architettonico, testimoniale, storico e culturale che compongono l'ambiente antropizzato, soprattutto laddove tali caratteristiche si manifestano con maggiore evidenza e chiarezza quali appunto il centro storico,

gli insediamenti delle zone a margine, gli aggregati urbani delle frazioni e lungo la viabilità storica e panoramica, gli immobili di valore storico testimoniale, e quanto assimilabile a questo concetto. Ne discende che il rispetto dell'edificato storico va perseguito oltre che con norme specifiche di tutela del patrimonio edilizio esistente, anche con vincoli circostanti di rispetto, tesi a garantire soprattutto la possibilità di decifrare e mantenere distinti i rapporti spazio/funzionali fra nuclei antichi ed abitato recente. Infatti l'importanza urbanistica dei nuclei di antica formazione caratteristici del nostro territorio non è rappresentata da singoli elementi di grande valenza storico/architettonica, anche se ovviamente alcuni casi specifici sono presenti, ma molto più spesso l'importanza risiede nel fatto stesso che sono nuclei, nella loro conformazione urbanistica di "borgo", che ha sempre vissuto di vita propria e di interdipendenza fra gli edifici che lo costituiscono. Da qui la necessità di conservarne una lettura d'insieme, di norme a tutela quindi non della qualità architettonica dei singoli edifici ma dell'insieme urbanistico, che prevedano la salvaguardia soprattutto dei tracciati viabilistici e delle forme spaziali dei fabbricati. Questo, spesso, è il vero patrimonio storico/ambientale dei nostri vecchi nuclei, poveri di eccellenze artistiche, ma di grande valore urbanistico/paesaggistico, più difficili da comprendere e per questo motivo troppo spesso stravolti da interventi edilizi non coerenti.

Per le motivazioni sopra esposte pertanto si preclude l'applicazione della L.R. 13/09 all'interno della Zona 1, corrispondente alla parte di territorio definita dal PRG di valore storico-architettonico, così come individuata nella tavola allegata alla presente relazione al fine di preservare l'integrità della testimonianza di questa parte di paese. Infatti gli interventi ammessi dall'art 3 della legge, seppur limitati agli edifici non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali dei suddetti centri e nuclei, possono, con il superamento delle volumetrie o delle altezze preesistenti, comportare una netta trasformazione di quel tessuto urbano che si intende assolutamente preservare.

Zona 2: ambiti interessati dalla presenza di edifici da recuperare e/o riqualificare

Questi ambiti sono stati definiti "di recupero dal PRG vigente in quanto caratterizzati dalla presenza di edifici dalla metratura considerevole e/o che necessitano di interventi di recupero e/o di sostituzione. L'importanza quantitativa delle volumetrie oggetto di intervento in rapporto al tessuto urbano circostante, la vicinanza al lago e conseguentemente la delicatezza sotto il profilo paesaggistico degli ambiti, determina la necessità di escludere anche questa parte di territorio dall'applicazione della L.R. 13/09. Infatti soltanto con un intervento subordinato a pianificazione

attuativa condivisa con l'Amministrazione Comunale potrà essere possibile riorganizzare questi ambiti garantendo da un lato l'adeguatezza delle infrastrutture e dei servizi pubblici funzionali alle nuove destinazioni da insediare e dell'altro prevedere una progettazione, anche architettonica, coerente con la situazione paesistica circostante.

Parti di territorio escluse dall'applicazione degli articoli 2 - 4 della legge 13/09 ed interessate dall'applicazione dell'art. 3 in modo selettivo

Zona 3: Fascia lacuale in stretto rapporto visuale con il lago e ricompresa nel perimetro Parco Adda Nord

