

COMUNE DI GARLATE

(prov. di Lecco)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

PIANO DELLE REGOLE

Data: **Marzo 2011**

Aggiorn.: **Ottobre 2011**

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

RELAZIONE

Tav. n.

C1 bis

**elaborato modificato
a seguito delle osservazioni accolte in Consiglio Comunale**

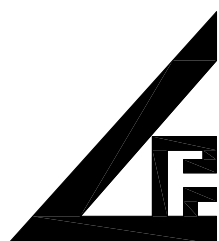
Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale



**Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - ingegnere**

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

INDICE GENERALE

1- IL PIANO DELLE REGOLE

2-DESCRIZIONE DEGLI AMBITI URBANISTICI DEFINITI DAL PIANO DELLE REGOLE

2.1 SISTEMA DEL TESSUTO URANO CONSOLIDATO

- 2.1.1 Ambiti urbani di antica formazione - A
- 2.1.2 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B1
- 2.1.3 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione semi intensiva – B2
- 2.1.4 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione estensiva – B3
- 2.1.5 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di contenimento allo stato di fatto – B4
- 2.1.6 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione produttiva di completamento –D1
- 2.1.7 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione produttiva di completamento interni al perimetro Parco Adda Nord - D2
- 2.1.8 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione terziario e commerciale di completamento - D3
- 2.1.9 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione terziario ricettiva di contenimento allo stato di fatto - D4
- 2.1.10 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione commerciale al servizio della viabilità - D5
- 2.1.11 Ambito destinato alla funzione ricettiva per turismo itinerante: campeggio
- 2.1.12 Ambiti destinati ad attrezzature di fruizione territoriale come definite dal P.T.C. del Parco Adda Nord
- 2.1.13 Ambiti di salvaguardia ambientale e paesaggistica come definite dal P.T.C. del Parco Adda Nord
- 2.1.14 Ambiti di verde urbano soggetto a tutela – VP
- 2.1.15 Ambiti di verde urbano di rispetto del cimitero – VPP
- 2.1.16 Ambiti destinati alla sosta veicolare non di interesse pubblico
- 2.1.17 Edifici di pregio vincolati dal Dlgs 42/2004
- 2.1.18 Vincolo cimiteriale
- 2.1.19 Piani e programmi approvati e/o in corso di attuazione



2.2 SISTEMA DEGLI AMBITI DI INTERESSE AGRICOLO E PAESISTICO AMBIENTALE

- 2.2.1 Ambiti boscati soggetti a tutela e valorizzazione - AGR1
- 2.2.2 Ambiti agricoli produttivi di interesse strategico attuale e/o potenziale - AGR2
- 2.2.3 Ambiti di salvaguardia paesistica – AGR3
- 2.2.4 Ambiti ed edifici con destinazione agrituristica attuale o potenziale
- 2.2.5 Edificato sparso a destinazione residenziale o con possibile trasformazione d'uso in residenziale
- 2.2.6 Edificato sparso con elevato valore storico paesistico o testimoniale soggetti ad una norma vincolistica particolare

2.3-LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI

2.4- QUADRO RIASSUNTIVO DELLE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

3- DETERMINAZIONE DELLE CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

4- ELEMENTI ED AMBITI DI RILEVANZA PAESISTICA



1. IL PIANO DELLE REGOLE

Questo documento è, fra i tre atti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio, quello considerato più familiare agli addetti ai lavori perché il più simile agli strumenti urbanistici previgenti. Con il Piano delle Regole infatti il governo del territorio si esplica attraverso una serie di norme regolamentari che definiscono nel dettaglio gli interventi ammissibili e le modalità della loro attuazione. Per questo motivo nel Piano delle Regole non si perseguono obiettivi strategici, propri del Documento di Piano, ma si definiscono strumenti e metodologie di gestione del tessuto urbano consolidato e delle aree soggette a particolari tutele. Fra queste grande importanza rivestono le zone agricole produttive, che devono essere considerate come una vera e propria zona urbanistica, al contrario di quanto generalmente accadeva con il PRG che relegava questi ambiti come zone “bianche” al pari di tutto il territorio non interessato dall’edificazione. Ora invece si rende necessario uno studio approfondito (previsto dal Documento di Piano) ed una specifica normativa delle attività agricole produttive finalizzata alla loro conservazione, protezione e sviluppo.

