

COMUNE DI GARLATE
(prov. di Lecco)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

DOCUMENTO DI PIANO

Data:
Marzo 2011

Aggiorn.:
Ottobre 2011

RELAZIONE

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

A1 bis

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

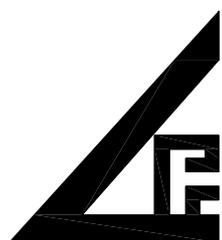
Adozione:

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

1

**II PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
NELLA FORMULAZIONE DELLA L.R. 12/2005**

Nel mese di marzo 2005 la Regione Lombardia ha licenziato la nuova legge urbanistica regionale, in sostituzione della precedente normativa definita dalla L.R. 51/1975. Si è quindi costituito un nuovo quadro normativo che ha radicalmente modificato il modo di pensare e progettare le trasformazioni territoriali.

L'innovazione più profonda consiste nel diverso approccio con il territorio e le sue trasformazioni, che passa dalla semplice regolamentazione delle attività economico-edilizie tipica del Piano **Regolatore** Generale (PRG) ad una gestione attiva e complessa di queste attività e di tutte le altre attività sociali ed economiche, che oggi debbono essere sempre più integrate fra di loro, definita dal Piano di **Governo** del Territorio (PGT).

Si viene inoltre a superare la rigidità strutturale caratteristica del Piano Regolatore Generale, che, una volta redatto, prevedeva attraverso la zonizzazione specifiche forme attuative od operative non sempre rispondenti alle necessità dei singoli cittadini ed operatori economici, o che, molto più frequentemente, in pochi anni risultavano superate dallo sviluppo economico e sociale dello stesso contesto territoriale per le quali erano state concepite, rendendo così necessario approntare continue e complicate varianti agli strumenti urbanistici. Il Piano di Governo del Territorio consente invece all'Amministrazione Comunale di gestire attivamente i problemi territoriali durante tutto il suo arco di validità ogni volta che questi si presentano, ovviamente all'interno di un quadro strategico di azione che viene definito all'inizio. La gestione delle problematiche viene inoltre attuata attraverso varie e nuove forme di collaborazione e partecipazione collettiva. Per questo motivo il PGT viene anche definito il



“Piano del Sindaco”, in quanto consente l’individuazione degli obiettivi da raggiungere, la definizione delle strategie d’azione, la gestione delle specifiche trasformazioni.

La pianificazione comunale è regolata dal capo II della legge regionale dove si introduce (art.6) il Piano di governo del territorio (PGT) quale strumento che “definisce l’assetto dell’intero territorio comunale”

Al fine di rispondere nel modo più aderente possibile alla natura complessa del governo delle trasformazioni urbane, l’articolazione dei contenuti e dei progetti della pianificazione comunale prevede una separazione degli strumenti che comunque devono operare all’interno di un unico quadro strategico d’azione.

Il PGT quindi si articola in tre atti:

- “Documento di Piano” con contenuti di carattere prevalentemente strategico, quale elemento “di regia” di una politica complessiva sul territorio.
- “Piano dei Servizi” al quale è affidato l’armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi;
- “Piano delle Regole” al quale sono affidati gli aspetti di regolamentazione e gli elementi di qualità della città costruita.

Tutti i documenti devono comunque essere pensati per interagire fra loro armonizzando le scelte specifiche nel perseguimento degli obiettivi comuni.



1.1 IL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano è finalizzato a fornire un'impostazione strategica alle ipotesi di sviluppo locale e non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Questa particolare definizione è stata introdotta al fine di consentire all'Amministrazione Comunale un'ampia libertà di scelta nelle strategie di sviluppo e nella gestione delle azioni che porteranno all'attuazione degli obiettivi prefissati. I soggetti privati potranno intervenire sia nel processo di formazione che in quello di gestione-attuazione, integrando le previsioni o contribuendo attivamente al raggiungimento degli obiettivi prefissati, ma non potranno pretendere indennizzi per previsioni non attuate o rispetto ad un mutamento delle strategie e degli obiettivi di sviluppo.



Nello specifico il Documento di piano definisce:

- a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico

Sulla base degli elementi raccolti, il documento di piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale



- delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Il Documento di Piano si sviluppa quindi attraverso contenuti di carattere analitico e progettuali (regole, direttive ed indicazioni) e dà luogo ad elaborati cartografici (tavole di analisi, di rappresentazione delle strategie ed obiettivi di sviluppo, di individuazione e



classificazione degli ambiti di trasformazione) ad una relazione nella quale sintetizzare le analisi e le ricognizioni necessarie, e ad un assetto normativo che definisce l'efficacia del Documento di Piano in termini di prescrizioni, direttive ed indirizzi.

La Legge Regionale prevede infine che il Documento di Piano abbia validità quinquennale; decorso tale termine il piano perde efficacia ed operano norme transitorie di salvaguardia. L'amministrazione Comunale è tenuta a provvedere ad una nuova redazione dello strumento e questo per aggiornare continuamente le strategie di sviluppo con la reale situazione del contesto urbano politico economico e sociale di riferimento.

1.2 IL PIANO DEI SERVIZI

L'origine dello strumento urbanistico denominato Piano dei Servizi nasce dalla felice formulazione della L.R. 1/2001. E' infatti questa innovativa legge che ha superato il concetto meramente matematico nella verifica della adeguatezza degli standard urbanistici (aree di interesse pubblico o generale) previsto dalla L.R. 51/1975, a favore di una verifica qualitativa dell'offerta effettiva di servizi pubblici sul territorio. La norma della L.R. 1/2001 è stata poi ripresa dalla L.R. 12/2005 nell'art. 9.

La nuova verifica consente un'effettiva valutazione dello stato e della consistenza delle strutture ed infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico e generale, valutate in rapporto al peso insediativo esistente e previsto. L'adeguamento dell'offerta di servizi diventa un elemento imprescindibile a garanzia di un corretto sviluppo territoriale e deve essere posto tra gli obiettivi strategici.



Innovativa risulta la previsione delle modalità di adeguamento dell'offerta di servizi, in quanto può essere previsto il concorso anche di soggetti privati nel raggiungimento degli obiettivi attraverso varie forme di compensazione o incentivazione.

Nello specifico della redazione del Piano dei Servizi la normativa prevede che i comuni redigano e approvino il piano dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

I comuni devono redigere il Piano dei Servizi determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.

Il Piano dei Servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata



insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal Documento di Piano, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, il Piano dei Servizi definisce un valore minimo di aree da destinare ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq. Il Piano dei Servizi definisce anche in 18 mq. la superficie minima di aree per servizi da individuare all'interno dei piani attuativi ammettendo eventualmente la monetizzazione.

Il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi di attuazione anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore individuato dal piano territoriale di coordinamento provinciale, in relazione al flusso di pendolari per motivi di lavoro, studio e fruizione di servizi e nei comuni caratterizzati da rilevanti presenze turistiche, il piano dei servizi contiene la previsione di servizi pubblici aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante. Nei comuni aventi caratteristiche di polo attrattore devono, altresì, essere previsti i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione. Nelle zone montane i comuni tengono conto delle previsioni dei piani di sviluppo socio-economico delle comunità montane.

Per i comuni con popolazione inferiore ai ventimila abitanti il Piano dei Servizi può essere redatto congiuntamente tra più comuni e condiviso a livello operativo e gestionale.

Il Piano dei Servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

Il Piano dei Servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26

La L.R. 12/2005 definisce che i servizi pubblici possano essere attuati anche attraverso il concorso di privati. Infatti sono considerati servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sia i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, sia i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

Le previsioni contenute nel piano dei servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante, al contrario delle previsioni indicate nel Documento di Piano, non



hanno termini di validità e sono sempre modificabili. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso.

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano dei servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.



1.3 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.



1.4 IL CONCETTO DELLA COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Altro elemento di rilevante novità introdotto con la Legge regionale 12/2005 consiste nel concetto di compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica.

La perequazione urbanistica consiste nell'attribuzione di un indice di edificabilità territoriale omogeneo esteso ad un certo comparto edilizio, indice differente da quello fondiario. Questo sistema era già applicato dalle norme del PRG all'interno dei comparti oggetto di piano attuativo. Infatti nei piani attuativi tutte le aree concorrevano alla determinazione della volumetria ammissibile indifferentemente da quale fosse la destinazione d'uso delle stesse prevista dal piano. Pertanto un'area identificata a parcheggio pubblico all'interno di un piano attuativo concorreva allo stesso modo delle aree identificate come edificabili alla distribuzione dei diritti edificatori attribuiti complessivamente al piano attuativo. Questo concetto è stato ora esteso all'intero territorio comunale, salvo alcune eccezioni. Il PGT a fini di perequazione urbanistica, può attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale, inferiore a quello minimo fondiario, differenziato per parti del territorio comunale, disciplinando altresì il rapporto con la volumetria degli edifici esistenti, in relazione ai vari tipi di intervento previsti. In questo caso nel piano delle regole viene regolamentata la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel piano stesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione di detto criterio perequativo. Un cittadino potrà pertanto cedere ad un altro i propri diritti edificatori che



risultano pertanto liberamente commerciabili. Questo metodo è orientato alla riduzione delle sperequazioni che si venivano a creare con il PRG fra cittadini proprietari di aree edificabili e cittadini proprietari di aree destinate a servizi ed infrastrutture pubbliche. Inoltre con l'applicazione di questo metodo dovrebbe risultare più semplice ed economico la realizzazione delle opere previste dal Piano dei Servizi.

La compensazione urbanistica consiste invece nella possibilità di ottenere compensi volumetrici a fronte della cessione gratuita di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o della loro esecuzione. Contestualmente il PGT può anche prevedere opere pubbliche di compensazione anche ambientale a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori specie se all'intero di piani attuativi o in ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a programmazione negoziata. Anche questo concetto non è del tutto nuovo in quanto parzialmente già previsto dalla L.R. 9/1999 che ha introdotto la normativa dei Programmi Integrati di Intervento.

Il concetto infine dell'incentivazione consiste nella possibilità di prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina detta appunto di incentivazione in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana.. Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico.



**LINEE PROGRAMMATICHE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER LA
PREDISPOSIZIONE DEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO**

Di seguito si riportano le linee guida per la redazione del nuovo strumento urbanistico formulate dall'Amministrazione Comunale.

1. IL RUOLO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

Coniugare i bisogni dei cittadini con la sostenibilità dello sviluppo.

Il Piano Regolatore Generale prima, e il Piano di Governo del Territorio oggi, rappresentano il principale strumento di un'Amministrazione Comunale in materia di pianificazione e gestione del proprio territorio, dove il territorio è inteso nella sua complessità e preso in considerazione con un approccio unitario.