Il territorio del comune di Garlate ha una conformazione particolarmente fortunata, che parte a valle con le rive del lago, caratterizzate dalla presenza del nucleo antico principale e di un'urbanizzazione più recente generalmente realizzata in coerenza con le caratteristiche ambientali che il luogo richiede, anche grazie agli stretti vincoli paesistici di tutela insistenti ormai da anni. Non mancano però purtroppo interventi edilizi di impatto più evidente, quali strutture produttive oggi in parte in dismissione. La fascia lacuale è inoltre inserita all'interno del perimetro del Parco Regionale Adda Nord, circostanza che subordina ogni intervento edilizio al rispetto del Piano Territoriale di Coordinamento del parco stesso. Dalla fascia lacuale, il territorio, tramite una leggera pendenza, si innalza lungo i fianchi delle montagne, e su questo declivio sono stati realizzati gli interventi edilizi più recenti. Questi interventi, sia di natura residenziale che produttiva, hanno ovviamente modificato radicalmente il paesaggio originale, determinando una struttura urbana più fitta. A monte di questa fascia infine si trovano ancora i terreni agricoli e le aree boscate che si innalzano sino al confine del territorio comunale. Quest'ultima porzione di territorio è compresa all'interno del parco locale di interesse sovracomunale San Genesio – Monte di Brianza. Dalla descrizione appena fatta emerge pertanto indispensabile tutelare in primo luogo le aree poste in stretto rapporto visuale con le rive del lago, evitando soprattutto gli interventi di sostituzione degli edifici esistenti in assenza di una progettazione urbana assoggettata a piano attuativo e/o di recupero che verifichi le diverse condizioni urbanistiche presenti e valuti adeguatamente gli impatti indotti dai nuovi interventi. Nello specifico è indispensabile conservare i coni di visuale e limitare al massimo l'impatto generale delle costruzioni da e verso il lago. Non possono essere pertanto ammessi ampliamenti in altezza degli edifici oltre i limiti imposti dalle norme del PRG vigente, e/o sostituzioni degli edifici esistenti, tutti interventi che possono pregiudicare il rapporto costruito/aree libere esistente ed interferire con i coni di visuale verso il lago rimasti ancora liberi.

Per gli stessi motivi, anche interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente (art. 2 della legge) devono essere preliminarmente valutati in sede di una attenta pianificazione attuativa in quanto l'estrema delicatezza ambientale dell'area in questione può essere pregiudicata dalla nuova presenza di funzioni, anche semplicemente residenziali, non adeguatamente supportate da un coerente sistema infrastrutturale e di servizi.

Per i motivi sopra esposti si ritiene pertanto che nella zona 3 costituita dalla fascia lacuale in stretto rapporto visuale con il lago e ricompresa nel perimetro Parco Adda Nord, non possano trovare applicazione le disposizioni legislative di cui agli articoli 2, 3 (commi 2,3,4,5) e 4 della L.R. 13/09, in quanto se attuate comporterebbero la realizzazione di interventi edilizi che vanificherebbero le norme di tutela assunte dallo strumento urbanistico stesso. Sono invece ammessi gli interventi previsti dall'art. 3 comma 1 della legge (ampliamento di edifici uni-bifamiliari e dei piccoli condomini) ma senza possibilità di deroga alle altezze di zona previste dal PRG vigente, in quanto queste tipologie di intervento possono, nella specificità del territorio in esame, essere attuate soltanto all'interno di aree già urbanizzate, caratterizzate da una densità edilizia molto bassa ed altezza modesta, e pertanto in ambiti dove piccoli ampliamenti nel rispetto delle altezze fissate dal PRG risultano senz'altro compatibili con il quadro architettonico, paesaggistico ed urbanistico presente nel territorio. In quest'ultimo caso, al fine di non determinare un incremento del livello di saturazione dei servizi esistenti, ogni intervento sarà subordinato al reperimento di una superficie a parcheggio pertinenziale aggiuntiva all'esistente definita nella misura minima di 1 posto auto ogni 100 mc. o loro frazione. Le volumetrie a base del calcolo sono riferite alla sola porzione oggetto di ampliamento. In caso di impossibilità a reperire le aree a parcheggio l'intervento non potrà essere effettuato.