Come previsto per il Piano dei servizi le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, non sono previsti termini di validità e sono sempre modificabili.

Nello specifico il Piano delle Regole

- a) definisce, all’interno dell’intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l’edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;



- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene specifiche prescrizioni in ordine alla componente geologica idrogeologica e sismica
- e) individua le aree destinate all'agricoltura le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Anche per quest'ultima tipologia di zona, il Piano delle Regole deve definire contenuti normativi.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole deve individuare i nuclei di antica formazione ed identificare i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole deve identificare i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;



- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti;
- i) requisiti di efficienza energetica.

Il Piano delle Regole per le aree destinate all'agricoltura:

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;
- 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Ai fini della valorizzazione ambientale e paesaggistica il Piano delle Regole:

- a) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- b) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.



2

**DESCRIZIONE DEGLI AMBITI URBANISTICI DEFINITI
DAL PIANO DELLE REGOLE**

Nella suddivisione del territorio in diversi ambiti urbanistici il Piano delle Regole utilizza a volte delle sigle letterali simili alla suddivisione in zone urbanistiche dettate dal DM 1444/68. Tale riferimento, che non ha più alcuna valenza giuridica o finalità di richiamo normativo al predetto DM. 1444/68, è stato utilizzato per facilitare il riconoscimento delle specifiche caratteristiche urbanistico edilizie dei vari ambiti territoriali, essendo il riferimento letterale delle varie zone entrato ormai nell'uso comune.

Al Piano delle regole spetta il compito della definizione degli interventi ammissibili all'interno del tessuto urbano consolidato, nonché l'articolazione normativa delle aree esterne adibite all'attività agricola o tutelate per motivi paesaggistici o ambientali.

Nello specifico sono stati individuati:

Sistema del tessuto urbano consolidato

- ambiti urbani di antica formazione – A
- ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B1
- ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione semi intensiva – B2
- ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione estensiva – B3
- ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di contenimento allo stato di fatto – B4



- ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione produttiva di completamento –D1
- ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione produttiva di completamento interni al perimetro Parco Adda Nord - D2
- ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione terziario e commerciale di completamento - D3
- ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione terziario ricettiva di contenimento allo stato di fatto - D4
- ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione commerciale al servizio della viabilità' - D5
- ambito destinato alla funzione ricettiva per turismo itinerante: campeggio
- ambiti destinati ad attrezzature di fruizione territoriale come definite dal P.T.C. del Parco Adda Nord
- ambiti di salvaguardia ambientale e paesaggistica come definite dal P.T.C. del Parco Adda Nord
- ambiti di verde urbano soggetto a tutela – VP
- ambiti di verde urbano di rispetto del cimitero – VPP
- ambiti destinati alla sosta veicolare non di interesse pubblico
- edifici di pregio Edifici di pregio vincolati dal Dlgs 42/2004
- vincolo cimiteriale
- piani e programmi approvati e/o in corso di attuazione



Sistema degli ambiti di interesse agricolo e paesistico ambientale

- ambiti boscati soggetti a tutela e valorizzazione - AGR1
- ambiti agricoli produttivi di interesse strategico attuale e/o potenziale - AGR2
- ambiti di salvaguardia paesistica – AGR3
- ambiti ed edifici con destinazione agrituristica attuale o potenziale
- edificato sparso a destinazione residenziale o con possibile trasformazione d'uso in residenziale
- edificato sparso con elevato valore storico paesistico o testimoniale soggetti ad una norma vincolistica particolare

2.1 SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**2.1.1 Ambiti urbani di antica formazione - A**

Il Piano di Governo del Territorio ha riconfermato le tipologie di interventi ammesse sugli edifici definite dal PRG vigente, come riportato nella tavola C5 del Piano delle regole. Ogni altra disposizione deve invece intendersi superata dalle nuove normative del PGT.