Per questo è sempre difficile valutare l'operato in questo ambito, soprattutto se ci si limita ad osservare i singoli interventi concreti o una determinata porzione del territorio, senza quindi valutare compiutamente gli effetti a lungo termine di uno strumento urbanistico e la complessità della pianificazione dell'intero territorio comunale.

E' pertanto necessario fare uno sforzo che risponde alla portata di questo strumento, perché solo partendo da una visione d'insieme è possibile analizzare la situazione attuale, comprendere i fenomeni e le richieste esistenti e disegnare uno scenario che non sia mera ratifica delle tendenze in atto, ma contenga in sé una specifica identità e una forte volontà di indirizzo e orientamento del territorio.

Un aspetto principale del ruolo dell'Amministrazione pubblica, si potrebbe quasi dire un vero e proprio elemento caratterizzante, è quello di riuscire a cogliere le esigenze ed i bisogni degli interlocutori presenti sul territorio sapendoli coniugare con uno sviluppo

sostenibile del territorio stesso, concetto che può essere tradotto nella definizione di “sviluppo che garantisce i bisogni delle generazioni attuali senza compromettere la possibilità che le generazioni future riescano a soddisfare i propri ”.

L'importanza dell'interlocuzione coi soggetti del territorio riveste un ruolo cruciale e mai sufficientemente compreso, poichè spesso il decisore pubblico ritiene di poter effettuare scelte razionali, presupponendo di poter governare i processi di trasformazione economica, sociale e territoriale. Un approccio, questo, che conduce inevitabilmente ad interventi calati dall'alto e atemporalmente, che spesso comportano la necessità di modificare profondamente le scelte effettuate per l'indisponibilità degli operatori.

Il diffondersi di forme di “urbanistica negoziata” non deve significare la fine dell'idea dello sviluppo compatibile: il ruolo del privato è importante, ma la sua aspirazione va canalizzata nell'ambito dell'interesse pubblico.

2. IL TERRITORIO COME RISORSA PREZIOSA E NON RINNOVABILE.

Il territorio rappresenta uno dei beni primari per la qualità della vita e per la vita stessa degli esseri viventi, al pari delle altre risorse fondamentali quali acqua, aria, energia.

Trattandosi di una risorsa esauribile ed insostituibile, in quanto non rinnovabile, deve essere gestito con oculatezza e responsabilità, non soltanto in funzione delle esigenze del momento ma anche in previsione delle esigenze e delle necessità (e della stessa qualità della vita) dei nostri futuri discendenti.

Un'espansione urbanistica controllata, che eviti un consumo eccessivo di territorio agricolo e che vada di pari passo con la realizzazione di infrastrutture e servizi, deve quindi continuare ad essere il principio fondante delle scelte urbanistiche.

3. DIRETTRICI E CRITERI DI ESPANSIONE.

La previsione di espansione di aree residenziali, produttive, commerciali e delle aree edificate in genere deve essere individuata sulla base di alcuni criteri fondamentali, oltre che in riferimento ad alcuni criteri specifici relativi alle diverse possibilità di destinazione edificatoria.

In coerenza con le considerazioni di principio riportate nel paragrafo precedente, occorre evitare interventi spesso motivati dalla necessità di ricollegarsi ad insediamenti preesistenti (storici o recenti) se questi non corrispondano ai criteri sotto enucleati:

- 1. devono essere evitati quegli interventi che provocano od aumentano la divisione territoriale, quali ad esempio la formazione di comparti che impediscono la comunicazione tra aree contigue del territorio;*
- 2. è necessario realizzare, all'interno delle nuove aree di espansione e possibilmente anche in quelle già edificate, corridoi ecologici che consentano la messa in rete del sistema delle aree verdi pubbliche, degli stessi elementi di rete ecologica, dei passaggi ciclopedonali e delle aree agricole;*
- 3. occorre salvaguardare i corridoi paesaggistici e visivi di collegamento da e verso il lago, al fine di contrastare la saldatura degli urbanizzati, mantenere le identità territoriali e garantire aree poco antropizzate a funzione naturalistico-paesistica;*
- 4. la tematica della risoluzione delle frange deve essere affrontata al fine di meglio definire il profilo urbanistico del centro abitato, sfruttando questa occasione per riequilibrare le funzioni e gli spazi a servizio dei cittadini;*
- 5. va confermata la scelta di salvaguardia delle aree agricole - boscate, in linea con quanto disposto dalla Legge Regionale n. 12/2005.*

3.1 Completamento dei piani già previsti.

Aree di primo ed immediato riferimento per le nuove edificazioni sono individuate in quei comparti già destinati, dal Piano Regolatore Generale attualmente vigente, ad insediamento residenziale, commerciale o produttivo.

Il Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio dovrà fare proprie queste previsioni, e le dovranno porre alla base delle proprie riflessioni circa la previsione di nuove aree in cui individuare una destinazione edificatoria.

3.2 Attività produttive.

Per quanto riguarda le aree già destinate ad attività produttive e l'eventuale individuazione di nuove aree sono qui esposti i criteri specifici:

- 1. intervento prioritario rispetto all'individuazione di nuove aree produttive devono essere la realizzazione e il completamento di quelle aree a destinazione produttiva già previste dal vigente Piano Regolatore Generale, come già enunciato;*
- 2. va evitata l'ulteriore frammentazione delle aree produttive;*
- 3. occorre perseguire la riqualificazione delle aree miste produttive-residenziali, favorendo lo spostamento delle attività produttive e la conseguente nuova destinazione ad edificazione prevalentemente residenziale delle aree rese libere;*
- 4. uniformare, ove le caratteristiche lo consentano, gli indici di copertura nei diversi insediamenti;*
- 5. definire le tipologie di insediamenti ammissibili, incrociando tali individuazioni con la dislocazione delle diverse aree produttive, esistenti o previste, del territorio, tenendo in particolare considerazione le possibili interazioni tra tali aree produttive ed i centri abitati in genere.*

3.3 Zone commerciali.

L'insediamento di attività commerciali legate alla dimensione della grande distribuzione organizzata si misura necessariamente con un bacino territoriale di riferimento ben più ampio del solo Comune di Garlate; tale bacino ricomprende i Comuni dell'hinterland Lecco. Non si ritiene pertanto di dover individuare nuovi centri commerciali o strutture analoghe, coerentemente con le recenti disposizioni regionali in materia di pianificazione delle strutture commerciali.

La zonizzazione commerciale nel territorio del Comune di Garlate dovrà privilegiare, anche in relazione alle espansioni residenziali di recente o prossima realizzazione, le esigenze legate alle dinamiche della media e della piccola distribuzione (negozi di vicinato), visto anche l'elevato valore aggregativo ed il ruolo sociale che tali esercizi svolgono, soprattutto nei confronti della popolazione anziana e di quelle fasce di popolazione dalle limitate opportunità di mobilità.

3.4 Aree residenziali.

Per la previsione di nuove aree destinate all'edificazione residenziale si individuano come riferimento i seguenti criteri:

- 1. evitare interventi che creino frastagliamenti tra le aree residenziali e la collina, o che pongano vincoli alle espansioni future;*
- 2. favorire gli insediamenti "autoconsistenti" che siano compatibili con il sistema viario attuale o di previsione;*
- 3. favorire i piccoli interventi a "completamento";*
- 4. evitare gli insediamenti nelle aree limitrofe al lago;*
- 5. evitare, nei nuovi insediamenti ed anche eventualmente in rapporto agli esistenti, la proliferazione di tratti stradali a fondo chiuso;*

6. *applicare ed utilizzare, così come disposto dalla legislazione regionale in materia urbanistica, il concetto della perequazione sia nella fase di individuazione delle nuove aree residenziali sia nella definizione e localizzazione delle dotazioni di spazi pubblici conseguenti alla realizzazione di nuove edificazioni a destinazione residenziale;*

7. *promuovere la qualità dell'edificato, dal punto di vista delle scelte progettuali, tipologiche, materiche, tecnologiche e localizzative, perseguendo conseguentemente un miglioramento della qualità urbana.*

3.5 Adeguamento dei servizi.

L'individuazione delle strutture pubbliche esistenti sarà contenuta all'interno del Piano dei Servizi.

E' necessario dimensionare i servizi, mediante ampliamenti e nuove realizzazioni, sulla base delle espansioni e del conseguente aumento demografico determinatisi negli ultimi anni.

La necessità di adeguare i servizi alla situazione attuale deve essere considerata prioritaria rispetto ad ogni previsione di espansione urbanistica e ad ogni eventuale edificazione di dimensioni non marginali o di completamento.

3.6 Sistema del verde.

Il sistema del verde costituisce, per le sue intrinseche caratteristiche naturalistiche, per il ruolo svolto nell'azione di contrasto e mitigazione dei fenomeni impattanti ed inquinanti, per il portato della dimensione percettivo-paesistica e per il ruolo storico, culturale e di svago che ricopre, uno dei servizi chiave a disposizione della comunità.

Si ravvisa quindi quale importanza debba essere riconosciuta, in ogni azione di pianificazione territoriale, alla salvaguardia delle funzioni ricoperte dal sistema degli spazi verdi, sistema qui inteso come composto dalle aree verdi pubbliche, dai giardini storici,



dalle aree protette di qualsiasi tipologia, dalle relitte aree naturali esistenti e soprattutto dai territori agricoli boscati.

In particolare si riconosce la necessità di salvaguardare la contiguità di grandi aree verdi, che non sono sostituibili da una molteplicità di spazi piccoli, neppure a parità di dimensioni totali, e la presenza di corridoi naturali ad equipaggiamento delle aree edificate e a collegamento tra i vari elementi del sistema del verde già esistenti o da realizzarsi.

4. VIABILITA' E NAVIGABILITA'

La pianificazione della viabilità, sia quella a dimensione locale così come quella sovracomunale prevista e pianificata dagli enti sovraordinati, deve necessariamente avvenire in contemporanea alla pianificazione urbanistica.

Si riconosce la necessità di prevedere lo sviluppo della navigabilità sul lago come supporto alla rete di trasporti tradizionali.

4.1 Viabilità locale.

In merito alla viabilità comunale e locale questi i criteri guida:

- garantire funzionalità ai tratti viari e sicurezza ai passaggi e agli attraversamenti ciclopedonali;
- privilegiare la realizzazione di passaggi pedonali e piste ciclabili all'interno del centro abitato;
- valorizzare la navigabilità a lago.

4.2 Viabilità sovracomunale.

Prevedere interventi sulla strada provinciale di attraversamento che consentano da un lato la fluidificazione del traffico con la conseguente riduzione dell'inquinamento atmosferico,

ma dall'altro consentano al territorio attraversato una adeguata accessibilità alla rete infrastrutturale ed in assoluta sicurezza.

5. SPECIFICITA' TERRITORIALI.

Il territorio comunale di Garlate presenta numerose specificità e peculiarità, attenenti alle particolari caratteristiche geomorfologiche ed ambientali, storiche e socio-economiche del contesto.