Parti di territorio nelle quali è prevista l'applicazione della legge 13/09 in modo selettivo.

Zona 4: ambiti collinari in rapporto visuale con il lago.

Questa zona è stata individuata nelle parti di territorio collinare ancora con significative caratteristiche panoramiche, ma poste a monte delle aree descritte al paragrafo precedente (zona 3) e pertanto meno delicate sotto il profilo paesaggistico ma comunque meritevoli di attenzione. In questi ambiti l'applicazione delle disposizioni legislative non è preclusa ma applicata selettivamente al fine di non compromettere con interventi edilizi non coerenti, il contesto urbano e paesistico esistente. Nello specifico si ritiene inderogabile il rispetto delle altezze massime di

zona previste dal PRG vigente, e, ove tale indicazione non fosse stabilita, il rispetto delle altezze esistenti. Il PRG ha infatti, come già detto, posto molta attenzione alla definizione delle altezze dei fabbricati, con l'intento di limitarne la dimensione ed il conseguente impatto panoramico. L'applicazione delle disposizioni della L.R. 13/2009 sono pertanto previste, all'interno di questi ambiti, ad eccezione della possibilità di superare l'altezza massima di zona. Gli interventi dovranno inoltre prevedere, al fine di non determinare un incremento del livello di saturazione dei servizi esistenti, il reperimento di una superficie a parcheggio pertinenziale, in aggiunta a quella esistente, definita nella misura minima di 1 posto auto ogni 100 mc. o frazione, nel caso di interventi di ampliamento o di cambio di destinazione d'uso, ed in caso di interventi di sostituzione dell'edificio esistente nella misura minima di 2 posti auto ogni 100 mc. o frazione. Le volumetrie a base del calcolo dei diversi interventi sono riferite alla sola porzione oggetto di cambio di destinazione d'uso ovvero di ampliamento o, nel caso di sostituzione, all'intero fabbricato. In caso di impossibilità a reperire le aree a parcheggio l'intervento non potrà essere effettuato.

Parti di territorio nelle quali l'applicazione della legge 13/09 è subordinata al solo rispetto delle modalità previste dall'art. 5 comma 6.

Resto del territorio comunale.

Nelle parti di territorio comunale non ricomprese nelle zone precedenti, per le motivazioni addotte, l'applicazione della L.R. 13/09 è genericamente consentita subordinatamente all'obbligo del reperimento di una superficie a parcheggio pertinenziale, in aggiunta a quella esistente, definita nella misura minima di 1 posto auto ogni 100 mc. o frazione, nel caso di interventi di ampliamento o di cambio di destinazione d'uso, ed in caso di interventi di sostituzione dell'edificio esistente nella misura minima di 2 posti auto ogni 100 mc. o frazione. Le volumetrie a base del calcolo dei diversi interventi sono riferite alla sola porzione oggetto di cambio di destinazione d'uso ovvero di ampliamento o, nel caso di sostituzione, all'intero fabbricato. In caso di impossibilità a reperire le aree a parcheggio l'intervento non potrà essere effettuato.

6 - DETERMINAZIONI AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 5 DELLA L.R. 13/2005

Sul territorio comunale sono presenti numerose strutture produttive, ciascuna delle quali classificate dal PRG vigente con ambiti specifici a seconda delle proprie caratteristiche.

L'articolato tecnico del PRG quindi già prevede la possibilità di interventi di recupero e/o ampliamento e/o sostituzione, subordinatamente a particolari azioni volte alla mitigazione degli impatti indotti.

Per questi motivi, l'Amministrazione Comunale ritiene non corretto individuare sul territorio aree a destinazione produttiva secondaria nelle quali sia ammessa la sostituzione degli edifici industriali ed artigianali con le modalità previste dalla L.R. 13/2009.

Allegato :

Individuazione planimetrica delle parti di territorio in cui le disposizioni indicate nell'articolo 6 della L.R. 13/09 non trovano applicazione o sono applicate in modo selettivo.

Garlate. Ottobre 2009