Un'importante novità normativa è stata invece introdotta dal piano delle regole: l'attribuzione di un incentivo volumetrico pari al 20% delle volumetrie oggetto di recupero, da utilizzarsi in tutti gli ambiti definiti edificabili dal Piano di Governo del Territorio (ad eccezione dei nuclei antichi). L'incentivo volumetrico sarà attribuito ad interventi edilizi comportanti opere di ristrutturazione edilizia e/o demolizione con successiva ricostruzione. L'uso dei volumi ottenuti con l'incentivo è normato dalle norme tecniche di attuazione del Piano delle regole.



2.1.2 · Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione intensiva - B1

Questi ambiti rappresentano la principale porzione del tessuto urbano consolidato, nei quali l'edificazione, caratterizzata da indici edilizi ad alta densità, è ormai compiuta da diversi anni. In questi ambiti è consentita l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il soprizzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione.

In caso di demolizione completa del fabbricato esistente, o di una sua parte, la ricostruzione potrà avvenire nei limiti dell'indice di zona. Sono ammesse deroghe con possibilità di riutilizzo delle volumetrie preesistenti soltanto previa approvazione di un Piano di Recupero. Sono altresì previste forme di incentivazione volumetrica secondo i criteri definiti dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano.

La superficie territoriale di questo ambito urbanistico è pari a circa 170.000 mq.

L'analisi territoriale ha consentito di definire in circa mc. 4.500 la capacità insediativa teorica residua dell'ambito. Va comunque precisato che questa capacità residua deriva dalla non completa attuazione delle previsioni di PRG.

2.1.3 · Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione semi intensiva – B2

Anche questi ambiti appartengono al tessuto urbano consolidato, caratterizzato da una densità edilizia media, dove l'edificazione è ormai generalmente conclusa da diversi anni. In questi ambiti è consentita l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il soprizzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione.

In caso di demolizione completa del fabbricato esistente, o di una sua parte, la ricostruzione potrà avvenire nei limiti dell'indice di zona. Sono ammesse deroghe con possibilità di riutilizzo delle volumetrie preesistenti soltanto previa approvazione di un Piano di Recupero.



Sono altresì previste forme di incentivazione volumetrica secondo i criteri definiti dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a circa 31.000 mq.

L'analisi territoriale ha consentito di definire in circa mc. 1.500 la capacità insediativa teorica residua dell'ambito. Va comunque precisato che in gran parte questa capacità residua deriva dalla non completa attuazione delle previsioni di PRG.

2.1.4 · Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di completamento ad edificazione estensiva – B3

Comprende parti del territorio già edificate a bassa densità zonale e dove esiste ancora una discreta potenzialità volumetrica.

In questi ambiti è consentita l'edificazione dei lotti ineditati, l'ampliamento, il soprizzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione.

In caso di demolizione completa del fabbricato esistente, o di una sua parte, la ricostruzione potrà avvenire nei limiti dell'indice di zona. Sono ammesse deroghe con possibilità di riutilizzo delle volumetrie preesistenti soltanto previa approvazione di un Piano di Recupero.

Sono altresì previste forme di incentivazione volumetrica secondo i criteri definiti dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a circa 89.000 mq.

L'analisi territoriale ha consentito di definire in circa mc. 6.400 la capacità insediativa teorica residua dell'ambito. Va comunque precisato che in gran parte questa capacità residua deriva dalla non completa attuazione delle previsioni di PRG.



2.1.5 · Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione residenziale di contenimento allo stato di fatto – B4

Questi ambiti comprendono parti di territorio del tessuto urbano consolidato dove l'edificazione è già avvenuta e può considerarsi conclusa.

Per questi ambiti sono ammessi tutti gli interventi dal restauro alla demolizione e successiva ricostruzione senza aumento volumetrico.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a circa 25.000 mq.

2.1.6 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione produttiva di completamento –D1

Comprende aree già edificate destinate ad attività produttive.

Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente.

L'individuazione di queste zone è sostanzialmente coincidente con gli ambiti a destinazione produttiva di completamento previsti dal PRG vigente.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 70.000 mq.