In particolare, si ritengono meritevoli di attenzione i seguenti sottoambiti o sistemi di area vasta:

- Il centro storico;*
- il lago;*
- la fascia a lago;*
- il territorio agricolo boscato;*
- l'area del centro sportivo;*
- l'area del polo turistico museale.*

5.1 Il centro storico.

Il centro storico costituisce un importante agglomerato, caratterizzato da una compattezza urbanistica e da testimonianze architettoniche di pregevole qualità.

Occorre, quindi, da un lato preservare le caratteristiche del centro limitando il più possibile nuovi insediamenti e realizzazioni che possano compromettere l'assetto storico-paesaggistico, e dall'altro lato mettere in campo tutti quegli accorgimenti ed interventi che possano consentire di valorizzarne e salvaguardarne le tradizioni storico-culturali e la pregevolezza architettonica. Il centro storico dovrà essere visto come "grande risorsa", in quanto con un attento recupero, oltre alla valorizzazione culturale si otterranno grandi



benefici sotto il profilo del contenimento del consumo di suolo, evitando la realizzazione di nuovi edifici in ambiti ancora ineditati.

5.2 Il lago e la fascia a lago.

Per quanto riguarda le aree a lago, le linee di pianificazione e gestione del territorio devono essere ricondotte a quanto previsto dagli strumenti normativi e pianificatori del Parco Regionale dell'Adda Nord e del Consorzio dei Laghi, dei quali fa parte anche il Comune di Garlate. Questi ambiti sono fra i più delicati dell'intero territorio e meritano un'attenta conservazione. Tuttavia dovranno essere attuate tutte le possibili forme di valorizzazione di questi ambiti, anche ai fini della loro fruizione turistica e/o per lo svago.

Dovranno essere attivate forme di incentivazione al fine di integrare le modalità di trasporto collettivo e garantendo forme di trasporto a lago.

5.3 Il territorio agricolo-boscato.

Come già anticipato in corrispondenza del paragrafo 3) il territorio agricolo-boscato costituisce, insieme agli elementi di arredo e di verde urbano, uno dei componenti del sistema diffuso del verde.

In particolare il contesto agricolo boscato, trovandosi al di fuori del perimetro edificato e non costituendo quindi, salvo eventuali e motivate eccezioni, area di primo riferimento per le espansioni, si trova a ricoprire un ruolo fondamentale per la corretta salvaguardia delle potenzialità naturalistiche e di fruizione pubblica, in forza delle proprie specificità quali ad esempio il reticolo viabilistico (strade agrosilvopastorali, sentieri, carrarecce), gli elementi lineari di naturalità quali i filari alberati e le fasce boscate e la diffusa presenza di idrografia superficiale (fossi e torrenti).

Tali specificità, e soprattutto il ruolo potenziale di custode delle tradizioni, del paesaggio, delle testimonianze naturalistiche e delle opportunità di fruizione e svago possono essere

compiutamente salvaguardati solo attraverso un'attenta e proficua collaborazione con gli operatori del mondo agricolo, in quanto unici soggetti oggi capaci di custodire e gestire aree di così vaste dimensioni.

5.4 L'area del centro sportivo

Tutta l'area attorno all'attuale centro sportivo merita una particolare attenzione del nuovo PGT.

Quest'ambito, vitale per le funzioni pubbliche che svolge al servizio della comunità Garlatese, dovrà essere oggetto di un corretto potenziamento, nel rispetto delle peculiarità paesaggistiche intrinseche del contesto in cui è inserito.

5.5 L'area del polo turistico museale

Conservazione dell'attuale polo con la conferma dei progetti esistenti per lo sviluppo dello stesso e possibilità di collegamento con sistemi museali sovra comunali.

6. SOVRACOMUNALITA'.

La definizione delle previsioni urbanistiche, viabilistiche ed infrastrutturali da riportare nel futuro Piano di Governo del Territorio del Comune di Garlate dovrà necessariamente avvenire tenendo in debita considerazione tutti gli atti di pianificazione comunale e sovracomunale afferenti questo territorio, inteso nella sua accezione più vasta.

I temi legati alla qualità dell'aria, così come i tracciati delle grandi infrastrutture, i servizi di primaria importanza e gli insediamenti territoriali di rilevanti dimensioni sono infatti per loro natura slegati dai singoli confini amministrativi tra enti locali, in quanto i loro effetti e le loro potenziali ricadute – sia positive che negative – interessano in potenza interi comparti del territorio provinciale.



Fondamentale importanza riveste quindi la concertazione e la coerenza tra i diversi strumenti urbanistici, al fine di calibrare nel modo ottimale l’allocazione delle strutture, l’utilizzo delle risorse e la realizzazione delle infrastrutture.

In particolare si sottolinea l’importanza del confronto e del dialogo tra il Piano di Governo del Territorio del Comune di Garlate e gli analoghi strumenti dei Comuni contermini o limitrofi ed in special modo Pescate, con la cui Amministrazione Comunale si stanno condividendo le procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dei relativi PGT.;

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale, infine, deve essere lo strumento a cui riferirsi per la definizione degli approcci e delle impostazioni in materia di pianificazione paesaggistica, all’interno della redazione del Piano di Governo del Territorio. Si ricorda infatti al proposito che la sua recente approvazione ha determinato l’obbligo per il comune di Garlate, quale territorio rivierasco, della trasmissione in Regione Lombardia del Progetto di Piano di Governo contestualmente alla sua adozione.



3

QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO**3.1 INQUADRAMENTO GENERALE**

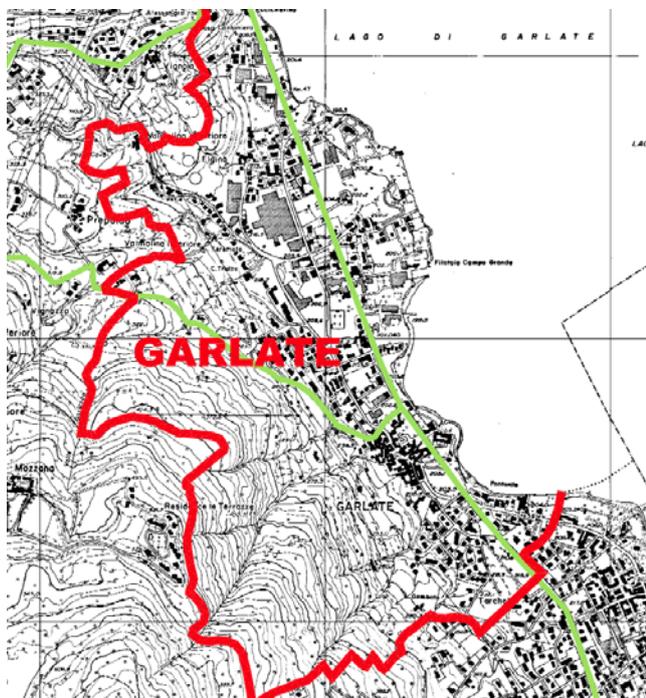
Abitanti al 31/12/2009 2.595 Superficie 2,14 Km²

Il Comune di Garlate è parte della Provincia di Lecco ed appartiene alla nuova Comunità Montana della Val San Martino e Lario Orientale.

Dista pochi Km. dal capoluogo di provincia, al quale è collegato con la strada provinciale N. 72 che lo attraversa in direzione nord- sud costeggiando l'omonimo lago.

Il territorio comunale è costituito da un principale nucleo storico, ove ha sede il palazzo municipale, alcune ville prestigiose ed il palazzo che ospita il Museo della Seta, e da alcuni piccoli agglomerati urbani a carattere storico rurale che attualmente si sono di fatto fusi fra loro a formare un unicum urbanistico che, con l'edificazione degli ultimi anni del secolo scorso, senza soluzione di continuità interessa quasi completamente le pendici montane fino alla sponda del lago.

Il comune di Garlate confina a nord con il comune di Pescate, ad est, attraverso il



lago di Garlate, con il comune di Lecco e Vercurago, a sud con il comune di Olginate, ad ovest con il comune di Galbiate.

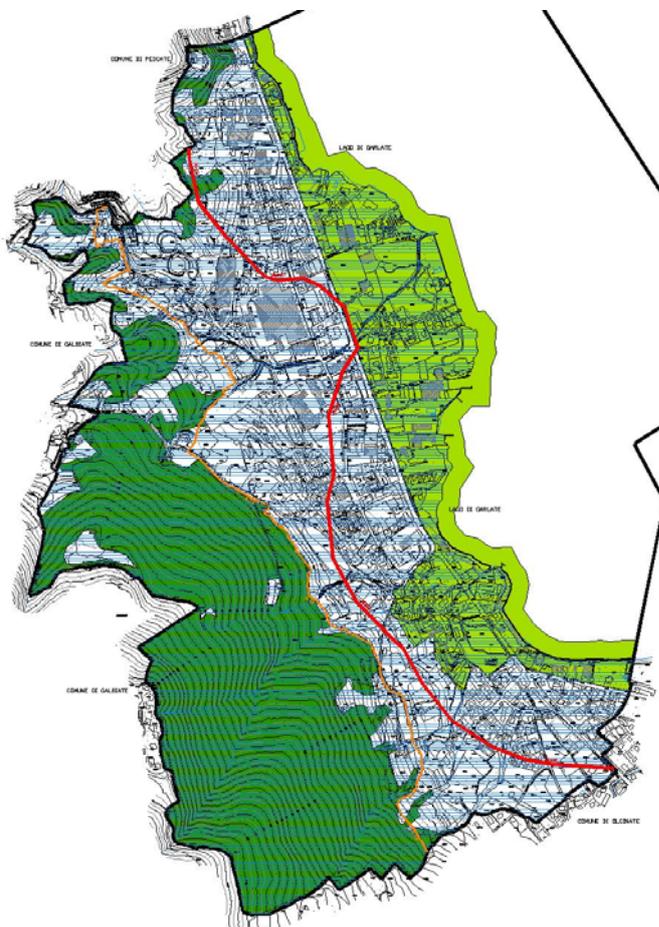
L'ambiente fisico di Garlate è caratterizzato da una zona quasi pianeggiante, di limitata estensione, con lievi declivi nelle immediate vicinanze del lago, dove si è sviluppato l'ambiente urbano esistente, e da una più vasta zona a carattere collinare e montano con versanti esposti ad est, attualmente caratterizzata dalla presenza di aree boscate ed agricole e dalla quasi totale assenza di tessuto edificato.

Importante risulta anche la presenza di insediamenti produttivi, ormai completamente inseriti nel tessuto urbano, posti nella porzione nord del territorio comunale, che fortunatamente non hanno creato fino ad ora importanti situazioni di incompatibilità con gli ambiti a destinazione residenziale limitrofi..