Le norme di attuazione prevedono il completamento dei lotti non saturi secondo indici specifici.

2.1.7 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione produttiva di completamento interni al perimetro Parco Adda Nord - D2

Questi ambiti comprendono le aree destinate ad attività produttiva esistente e ricadenti all'interno del perimetro del parco Adda Nord.. Ogni intervento edilizio e/o di trasformazione dell'area è subordinato a parere favorevole dell'ente parco.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 20.000 mq.



2.1.8 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione terziario e commerciale di completamento - D3

Comprende aree edificate destinate ad attività terziario direzionali e commerciali, già tutte previste dal PRG vigente.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 22.400 mq.

2.1.9 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione terziario ricettiva di contenimento allo stato di fatto - D4

Comprende aree edificate destinate ad attività terziario ricettiva, già previste dal PRG vigente. In questa zona sono confermate le volumetrie esistenti alla data di adozione del PdR.

Sono ammesse tutte le tipologie di intervento edilizio, ad eccezione della nuova edificazione.

In caso di demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti sarà obbligatorio rispettare i limiti di altezza, superficie coperta e superficie lorda rilevabili prima della demolizione.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 4.700 mq.

2.1.10 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione commerciale al servizio della viabilità - D5

In questi ambiti sono ammesse attività di servizio alla viabilità quali distributori di carburante, autolavaggi ecc..

La nuova edificazione e/o l'ampliamento delle strutture esistenti è soggetto a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

La convenzione dovrà determinare la dimensione delle nuove strutture in rapporto all'effettiva necessità per l'utenza.

L'individuazione di queste zone è sostanzialmente coincidente con gli ambiti già previsti dal PRG vigente.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 1.100 mq.



2.1.11 Ambito destinato alla funzione ricettiva per turismo itinerante: campeggio

Sul territorio comunale esiste un ambito caratterizzato dalla funzione ricettiva al servizio del turismo itinerante (campeggio).

Il Piano delle regole riconferma la validità di questa struttura con apposite regole finalizzate a normare le nuove attività edilizie.

La superficie territoriale di questo ambito urbanistico è pari a 7.500 mq.

2.1.12 Ambiti destinati ad attrezzature di fruizione territoriale come definite dal P.T.C. del Parco Adda Nord

Questi ambiti sono destinati ad attrezzature di fruizione territoriale per l'utilizzo del Parco, del fiume e della navigazione, quali quelle di cantieristica navale, rimessaggio barche, scuole ed istituti secondari; impianti sportivi; attrezzature e centri culturali, congressuali con attrezzature a carattere ricettivo; centro museale; attrezzature per il campeggio.

Questi ambiti sono stati tutti sostanzialmente riconfermati come da previsioni del PRG vigente.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a circa 27.000 mq.

2.1.13 Ambiti di salvaguardia ambientale e paesaggistica come definite dal P.T.C. del Parco Adda Nord

Questi ambiti sono destinati alla salvaguardia ambientale e paesaggistica; L'intera area è considerata di interesse naturalistico ed in essa sono applicabili le relative norme del PTC del Parco Adda Nord dell'art. 21.

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione; per opere ed impianti esistenti è consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

La superficie territoriale di questo ambito urbanistico è pari a 7.000 mq.



2.1.14 Ambiti di verde urbano soggetto a tutela – VP

Il Piano delle Regole ha individuato all'interno del tessuto urbano consolidato, aree che per tipologia, caratteristiche ambientali o posizione urbanistica, siano da mantenere a verde senza possibilità di nuovi interventi edificatori.

Sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del Piano delle Regole, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' vietato ogni aumento delle volumetrie così come non sono ammesse modificazioni delle superfici delle singole unità immobiliari, né mutamenti di destinazione d'uso. Sono previste normative speciali per l'esecuzione di autorimesse interrate.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 129.000 mq.

2.1.15 Ambiti di verde urbano di rispetto del cimitero – VPP

Questi ambiti sono stati individuati per garantire un'adeguata fascia di rispetto attorno al cimitero e pertanto sono soggetti a vincolo di inedificabilità.

La superficie territoriale è pari a 11.700 mq.

2.1.16 Ambiti destinati alla sosta veicolare non di interesse pubblico

Il Piano delle Regole individua sul territorio comunale alcune aree destinate alla sosta veicolare non considerati di interesse pubblico, benché funzionali ed indispensabili alla corretta gestione dello sviluppo urbanistico della parte di territorio dove sono collocati. Pertanto queste zone sono vincolate nella loro destinazione d'uso.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 4.300 mq.



2.1.17 Edifici di pregio vincolati dal Dlgs 42/2004

Il Piano delle Regole individua i beni immobili di interesse artistico e storico e/o vincolati da apposito decreto. Per tali immobili gli interventi edilizi sono subordinati ad autorizzazione della competente soprintendenza.

2.1.18 Vincolo cimiteriale

La zona di rispetto cimiteriale si estende per un'ampiezza di m. 50 dai limiti esterni del cimitero.

Questa zona urbanistica si sovrappone ad altri ambiti definiti dal Piano delle Regole.

In tale zona sono permesse, ove non vi siano altre disposizioni normative più restrittive, le costruzioni previste dalle vigenti leggi sanitarie dal regolamento di polizia e dal regolamento comunale del cimitero.

Sarà possibile attrezzare spazi a verde pubblico, a parcheggio a raso e opere infrastrutturale per la viabilità.

2.1.19 Piani e programmi approvati e/o in corso di attuazione

Il Piano di Governo del Territorio conferma la validità dei Piani e Programmi approvati e/o in corso di attuazione, che dovranno essere completati secondo le prescrizioni normative definite dalle relative convenzioni e le norme tecniche di attuazione del PRG vigente al momento della loro approvazione.



2.2 SISTEMA DEGLI AMBITI DI INTERESSE AGRICOLO E PAESISTICO AMBIENTALE

2.2.1 Ambiti boscati soggetti a tutela e valorizzazione - AGR1

Questa tipologia di ambito è la più estesa sul territorio comunale, comprendendo di fatto quasi per intero il territorio montano e pedecollinare del paese.

Le aree boscate sono di fatto oggetto di interesse del Piano di Indirizzo Forestale, predisposto dalla Comunità Montana.

In questi ambiti è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificamente finalizzato alla conduzione agricola e alla produzione del legname, secondo quanto stabilito dagli appositi Piani di Indirizzo Forestale.

Sono ammessi unicamente interventi sugli edifici esistenti secondo le disposizioni normative dettate da altri articoli delle presenti norme, mentre è comunque vietata la nuova edificazione.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 808.000 mq.

2.2.2 Ambiti agricoli produttivi di interesse strategico attuale e/o potenziale - AGR2

Questi ambiti sono stati definiti in coerenza con quanto previsto in materia di agricoltura e paesaggio dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

In questi ambiti è prioritariamente perseguita l'esigenza della salvaguardia socioeconomica ed ambientale, in particolare:

- favorire lo sviluppo di attività agro - silvo - pastorali basate sulla valorizzazione del paesaggio e della qualità ambientale,
- favorire l'instaurarsi di un rapporto virtuoso tra la residenza, anche civile, e la buona gestione del territorio;



- mantenere l'efficienza funzionale del paesaggio rurale ed eventualmente recuperarne specifici elementi persi od in via di abbandono;

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 214.000 mq.

2.2.3 Ambiti di salvaguardia paesistica – AGR3

Anche questi ambiti sono stati definiti in coerenza con quanto previsto in materia di agricoltura e paesaggio dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

In queste aree è perseguito l'obiettivo di interrompere il processo di consumo del suolo e di salvaguardare i caratteri attuali del paesaggio e le sue potenzialità evolutive.

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici.

La superficie territoriale di questi ambiti urbanistici è pari a 116.000 mq.