3.2 PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

La pianificazione sovracomunale per il territorio di Garlate opera su vari livelli:



- livello Regionale attraverso il Piano Territoriale Regionale
- livello Provinciale attraverso il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- livello intercomunale attraverso il Pif (Piano di Indirizzo Forestale), redatto dalla Comunità Montana Valle San Martino e Lario Orientale, ed il Piano Territoriale del Parco Adda Nord, operativo ormai da vari anni ed

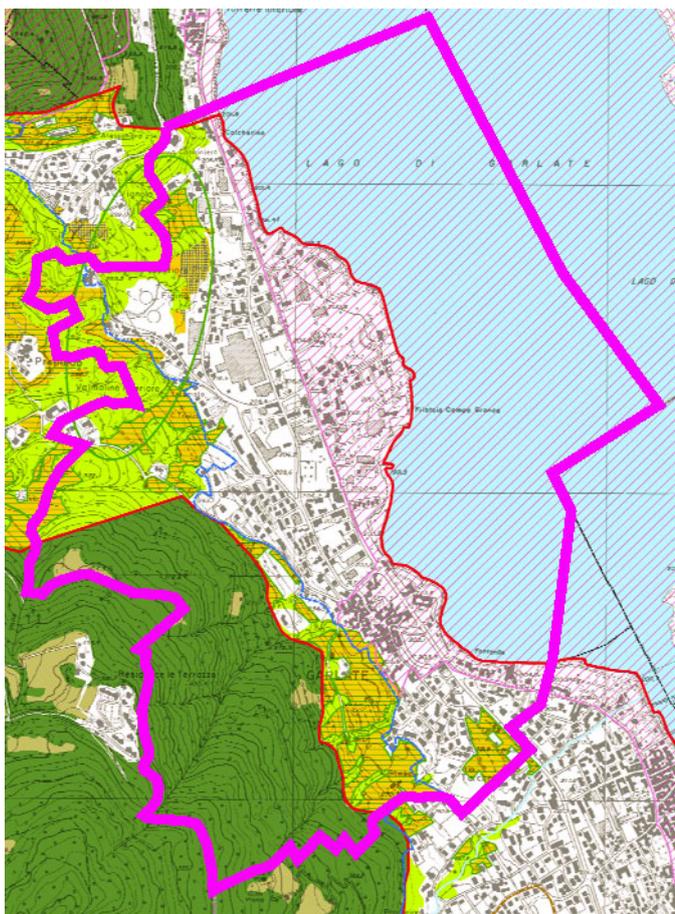
interessante la porzione di territorio compresa tra la strada provinciale ed il lago, oltre a ricomprendere per intero il nucleo storico principale.

3.3 LE PRESCRIZIONI INDICAZIONI ED INDIRIZZI DEL PTCP

Nella omonima tavola del Documento di Piano sono riportate le principali prescrizioni indicazioni ed indirizzi relativi al territorio comunale imposte dal PTCP che articola il proprio quadro strutturale in sistemi territoriali:

- assetto insediativo
- sistema rurale e paesistico
- valori paesistici ed ambientali
- sistema della mobilità
- inventario dei disseti
- rete ecologica

Nella fase di stesura delle ipotesi progettuali di Piano riguardanti lo sviluppo insediativo, la riorganizzazione delle infrastrutture e dei servizi, la tutela idrogeologica del territorio, la salvaguardia dell'attività



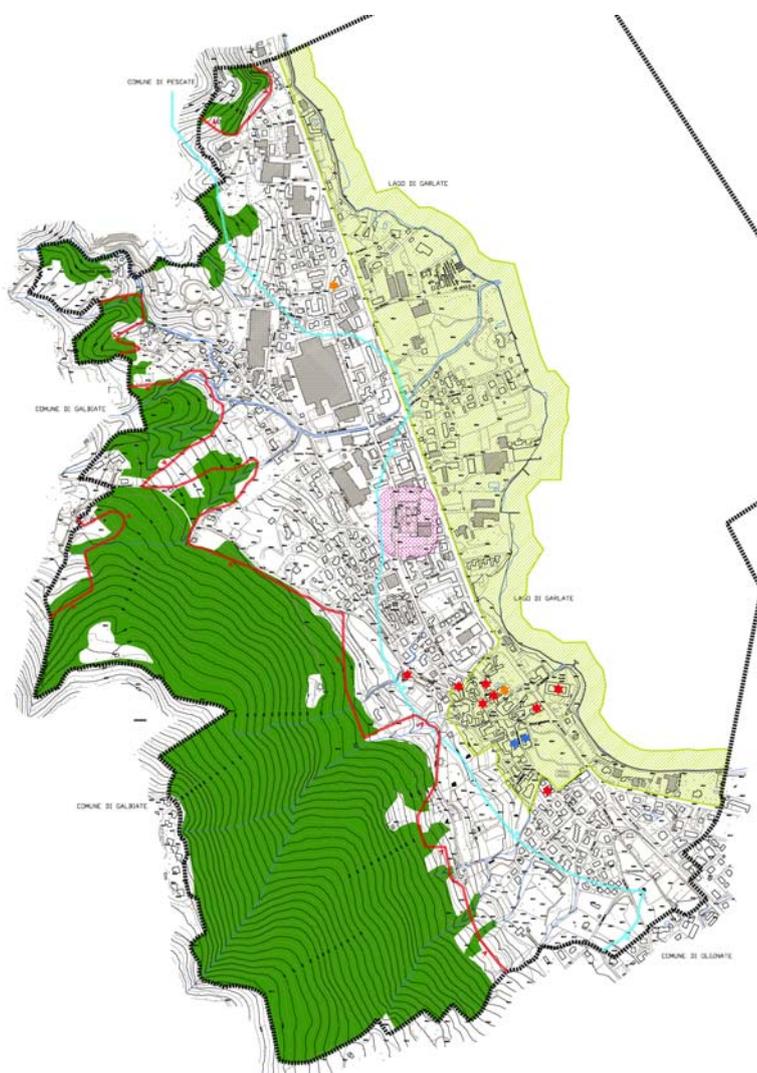
agricola e delle aree paesaggisticamente rilevanti, si è fatto esplicito riferimento alle prescrizioni indicazioni ed indirizzi dettati dal PTCP.

3.4 I VINCOLI AMMINISTRATIVI

I vincoli amministrativi insistenti sul territorio comunale sono riportati su apposite tavole.

Nello specifico questi sono i vincoli rilevati:

- **sistema delle acque:** vincolo rispetto pozzi e sorgenti art. 21 D.lgs 152/1999 (raggio 10 metri e raggio 200 metri) Vedi Studio Geologico
- **sistema delle acque:** rispetto corsi d'acqua (reticolo idrico minore) R.D. 523/1904 R.D. 368/1904 Vedi Studio Geologico



- **sistema geologico:** vincolo classe 4 di fattibilità geologica L.R. 41/1997 Vedi Studio Geologico
- **sistema geologico:** vincolo idrogeologico L. 3267 /1923
- **sistema del paesaggio:** vincolo ambiti di rispetto dai laghi art. 142 lett. b) D.lgs 42/2004
- **sistema del paesaggio:** vincolo di rispetto boschi e foreste art. 142 lett. g) D.lgs 42/2004

- **sistema del paesaggio:** beni immobili d'interesse artistico e storico art.10 D.lgs 42/2004
 1. Villa Gadda (già Testori De Capitani) di origine medioevale sistemata nell'800 con veste neoclassica.
 2. Curt del Checù, casa signorile e mercantile del '400
- **sistema del paesaggio:** beni immobili d'interesse archeologico D.lgs 42/2004 art 142 lettera m:
 1. Chiesa parrocchiale di S. Stefano: insediamento di età romana e tombe paleocristiane;
 2. Località Figina: necropoli datata IV V secolo
- **sistema del paesaggio:** altri beni immobili d'interesse artistico e/o architettonico non specificatamente vincolati:
 1. Chiesa parrocchiale di S. Stefano;
 2. Chiesa S.S. Cosma e Damiano;
 3. Palazzo Gnechi (ex canonica);
 4. Palazzo Abegg;
 5. Civico Museo della seta;
 6. Giazzera di via Marconi;
 7. Palazzo Brini;
 8. Palazzo Mantegazza;
 9. Cascina Triulza;
 10. Cascina Ronco;
 11. Cascina Buffa;
 12. Cascina San Viro;

- **sistema urbano:** vincolo rispetto cimiteriale art. 57 DPR 285/1990
- **sistema urbano:** perimetro centro abitato art. 4 Dlgs 285/1992 (Codice della strada);
- **sistema urbano:** perimetro centro edificato art. 18 L. 865/1971
- **sistema infrastrutturale:** vincolo elettrodotti e vincolo oleodotto

3.5 ISTANZE PROBLEMI ASPETTATIVE

La normativa urbanistica prevede, come detto, un profondo processo partecipativo della fase di redazione del Piano di Governo del territorio. Al processo devono partecipare in varie forme:

- i cittadini, attraverso la presentazione di istanze (suggerimenti e proposte per concorrere alla definizione delle scelte progettuali del PGT) indicanti spesso necessità specifiche o personali;
- le parti sociali ed economiche e le associazioni portatrici di interessi diffusi convocate dall'Amministrazione Comunale in apposite riunioni con lo scopo di rilevare comuni necessità e predisporre adeguate strategie di intervento

L'Amministrazione Comunale ha in primo luogo pubblicato l'avviso di avvio del procedimento di redazione del Piano di Governo del Territorio, informando la cittadinanza della possibilità di presentazione delle istanze di modifica agli strumenti urbanistici vigenti. Tutte le proposte e suggerimenti pervenute nei termini, ed alcune di quelle fuori termine giunte comunque prima della stesura degli elaborati grafici, sono state riportate nella tavola dal titolo "Istanze , Problemi, Aspettative". Le istanze sono state presentate da privati cittadini, ed hanno come oggetto quasi esclusivamente la richiesta di nuova edificazione su

aree agricole o la conferma di aree edificabili già previste nel P.R.G. per le quali viene spesso richiesta una nuova normativa tecnica. Il complesso delle richieste denota la presenza di una forte tensione allo sviluppo insediativo.

L'Amministrazione Comunale ha inoltre pubblicato un questionario rivolto a tutti i cittadini per conoscere la loro opinione circa il livello di soddisfazione dei servizi offerti. Le indicazioni fornite dai cittadini con le risposte ai questionari, sono state oggetto di attenta valutazione e spunto per approfondite riflessioni durante la stesura del Piano dei Servizi, a cui si rimanda per un approfondimento del tema.

Infine l'Amministrazione Comunale ha convocato le parti economiche e sociali e le associazioni portatrici di interessi diffusi presenti sul territorio o operanti in provincia, ad un incontro pubblico. Dall'incontro sono scaturite interessanti indicazioni. Anche queste sono dettagliatamente riportate nella relazione del Piano dei Servizi.