2.2.4 Ambiti ed edifici con destinazione agrituristica attuale o potenziale

In questi ambiti sono ammessi il recupero, l'ampliamento e la nuova edificazione a fini agrituristici delle seguenti attrezzature:

- Edifici per l'allevamento, il ricovero e lo stoccaggio di materiale agricolo
- Edifici per attività di ristoro e residenza temporanea
- Edifici per attività sportive
- Edifici per ricovero automezzi
- Edifici per attività commerciale e di artigianato al servizio dell'agriturismo

2.2.5 Edificato sparso a destinazione residenziale o con possibile trasformazione d'uso in residenziale

Il piano delle regole individua con un apposito simbolo grafico gli edifici localizzati all'esterno del tessuto urbano consolidato che sono o potranno essere destinati alla funzione residenziale.



Per questi edifici sono ammesse le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, entro i limiti del volume esistente.

2.2.6 Edificato sparso con elevato valore storico paesistico o testimoniale soggetti ad una norma vincolistica particolare

Il piano delle regole individua con un apposito simbolo grafico gli edifici localizzati all'esterno del tessuto urbano consolidato che rappresentano un importante elemento storico testimoniale per la cultura del paesaggio locale.

Per questi edifici, ove siano consentite operazioni di trasformazione funzionale sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con l'obbligo del rispetto di tutte le caratteristiche architettoniche, morfologiche e percettive riscontrabili da un rilievo dettagliato



2.3 LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI

Il Piano delle regole definisce le tipologie di esercizi commerciali ammessi sul territorio comunale secondo uno schema definito dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Sul territorio non sono ammesse grandi strutture di vendita, mentre le medie strutture vengono consentite in ambiti a destinazione specifica e secondo criteri di accessibilità ed elevata dotazione di servizi.

Nelle zone residenziali sono invece consentiti soltanto nuovi esercizi di vicinato e la conferma delle strutture esistenti.

Le medie strutture sono comunque ammesse sino ad una superficie di vendita massima per ciascuna di esse di 800 mq., al fine di adeguare le previsioni di PGT alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

All'interno dell'ambito D3 con normativa speciale 3 è ammessa una media struttura di vendita sino a 1.500 mq.



2.4 QUADRO RIASSUNTIVO DELLE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

Nelle tabelle che seguono sono riportati i dati planimetrici di ogni singolo ambito definito dal Piano delle Regole.

PIANO DELLE REGOLE

AMBITO	AREA COMPLESSIVA	LOTTE LIBERI O NUOVA SUPERFICIE EDIFICABILE	INDICE PREVISTO MC./MQ.	NUOVA VOLUMETRIA PREVISTA (ANCHE DI EVENTUALE RICONVERSIONE O RECUPERO)	NUOVA VOLUMETRIA DI PROBABILE REALIZZAZIONE NEI PROSSIMI 5 ANNI	
	MQ.	MQ.	MC./MQ.	MC.	MC.	
A	108.422			1.500	1.500	
B1	170.061	3.000	1,50	4.500	4.960	PROBABILE ATTUAZIONE NEI PROSSIMI 5 ANNI PARI AL 40 %
B2	30.939	1.500	1,00	1.500		
B3	89.761	12.800	0,50	6.400		
B4	24.875		CONT	0		
D1 (PRODUTTIVA)	70.006					
D2 (PRODUTT-LAGO)	19.959					
D3 (COMMERCIALE)	22.461					
D4 (ALBERGHIERO)	4.708					
D5 (AUTOSERVIZI)	1.160					
CAMPING	7.547					
SER1 (FRUIZIONE LAGO)	27.270					
SER1 (NATURALITA' LAGO)	7.060					
VP	129.492					
VPP (RISPETTO CIMITERO)	11.759					
P-PRIV (PARCH.PRIVATO)	4.310					
AGR1 (BOSCO)	808.257					
AGR2 (AGRICOLA)	214.420					
AGR3 (RISP-PAESISTICO)	116.632					
NUOVE VOLUMETRIE RESIDENZIALI PREVISTE NEI PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI NON ANCORA ATTUATE				34.000	17.000	CONVENZIONATI DI RECENTE E LA LORO ATTUAZIONE SARA' DIFFERITA NEI PROSSIMI 8-10 ANNI- PROBABILE ATTUAZIONE NEI 5 ANNI PARI AL 50%
SOMMA INCREMENTI VOLUMETRIE RESIDENZIALI PREVISTE DAL PIANO DELLE REGOLE				47.900	23.460	

Le volumetrie teoricamente insediabili in base alle previsioni progettuali del Piano delle Regole ammontano a complessivi mc. 47.900.