Fra i temi di principale interesse sono da segnalare: la valorizzazione dei percorsi e degli spazi a lago, la salvaguardia del territorio agricolo collinare, il recupero dei vecchi nuclei, il ripristino degli antichi sentieri, la manutenzione dei boschi ed in generale un'attenta difesa del suolo dai rischi idrogeologici, il potenziamento dei servizi carenti o inesistenti, l'importanza del tessuto produttivo come sostegno alla vita delle famiglie locali.

Allegata al PGT è stata predisposta un'apposita carta che riporta in dettaglio tutte le istanze presentate dai singoli cittadini e quanto emerso nell'incontro con le associazioni.

4

QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE**4.1 IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ**

Dall'esame dell'ambiente urbano costituente il territorio del comune di Garlate si possono desumere alcune peculiarità inerenti il sistema della viabilità e le conseguenti problematiche legate all'uso degli spazi.

E' immediatamente percepibile la presenza di collegamenti viari di primaria importanza che non solo rivestono carattere pregnante nell'ambito di una viabilità locale ma costituiscono elementi cardine della rete viaria di ampio respiro, tale da rivestire connotazione di rilevanza provinciale quali la strada per Lecco (sp n. 72), strada per Olginate (sp 59) e la strada per Galbiate.

A questi collegamenti si aggiungono arterie secondarie, di preminente interesse locale, ma che, per la loro conformazione, sono spesso utilizzate come vie preferenziali di semplice attraversamento da coloro che, in transito, cercano di evitare il traffico sulle arterie principali, specie quando quest'ultime sono intasate.

Per descrivere il sistema della mobilità è indispensabile procedere ad una classificazione gerarchica dei vari rami stradali in modo da poterne individuare le funzioni e prendere di conseguenza gli opportuni provvedimenti.

Il Codice della Strada individua sei tipi di strade, determinate in base alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali.

Tuttavia è estremamente importante poter definire con chiarezza le funzioni che devono essere assegnate ai vari archi viabilistici per poter intraprendere, in modo mirato, interventi

tendenti a salvaguardare, o accrescere ove attualmente non sufficienti, le caratteristiche di servizio di tali archi.

A questo fine si giudica più corretto modificare la classificazione ponendo in primo piano, piuttosto che le caratteristiche geometrico - funzionali, la tipologia di utilizzo ritenuta prevalente per una data strada: si tratterà quindi di valutare e confrontare, per ogni arco, le esigenze generate dalla funzione di scorrimento (legata al traffico di attraversamento e/o collegamento presente sull'arco) e quelle generate dalla funzione urbana (legata alle peculiarità urbanistiche dell'intorno).

Infatti essendo la rete viabilistica in esame posta all'interno di un tessuto urbano ormai compatto e pienamente consolidato, è inevitabile dover conciliare le funzioni di scorrimento con quelle urbane, ricercando un punto di equilibrio accettabile tra le diverse (e spesso contrapposte) esigenze, ponendo sempre particolare attenzione al problema della sicurezza.

Sono state quindi individuate le seguenti categorie:

a) strade urbane di attraversamento a funzione mista: per le quali si ritiene che, pur prevalendo ancora le esigenze di scorrimento, la componente delle funzioni urbane acquisti una rilevanza notevole. Si richiede pertanto la salvaguardia della capacità di deflusso veicolare, anche se con prestazioni ridotte in termini di fluidità e regolarità ai fini di permettere un adeguato soddisfacimento delle esigenze connesse alle funzioni urbane presenti; Secondo la classificazione del Codice della Strada applicata alla tipologia degli archi viabilistici rilevati queste strade sono classificabili di tipo F.

b) strade urbane di quartiere: per le quali si ritiene che la funzione urbana acquisti il peso maggiore pur in presenza di esigenze di scorrimento. Si richiede pertanto di mantenere le funzioni di traffico con un assetto che sia però pienamente compatibile con le funzioni

urbane; Secondo la classificazione del Codice della Strada applicata alla tipologia degli archi viabilistici rilevati queste strade sono classificabili di tipo E.

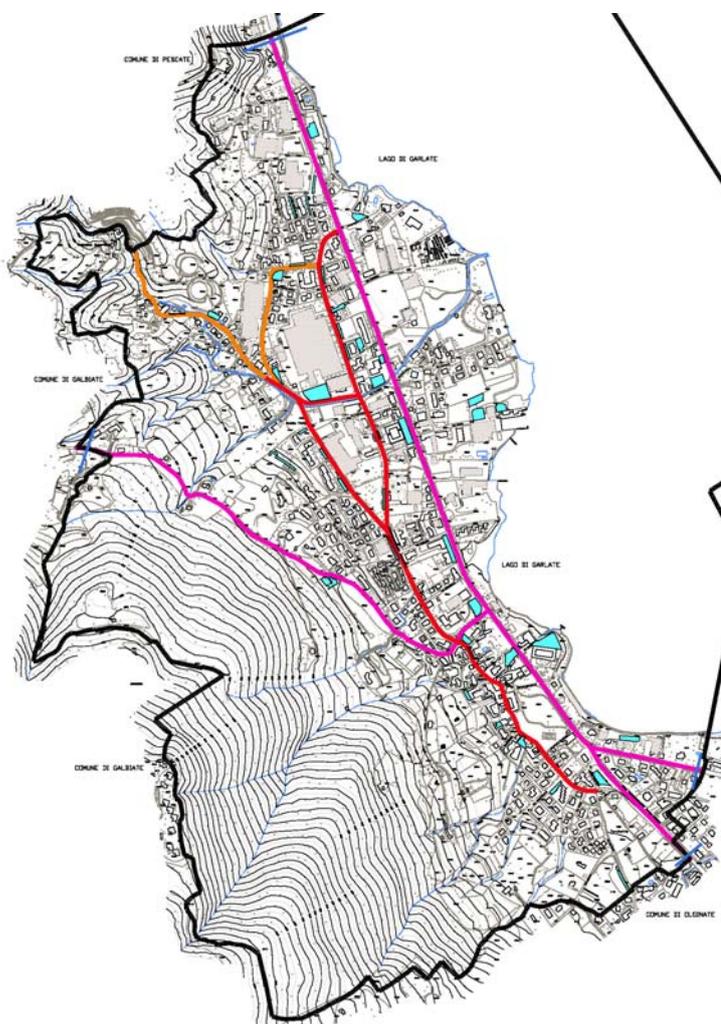
c) strade a carattere locale: per le quali si ritengono completamente assenti le esigenze di scorrimento, essendo i flussi legati alle sole esigenze di accesso. Secondo la classificazione del Codice della Strada applicata alla tipologia degli archi viabilistici rilevati queste strade sono classificabili di tipo F.

Applicando al territorio i principi generali prima enunciati si ottiene la nuova gerarchia della rete stradale, rappresentata in una tavola specifica del quadro conoscitivo del territorio comunale.

La rete viabilistica che interessa il territorio in studio, poggia la sua struttura portante sui tracciati viabilistici, purtroppo in parte a carattere urbano, caratterizzati dalla S.P. n. 72 e dalla S.P. n. 59:

- Strada Provinciale n. 72

che collega Lecco con l'area milanese – Questa arteria attraversa il territorio comunale da nord a sud, dividendo in due il territorio comunale, da una parte le aree pianeggianti in riva al lago dall'altra quelle poste alla base della collina. Da questa



arteria si dirama, quasi a metà del territorio comunale la strada per Galbiate, che divide ancora in due parti l'abitato a base della collina. Infine, nella parte sud del territorio comunale trae origine la strada per Olginate.

- Strada per Galbiate - Questa strada si dirama dalla S.P. n. 72 e dopo un primo tratto in cui attraversa il centro di Garlate si sviluppa con un percorso tipicamente montano, risale la collina alle spalle dell'abitato e giunge al confine comunale di Galbiate. E' un tracciato abbastanza tortuoso e dalla sezione molto ridotta, adatta ad un traffico leggero.
- Strada Provinciale n. 59 per Olginate. Questa arteria segue la sponda del lago dall'intersezione con la S.P 72 in direzione di Olginate.
- Le molteplici intersezioni e commistioni con la viabilità urbana hanno, nel tempo e con l'aumento dei flussi di traffico, causato disagi sia alle attività urbane svolte nei centri attraversati sia al regolare deflusso dei veicoli che percorrevano e percorrono tuttora la viabilità principale.

La viabilità urbana presenta numerosissime interconnessioni con la viabilità di ordine superiore tanto che quest'ultima assume anche le caratteristiche tipiche di una rete stradale urbana. Le arterie comunali sono conseguentemente in prevalenza strade di quartiere che delimitano ed accorpano i differenti isolati che costituiscono le zone urbanizzate del territorio comunale; per questo motivo la rete viaria urbana presenta una capacità di smaltimento del traffico piuttosto contenuta essendo fortemente influenzata dalle caratteristiche dell'abitato di antica formazione o da un modello di sviluppo urbanistico non sempre funzionale seguito dall'edificazione del recente passato.



Si tratta pertanto spesso di tracciati che presentano caratteristiche geometriche e spazi tali da non consentire di procedere con rapidità e sicurezza rimanendo del tutto inadeguati a fornire valide alternative alla viabilità provinciale.

Le principali strade urbane di quartiere individuate nella maglia stradale del territorio di Garlate sono le seguenti:

- a. Via Stoppani e via Parini, che, con origine dalla strada per Galbiate attraversa, parallelamente alla strada provinciale n. 72, l'abitato di recente formazione. Questa strada è purtroppo interessata, in diverse fasce orarie ma prevalentemente nelle ore di punta serali, dal transito di veicoli che non riescono a percorrere la parallela strada provinciale.
- b. Via San Rocco, via Manzoni, via Risorgimento che attraversano il principale nucleo storico del comune e si collegano, all'altezza della strada per Galbiate, con la via Stoppani. Queste strade sono interessate oltre che da un traffico locale anche da un traffico di attraversamento, specie nelle ore di punta del mattino, originato da veicoli che non riescono a percorrere la strada provinciale n. 72 parallela al lago in direzione Lecco.
- c. Via Valmolina inferiore, superiore e via Barzago, che dipartono dalla via Stoppani e collegano l'abitato più a ridosso della collina. Sono vie di sezione ristretta ed interessate da un traffico essenzialmente locale.

Lo schema della viabilità urbana risente fortemente di alcune particolarità, di matrice naturale ed antropica, che caratterizzano l'insediamento di Garlate quali ad esempio:

- a) presenza del lago che costringe il traffico intercomunale a transitare attraverso spazi definiti.
- b) presenza di un importante nucleo storico attorno al quale si è sviluppato l'abitato recente



c) presenza di un tessuto produttivo fortemente commisto con la destinazione residenziale

Allegato alla variante 2005 al PRG è stato condotto uno studio molto approfondito relativo alle tematiche del traffico sul territorio di Garlate, con indagini sui flussi ai principali nodi viabilistici. Per un approfondimento del tema si rimanda pertanto a tale studio.