In realtà, come già ampiamente descritto nella relazione allegata al Documento di Piano, molte delle potenzialità volumetriche derivano dalla conferma di ambiti edificabili già previsti dal PRG vigente e che per varie ragioni sono in attesa di attuazione da molti anni. Per questo motivo si prevede una riduzione proporzionale delle potenzialità, in base a studi di



realità urbane simili, ritenendo probabile che nei prossimi cinque anni sia molto difficile assistere ad un'attuazione delle potenzialità superiore ai 23.400 mc.

Pertanto con il dato complessivo di **23.400** mc. viene stimato l'incremento effettivo del peso insediativo previsto dal Piano delle Regole nel prossimo quinquennio.



3

**DETERMINAZIONE DELLE CLASSI DI
SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI**

A seguito degli studi ambientali e paesaggistici condotti dal Documento di Piano è stato possibile determinare per tutto il territorio comunale le classi di sensibilità paesistica dei luoghi.

Questa classificazione risulta indispensabile per una corretta valutazione dell'impatto paesistico dei progetti sottoposti al parere della Commissione Comunale del Paesaggio.

Tutti i progetti sottoposti a valutazione dovranno fare specifico riferimento alla classe di sensibilità dei siti definita dal Piano delle Regole determinando di conseguenza la matrice di impatto paesistico complessivo.

Le classi definite per il territorio comunale sono le seguenti:

classe di sensibilità paesistica molto bassa (valore 1):

Non individuata per il territorio oggetto di studio.

classe di sensibilità paesistica bassa (valore 2):

individuata generalmente per le parti di territorio appartenenti al tessuto urbano consolidato di completamento non soggetta a particolari valenze ambientali

classe di sensibilità paesistica media (valore 3):

individuata generalmente per le aree agricole, non edificate interne al tessuto urbano consolidato, negli ambiti di possibile sviluppo insediativo.



classe di sensibilità paesistica alta (valore 4):

è stata attribuita ai nuclei storici, agli edifici vincolati ed a un loro intorno, alle aree panoramiche, ed a tutto il territorio ricompreso all'interno del perimetro del Parco Adda Nord.

classe di sensibilità paesistica molto alta (valore 5):

individuata generalmente per le parti di territorio ad elevato valore ambientale e naturale come le aree verdi caratterizzate da una naturalità ancora percepita, o gli ambiti con visuali a lago e/o panoramiche significative.



4

ELEMENTI ED AMBITI DI RILEVANZA PAESISTICA

E' compito del Piano delle Regole definire puntualmente gli ambiti e gli elementi di rilevanza paesistica ed ecologica da tutelare e valorizzare. Tali elementi ed ambiti sono definiti anche in base alle risultanze degli studi sulle reti ecologiche regionali e provinciali.

Questi ambiti sono riferiti al sistema geomorfologico, paesistico, naturalistico ed antropico.

Ogni elemento ed ambito così definito sarà oggetto di attenta valutazione sia in sede di pianificazione attuativa che di intervento edilizio diretto. Dovrà essere preliminarmente condotto uno studio paesistico approfondito che, con una scala di maggior dettaglio, analizzerà gli elementi segnalati dal Piano delle Regole evidenziandone le relative specificità e determinando il livello effettivo di salvaguardia da adottare, o gli interventi eventualmente necessari per una corretta valorizzazione. Si dovrà in genere evitare la compromissione degli elementi rilevati, con interventi mirati alla loro conservazione e salvaguardia. Saranno ammessi interventi di mitigazione degli impatti indotti o, in alternativa, interventi compensativi purchè sempre di natura paesistico ambientale.

Al Piano delle Regole è stato allegato un apposito elaborato grafico dove sono stati individuati puntualmente tutti gli elementi ed ambiti di rilevanza paesistica meritevoli di attenzione e/o salvaguardia. Le norme tecniche hanno definito il grado di attenzione da esercitare durante le trasformazioni urbanistiche.