4.2 IL SISTEMA URBANO

4.2.1 Brevi cenni storici.

Garlate per secoli fu borgo assai importante. Già verso la fine del 400 vi è presente una comunità cristiana che certo è tra le prime in Lombardia. Su un piano semantico, Garlate rappresenta “la zona che era legata ad una piccola fortificazione che gravitava sulla Gherla come sbarramento campale (dapprima di legno)”. Capopieve, notevole centro di diffusione del Cristianesimo nel lecchese, passaggio di una trafficata strada romana (furono ritrovati i corpi di alcuni soldati nel corso di una serie di scavi), Garlate fu un paese importante, tanto che diede il nome al lago antistante (prima che l'Adda ridiventi fiume). Oggi, invece, appare un paese quasi anonimo perchè lo sviluppo demografico e l'espansione urbanistica di importanti strutture produttive



gli hanno indubbiamente inferto una ferita grave. Ma è sufficiente abbandonare la strada statale e addentrarsi nel vecchio nucleo del paese per ritrovare vecchie corti che continuano a riservare un certo fascino. Da qualche anno una lodevole iniziativa - organizzata in collaborazione tra scuole elementari e Comune - ha cominciato a rivalorizzare il centro storico. Garlate è celebre per il museo della seta, il primo e il più ricco della zona, aperto quasi in sordina nel 1953.

La filanda Abegg di Garlate fu costruita nel 1841 e, dopo essere appartenuta a Gaetano Bruni e alla famiglia Gnechi, nel 1887 fu acquistata dagli Abegg di Zurigo. Venuto meno, nei primi anni Trenta, il lavoro per la filanda, nello stabilimento si continuarono a svolgere le operazioni di stracannatura e di binatura fino al 1950, anno in cui, per iniziativa di Carlo Job, allora responsabile del gruppo Abegg, un'ala dell'opificio, prima riservata agli uffici e alla cernita dei bozzoli, fu destinata a raccogliere il primo nucleo di quello che sarebbe poi diventato il Museo della seta di Garlate.



Per un approfondimento sui temi storici del comune si rimanda agli allegati del PRG del 1999 redatti dall'arch. Confalonieri e dal collaboratore arch. Patriarca, dove questo tema è trattato in modo esaustivo, contestualmente ad un'analisi approfondita delle emergenze architettoniche e pittoriche del territorio.

4.2.2 Popolazione – evoluzione demografica

Al 31/12/2009 la popolazione residente era di N. 2.616 abitanti, che rapportati ad una superficie territoriale di 2,14 kmq. determinano una densità di 1.222 ab/kmq.

L'andamento demografico dal 2001 (2.616 ab) al 2009 risulta dalla seguente tabella N. 1.

E' opportuno rilevare come la popolazione residente negli anni 2001-2009 sia in modesta crescita, mentre è sensibilmente aumentato il numero delle famiglie.

MOVIMENTO NATURALE DELLA POPOLAZIONE

ANNO	NATI VIVI	MORTI	VAR.	IMMIG.	EMIG.	VAR.	VAR. TOT.	TOT. AB. 31.12	TOT FAMIGLIE
1991								2.453	840
2001	19	10	9	36	12	24	33	2.525	975
2002	31	21	10	135	95	40	50	2.575	1.007
2003	29	19	10	133	118	15	25	2.600	1.044
2004	24	11	13	129	108	21	34	2.634	1.064
2005	32	11	21	85	143	-58	-37	2.597	1.050
2006	26	23	3	91	105	-14	-11	2.586	1.047
2007	48	20	28	100	121	-21	7	2.593	1.050
2008	20	11	9	128	110	18	27	2.620	1.056
2009	16	16	0	114	118	-4	-4	2.616	1.067

TAB 1°

RIEPILOGO DELL'ANDAMENTO DEMOGRAFICO,
CON IL CALCOLO DEL TASSO MEDIO
D'INCREMENTO ANNUO

ANNO	POPOLAZIONE	TASSO MEDIO ANNUO
1991	2453	
2001	2525	0,29
2009	2616	0,44

TAB 2A

Il tasso di crescita annuo nell'ultimo ventennio si è praticamente mantenuto al di sotto dello 0,5% dimostrando una sostanziale crescita modesta.

Nelle tabelle riportate di seguito con dati riferiti al censimento della popolazione all'anno 2001, vengono analizzati i diversi aspetti relativi ai fattori umani.

In alcuni casi i dati rilevati sono stati messi a confronto con la situazione rilevata al censimento 1981-1991 ed aggiornati al 2009.

CLASSI QUINQUENNALI D'ETA'	POPOLAZIONE			CLASSI QUINQUENNALI D'ETA'
	1981	1991	2001	
Meno di 5	134	115	103	Meno di 5
5 - 9	206	127	117	5 - 9
10 - 14	193	146	102	10 - 14
15 - 19	160	394	122	15 - 24
20 - 24	159		144	
25 - 29	164	401	213	25 - 34
30 - 34	222		226	
35 - 39	183	403	209	35 - 44
40 - 44	161		193	
45 - 49	149	325	166	45 - 54
50 - 54	131		215	
55 - 59	127	270	163	55 - 64
60 - 64	59		146	
65 - 69	75	161	138	65 - 74
70 - 74	64		105	
MAGG. 75	76	111	163	MAGG. 75
TOTALE	2263	2453	2525	TOTALE

TAB 3A

Dalla tabella precedente si può rilevare il progressivo invecchiamento della popolazione residente.

Popolazione straniera residente per area geografica di cittadinanza**Censimento 2001- 2009 Garlate - 2001 LECCO**

	Garlate 2009	%	Garlate 2001	%	Provincia di Lecco 2001	%
Europa	85	3,25%	19	0,75%	3.323	1,07%
Africa	128	4,89%	42	1,66%	3.906	1,25%
Asia	7	0,27%	4	0,16%	665	0,21%
America	10	0,38%	3	0,12%	665	0,21%
Oceania	0	0,00%	0	0,00%	12	0,00%
Apolidi	0	0,00%	0	0,00%	1	0,00%
Totale	230	8,79%	68	2,69%	8.572	2,75%
Totale popolazione	2.616		2.525		311.452	

TAB 4A

Dalla tabella si rileva come la presenza di stranieri nella comunità sia in linea con la media provinciale, anche se sta notevolmente aumentando negli ultimi anni come peraltro si recepisce a livello intuitivo.

FAMIGLIE RESIDENTI PER AMPIEZZA DELLA FAMIGLIA

ANNO	FAMIGLIE CON COMPONENTI								TOT. FAM.
	1	2	3	4	5	6	7	8 e più	
	1981	109	170	189	192	64	19	4	
1991	134	187	230	208	69	9	3		840
2001	205	289	254	177	35	14			974
2009	300	312	245	158	52				1067

TAB 5A

Dalla tabella si rileva una importante crescita delle famiglie mono o con due, e tre componenti, mentre una marcata riduzione del numero delle famiglie numerose.

Nuclei familiari per tipo di nucleo familiare									
Censimento 2001									
	Tipi di nucleo familiare								
	Coppie senza figli		Coppie con figli		Padre con figli		Madre con figli		Totale
Garlate	220	29,6%	429	57,8%	17	2,3%	76	10,2%	742
Provincia di Lecco	25.361	28,7%	52.201	59,0%	1.926	2,2%	8.965	10,1%	88.453

TAB. 6A

Nella tabella precedente viene confrontata la struttura familiare del paese in rapporto alla realtà provinciale

Numero medio di componenti per famiglia	
	Numero medio di componenti per famiglia
Garlate 2001	2,60
Provincia di Lecco 2001	2,55
Garlate 2009	2,45

TAB. 7A

Da questa tabella si vede come il numero medio di componenti per famiglia rilevato nel comune con il censimento 2001 sia leggermente superiore a quello rilevato a livello provinciale, risulta però in forte decremento nel 2009.

Anziani per un bambino Censimento 2001	
	Anziani per un bambino
Garlate	3,08
Provincia di Lecco	3,04

TAB. 8A

In questa tabella, indicante il rapporto anziani/bambini, si vede come la situazione rilevata nel comune sia in linea con la media provinciale.

Popolazione residente di 6 anni e più per grado di istruzione				
Censimento 2001				
	Garlate	%	Provincia di Lecco	%
Laurea	121	4,79%	18.484	5,93%
Secondaria superiore	615	24,36%	76.140	24,45%
Media inferiore	836	33,11%	95.876	30,78%
Elementare	668	26,46%	83.623	26,85%
Alfabeti senza titoli	147	5,82%	18.181	5,84%
Analfabeti	6	0,24%	1.252	0,40%
Totale	2.393	94,77%	293.556	94,25%
Totale popolazione	2.525		311.452	

TAB. 9A

Anche il livello del grado di studio è abbastanza in linea con la media provinciale, anche se si rileva una minore percentuale dei titoli di studio più elevati. Tuttavia dal confronto con i censimenti precedenti si rileva come la situazione culturale sia in rapida evoluzione, e come presto probabilmente sarà raggiunta la media provinciale.

4.2.3 Attività edilizia – evoluzione

Nelle pagine seguenti sono riportati i più significativi dati riguardanti la situazione dell'edificato nel territorio del comune. Le informazioni più recenti sono fornite dall'ultimo censimento Istat sulle abitazioni di fine anno 2001, ma è stato possibile aggiornare alcune tabelle al 31/12/2009 grazie ad un'opera di monitoraggio dell'UTC sulle autorizzazioni edilizie rilasciate.

Numero di edifici per tipo di località abitate Censimento 2001				
	Tipo di località abitate			Totale
	Centri abitati	Nuclei abitati	Case sparse	
Garlate	434	0	8	442

TAB. 1B

Edifici a uso abitativo per tipo di località abitate Censimento 2001				
	Tipo di località abitate			Totale
	Centri abitati	Nuclei abitati	Case sparse	
Garlate	364	0	8	372

TAB. 2B

Risulta quasi irrilevante la percentuale di edifici ad uso abitativo non appartenenti ai centri abitati.

Censimento 2001

EPOCA DI COSTR.	Edifici
Prima 1919	34
1919-1945	12
1946-1961	55
1962-1971	95
1972-1981	101
1982-1991	46
Dopo il 1991	29
TOTALE	372

TAB. 3B

Dalla tabella si rileva come i nuclei storici (ante 1945) rappresentino una quota non significativa dell'intero edificato (circa il 15%).

Edifici ad uso abitativo per numero dei piani fuori terra
Censimento 2001

	Numero dei piani fuori terra				Totale
	1	2	3	4 e più	
Garlate	42	241	75	14	372

TAB. 4B

Rilevante risulta la presenza di edifici alti se rapportati ad un territorio delicato sotto il profilo paesaggistico.

Edifici ad uso abitativo per numero di interni Censimento 2001							
Numero di interni							
	1	2	3 o 4	Da 5 a 8	Da 9 a 15	16 e più	Totale
Garlate	159	113	41	33	16	10	372

TAB. 5B

L'edificazione è prevalentemente caratterizzata da edifici mono-bi famigliari, meno diffusi risultano invece gli edifici plurifamigliari. L'edificazione più recente è caratterizzata da un'edilizia plurifamigliare di tipo condominiale, poco diffusa nel paese fino alla fine degli anni 70/80.

Edifici per tipologia di utilizzo Censimento 2001			
Tipologia di utilizzo			
	Utilizzati	Non utilizzati	Totale
Garlate	419	23	442

TAB. 6B

Abitazioni per tipo di occupazione Censimento 2001			
Tipo di occupazione			
	Abitazioni occupate da persone residenti	Abitazioni non occupate da persone residenti	Totale
Garlate	961	8	969

TAB. 7B

**Abitazioni per tipo di località abitate
Censimento 2001**

	Tipo di località abitate			Totale
	Centri abitati	Nuclei abitati	Case sparse	
Garlate	1.067	0	13	1.080

TAB. 8B
**Abitazioni occupate da persone residenti per tipo di località abitate
Censimento 2001**

	Tipo di località abitate			Totale
	Centri abitati	Nuclei abitati	Case sparse	
Garlate	948	0	13	961

TAB. 9B

La sintesi dei dati riportati nelle tabelle 6B-9B è la seguente:

- 1) Quasi tutti gli edifici sono utilizzati (oltre il 95%)
- 2) Scarsa la presenza di abitazioni in edifici sparsi

Abitazioni occupate da persone residenti per numero di stanze				
Censimento 2001				
Numero di stanze	Garlate	%	Provincia di Lecco	%
1	21	2,19%	1.935	1,60%
2	81	8,43%	12.074	9,98%
3	184	19,15%	25.870	21,38%
4	391	40,69%	42.377	35,03%
5	186	19,35%	24.864	20,55%
6 e più	98	10,20%	13.866	11,46%
Totale	961	100,00%	120.986	100,00%

TAB. 10B

Il numero di stanze per alloggio a disposizione dei residenti è in linea con il dato provinciale, rilevandosi una marcata presenza degli alloggi di 4 e più stanze, caratteristici di un modo del costruire degli anni 70/90.

Numero di stanze per abitazione per tipo di occupazione Censimento 2001 ed aggiornamento 2009		
	Tipo di occupazione	
	Abitazioni non occupate da persone residenti	Abitazioni occupate da persone residenti
Garlate 2001	4,03	4,07
Garlate 2009	4,01	4,00
Provincia di Lecco 2001	3,41	4,09

TAB. 11B

Superficie media (mq) per tipo di occupazione dell'abitazione Censimento 2001 ed aggiornamento 2009		
	Tipo di occupazione	
	Abitazioni non occupate da persone residenti	Abitazioni occupate da persone residenti
Garlate 2001	107,18	95,84
Garlate 2009	104,77	94,70
Provincia di Lecco 2001	74,54	95,95

TAB. 12B

Il dato relativo alla dimensione degli alloggi non occupati da residenti è probabilmente statisticamente non corretto a causa dell'esiguità del campione.

Numero di occupanti per stanza e mq. per occupante in abitazioni occupate da persone residenti Censimento 2001 ed aggiornamento 2009		
	Numero di occupanti per stanza in abitazione occupata da persone residenti	mq. per occupante in abitazioni occupate da persone residenti
Garlate 2001	0,64	36,58
Garlate 2009	0,68	34,75
Provincia di Lecco 2001	0,62	37,59

TAB. 13B

Dall'analisi delle tabelle 11B – 13B si sottolinea la differente dimensione media degli alloggi a disposizione degli abitanti residenti e non, e si rileva la superficie edificata a disposizione di ciascun residente. Si sottolinea come anche questo dato evidenzia una riduzione costante, negli ultimi anni, della dimensione per alloggio e quindi della superficie edificata a disposizione di ciascun nucleo familiare, dovuta essenzialmente al continuo aumento del costo delle case, ed alla costante riduzione dei componenti dei nuclei familiari, fatto quest'ultimo che concorre a diminuirne le esigenze.

4.2.4 Attività economiche – evoluzione

La storica presenza di attività economiche, favorisce una situazione economica complessivamente positiva.

Nelle tabelle seguenti si riportano i dati relativi ad i seguenti fattori:

- sezioni di attività economica rilevata
- condizione della popolazione residente con più di 15 anni
- tasso di disoccupazione per sesso
- tasso di attività per sesso
- indice di dipendenza (percentuale di anziani e bambini in rapporto alla popolazione attiva)
- popolazione residente che si sposta per raggiungere il luogo di lavoro

Attività economiche Censimento 1991-2001 - Garlate	
Sezioni di attività economica	lavoratori 2001
Agricoltura, caccia e silvicoltura	6
Pesca, piscicoltura e servizi connessi	1
Estrazione di minerali	2
Attività manifatturiere	536
Produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua	9
Costruzioni	65
Commercio all'ingrosso e al dettaglio	184
Alberghi e ristoranti	34
Trasporti, magazzinaggio, e comunicazioni	39
Intermediazione monetaria e finanziaria	28
Attività immobiliari, noleggio, altre attività professionali e imprenditoriali	45
Pubblica amministrazione e difesa	32
Istruzione	55
Sanità e altri servizi sociali	72
Altri servizi pubblici, sociali e personali	48
Servizi domestici presso famiglie e convivenze	6
Organizzazioni ed organismi extraterritoriali	3
Totale	1.165

TAB. 1C

I dati della tabella evidenziano una sostanziale tenuta dell'occupazione con una forte presenza delle attività manifatturiere.

Tavola: Popolazione residente di 15 anni e più per condizione									
Censimento 2001									
Condizione									
Forze di lavoro			Non forze di lavoro					Totale	
Occupati	In cerca di occupazione	Totale	Studenti	Casalinghe	Ritirati dal lavoro	In altra condizione	Totale		
Garlate	1.185	54	1.239	121	356	442	45	964	2.203
Provincia di Lecco	136.101	4.981	141.082	16.381	40.210	60.145	9.752	126.488	267.570

TAB. 2C

Tasso di attività per sesso			
Censimento 2001			
Sesso			
	Maschi	Femmine	Totale
Garlate	69,57	42,92	56,24
Provincia di Lecco	65,22	41,04	52,73

TAB. 3C

Tasso di disoccupazione per sesso			
Censimento 2001			
	Sesso		
	Maschi	Femmine	Totale
Garlate	2,74	6,98	4,36
Provincia di Lecco	2,41	5,20	3,53

TAB. 4C

Tavola: Indice di dipendenza	
Censimento 2001	
	Indice di dipendenza
Garlate	40,51
Provincia di Lecco	46,11

TAB. 5C

Popolazione residente che si sposta giornalmente per luogo di destinazione Censimento 2001

	Luogo di destinazione		
	Nello stesso comune di dimora abituale	Fuori del comune	Totale
Garlate	329	1.095	1.424
Provincia di Lecco	69.629	98.265	167.894

TAB. 6C

4.2.5 Attività produttive

Nel territorio comunale sono presenti alcune aree produttive (industriali e/o artigianali) localizzate nella zona a nord.

Vi sono poi altre attività di tipo artigianale diffuse sul territorio, caratterizzate da modesta dimensione.

La tipologia di attività esercitate è abbastanza diversificata, le categorie di aziende insediate più diffuse sono le seguenti:

- aziende metallurgiche;
- aziende manifatturiere;

Nel territorio è presente un impianto la cui attività richiede autorizzazione integrata ambientale (AIA) ai sensi del D.Lgs. 59/2005, si tratta della Ditta Costacurta Spa localizzata

in via Valmolina Inferiore. Non sono presenti attività classificate come Aziende Insalubri ai sensi del DM 05/09/1994.

Il comune di Garlate non è attualmente interessato dalla presenza di industrie a rischio di incidente rilevante (RIR), così come definite dal D.Lgs. 334/99. Con questo termine si definiscono le imprese che, per la presenza nel proprio sito di determinate sostanze pericolose in quantità superiori a determinati livelli, rappresentano un pericolo potenziale per il territorio in caso di incidenti rilevanti. Sulla base del rischio potenziale, ogni azienda è tenuta ad attuare politiche di prevenzione che possono prevedere, a seconda del livello di rischio raggiunto, la predisposizione di una Scheda informativa per la popolazione o la realizzazione di un Rapporto di sicurezza che garantisca la giusta informazione alla cittadinanza.

Le aree produttive sono localizzate nella porzione a nord del territorio comunale, ed in parte interessano anche il territorio contermino al lago. Alcune strutture produttive sono state nel tempo dismesse e/o riconvertite in destinazioni residenziali o terziario direzionali, altre attendono ancora una riorganizzazione urbanistico/edilizia.

La loro struttura è inserita nel tessuto urbano consolidato in modo abbastanza omogeneo cosa che, a parte alcuni casi particolari, garantisce un adeguato livello di coabitazione con le funzioni circostanti.

Sono state avanzate alcune richieste da parte di operatori del settore finalizzate ad ottenere l'incremento degli indici di edificabilità degli ambiti produttivi per soddisfare una domanda di ampliamento che non può trovare sfogo attraverso un incremento della superficie territoriale a disposizione a causa di un'ormai completa saturazione degli spazi disponibili.



4.2.6 Attività commerciali.

In applicazione degli «Indirizzi ai Comuni per l'adozione di criteri per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività delle medie strutture di vendita» di cui al paragrafo 4.5 del Capitolo 4 «Indirizzi per lo Sviluppo e la Qualificazione della rete commerciale» del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale PTSSC 2006-2008 (D.C.R. 2 ottobre 2006 n° VIII/215 «Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008» pubblicata sul 3° Supplemento Straordinario al Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del 20 ottobre 2006) si definiscono:

- per medie strutture di vendita gli esercizi di vendita classificati secondo le definizioni dimensionali e localizzative di cui all'art. 4, comma 1, lettera e) del D.Lgs. 31 marzo 1998 n° 114;
- per medie strutture di vendita di maggiore estensione quegli esercizi commerciali che, in rapporto alle dimensioni del Comune ed alla popolazione residente, garantiscono un servizio al consumatore, anche di natura sovracomunale.

I Comuni promuovono lo sviluppo delle medie strutture di vendita attraverso:

- gli strumenti comunali della pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- la definizione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali;
- la promozione di intese finalizzate all'integrazione delle diverse tipologie distributive tra loro e con gli abitati;
- la realizzazione di opere pubbliche che nel loro insieme qualificano l'ambiente urbano e valorizzano l'accessibilità e la visibilità delle attività commerciali
- anche attraverso interventi di arredo urbano.



In coerenza con l'orientamento alla qualificazione degli insediamenti commerciali di cui al Programma Triennale, deve essere data preferenza agli interventi di razionalizzazione, ammodernamento o ampliamento degli esercizi della rete distributiva esistente. Devono essere in particolare valorizzati gli interventi di configurazione di medie strutture di vendita in ampliamento degli esercizi di vicinato esistenti, come modalità di sostegno e crescita della piccola imprenditoria (piccole e medie imprese e micro imprese).

La previsione di nuove aperture deve altresì essere supportata da una analisi della domanda e dell'offerta all'interno del bacino di attrazione commerciale dell'insediamento che giustifichi la necessità di garantire un servizio al consumatore.

Compatibilmente con le situazioni microubanistiche, paesaggistiche ed ambientali dei luoghi, sono indicate quali localizzazioni prioritarie per l'apertura e la modificazione di nuove medie strutture di vendita:

- le aree in prossimità di stazioni ferroviarie, aerostazioni, porti e altre stazioni e nodi di interscambio del trasporto pubblico e privato;
- le aree che presentano significativa erosione dell'offerta commerciale e le aree periferiche che presentano, in associazione alle condizioni di criticità del servizio commerciale, condizioni di degrado fisico e sociale.

Deve essere in ogni caso preferibile che gli interventi sulle medie strutture di vendita siano realizzati attraverso progetti di riqualificazione complessiva del contesto territoriale, economico e distributivo in cui sono inserite ed in stretto raccordo con lo sviluppo della rete degli esercizi di vicinato esistenti e di nuovo insediamento. Dovrà quindi essere data priorità



agli insediamenti allocati in aree urbane dismesse o sottoutilizzate o in aree oggetto di interventi di riqualificazione urbanistica.

La verifica preventiva al rilascio dell'autorizzazione per i nuovi insediamenti dovrà essere effettuata anche in caso di concentrazione di esercizi di vicinato o medie che nel loro insieme configurano una struttura organizzata in forma unitaria avente le dimensioni di una media struttura.

I Comuni dovranno così prevedere modalità di valutazione degli impatti commerciali, urbanistico-territoriali ed ambientali degli interventi di cui alle domande per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, al fine di accertare gli effetti d'impatto sul contesto socio-economico e sulla rete distributiva esistente, sul contesto territoriale, urbanistico, paesistico e ambientale di riferimento sulla base di appositi criteri e parametri.

In caso di apertura di medie strutture che hanno una attrazione sovralocale per le dimensioni e/o per la particolare allocazione territoriale, il Comune ove ha sede la struttura deve acquisire i pareri dei Comuni contermini.

Il Piano territoriale di Coordinamento provinciale ha stabilito alcuni importanti criteri ed indirizzi orientativi per la gestione della problematica legata alle attività commerciali.

Nello specifico per l'attuazione delle politiche di programmazione urbanistica del settore commerciale da affidare ai PGT individua tre ambiti di intervento caratterizzati dal diverso rilievo e preminenza degli obiettivi in relazione ai quali si articolano le disposizioni in materia di grandi e medie strutture di vendita:



1. Ambito Lecchese e Valle San Martino ove risulta preminente il concorso del settore commerciale alle politiche di riqualificazione urbana, garantendo comunque il permanere di una forte tensione concorrenziale interna al settore;
2. Ambito del Lario orientale e della Valsassina (che per le loro caratteristiche commerciali vengono assimilati) nel quale risaltano preminenti le esigenze di conservare e valorizzare il ruolo del commercio di vicinato anche in funzione della valorizzazione turistica;
3. Ambito della Brianza, dove è preminente l'interesse ad evitare che gli insediamenti commerciali rappresentino elementi di disturbo e contrasto delle politiche territoriali per la sostenibilità, garantendo comunque il permanere di una forte tensione concorrenziale interna al settore.

Il comune di Garlate appartiene quindi al primo ambito descritto “Ambito Lecchese e Valle San Martino”

Fermi restando i criteri di prevalenza in merito all'ammissibilità di grandi e medie strutture di vendita ed eventuali limitazioni di natura merceologica contenute nel Piano di settore provinciale per il commercio, il PTCP definisce che la soglia di rilevanza sovracomunale per il comune di Garlate (< 10.000 abitanti) sia definita in 800 mq. di superficie di vendita.

Sempre il PTCP definisce che nell'ambito Lecchese e Valle San Martino, in sede di PGT i Comuni disciplinano l'eventuale insediamento di grandi strutture di vendita subordinandone la realizzazione ad una valutazione preventiva, da sottoporre alla Amministrazione Provinciale per il conseguimento della necessaria intesa, da realizzarsi nell'ambito di una Agenda Strategica di Coordinamento Locale in ordine agli eventuali effetti sovracomunali degli insediamenti stessi, che individui in particolare:

- a. le condizioni di accessibilità ai nuovi insediamenti, in coerenza con la viabilità di grande comunicazione e transito o alla viabilità al servizio di insediamenti produttivi, e la loro sostenibilità in relazione alle condizioni della mobilità urbana con riferimento tanto alla circolazione che alla sosta nonché le misure di mobility management da adottarsi nella gestione delle citate grandi strutture ai fini di mitigare e rendere pienamente sostenibili gli impatti degli insediamenti stessi sulle condizioni della mobilità urbana;
- b. il contributo alla riqualificazione urbana con particolare riferimento alla rivitalizzazione delle aree centrali consolidate, al recupero di ambiti degradati, alla qualificazione della scena urbana, all'integrazione di dotazioni e servizi urbani carenti. Tali valutazioni preventive e le relative intese, sono da prevedersi anche per l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore alle soglie di sovracomunalità come precedentemente definite per i Comuni appartenenti all'ambito del Lecchese e Valle San Martino diversi dal capoluogo e non ricompresi nelle aree per la localizzazione di attività ad elevata concentrazione di presenze di cui all'art. 32 delle stesse Nda del PTCP.

Sul territorio comunale esistono diversi esercizi commerciali, otto dei quali classificati come medie strutture di vendita di cui due alimentari e sei non alimentari per una superficie di vendita complessiva di poco superiore ai 4.000 mq.

Nello specifico l'Amministrazione Comunale di Garlate ha predisposto un apposito piano del commercio che costituisce parte integrante del PGT ed a cui si rimanda per un approfondimento della tematica.

4.3 IL SISTEMA DEL PAESAGGIO

4.3.1 Gli ambiti naturali

Il Documento di Piano rileva puntualmente gli ambiti naturali del territorio comunale, prevalentemente costituiti dagli ambiti di valore paesistico ed ambientale posti in relazione con il bacino idrografico del lago e dalle zone boscate del versante collinare.

Il territorio comunale secondo le indicazioni del Piano Paesistico Regionale è caratterizzato, da alcune significative presenze ambientali e precisamente il lago di Garlate che ne definisce interamente il confine ad est e le ampie aree boscate collinari, localizzate ad ovest a corona dell'abitato.

Il PTCP suddivide il territorio provinciale in ambiti paesistici, denominati unità di paesaggio corrispondenti a contesti significativi, compresi entro limiti fisici ben definiti che rappresentano realtà geografiche ben identificate e rappresentate da connotazioni forti e riconosciute dalla memoria collettiva, che esprimono una omogenea realtà ambientale e paesistica variamente articolata. Il territorio di Garlate è caratterizzato dalla presenza di due Unità di Paesaggio:

- **COLLINA E LAGHI MORENICI E4**, formatesi come risultato della deposizione di materiali morenici, di notevole interesse geologico. Tuttavia gli aspetti più originali e qualificanti del paesaggio collinare (nuclei storici, emergenze architettoniche e naturalistiche), a causa dell'intensa urbanizzazione, sono oggi soggetti a forte degrado. In particolare per quanto concerne il comune di Garlate, le aree prospicienti il lago hanno subito numerose bonifiche e trasformazioni che hanno alterato l'habitat naturale costituito da alberature e vegetazione di palude.
- **RILIEVO PEDEMONTANO F2**; area interessata dalla dorsale del Monte Crocione e aree situate tra il Poggio Piazzoli e il Monte Crosaccia (gruppo denominato Monte



Brianza). I rilievi pedemontani hanno quote non superiori a poche centinaia di metri, sono di formazione terziaria, estranei ai processi di deiezione glaciale e costituiscono una emergenza di forte valenza paesistica. Rispetto al paesaggio morenico, questi rilievi presentano una minore compromissione dal punto di vista antropico, a causa della maggiore elevazione e della maggiore asperità dei versanti, ancora per lo più boscati. Specificatamente per il territorio di Garlate, il versante montano, la cui altimetria non supera i 600 m, è ricoperto da boschi misti di latifoglie, con prevalenza di castagno e robinia diffusa un po' ovunque. Alterati alle macchie boscate ci sono seminativi e qualche filare di gelso.

La porzione del comune di Garlate prospiciente il lago è interessata dal Parco Fluviale Adda Nord.

Il Parco Fluviale Adda Nord comprende i territori rivieraschi dell'Adda, lungo il tratto che attraversa l'alta pianura, a valle del lago di Como, e i laghi di Garlate ed Olginate, con una superficie complessiva di circa 5.650 ettari. Il paesaggio del parco alterna tratti allo stato naturale (boschi, canneti) ad aree più antropizzate.

Sulle aree interessate dal parco nel comune di Garlate si alternano la vegetazione di palude, alcune aree boscate, parchi privati di valore naturalistico e ambientale, alcune presenze architettoniche rilevanti (ville storiche) e aree di minore valore naturalistico in quanto parzialmente edificate.

Gran parte del nucleo storico di Garlate, con i principali edifici di valore storico architettonico, è incluso nel Parco Adda Nord.

Il PTCP propone l'istituzione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale denominato San Genesio Monte Brianza. Il Documento di Piano definisce esattamente i confini che interessano il comune di Garlate; infatti la Legge istitutiva dei PLIS, prevede che siano le amministrazioni locali a definire i confini territoriali degli ambiti da sottoporre a tutela di parco locale di interesse sovracomunale.

Per questo motivo l'Amministrazione Comunale di Garlate ha definito con esattezza e secondo le esigenze comunali, gli ambiti da assoggettare alla futura disciplina del parco.

Appare opportuno specificare che non sono presenti né sul territorio comunale di Garlate, né su aree confinanti con esso, siti d'Importanza Comunitaria e Zone a Protezione Speciale.

Nel territorio comunale di Garlate non sono presenti inoltre ambiti di elevata naturalità.

Tuttavia nei comuni contermini insistono i Siti Rete natura 2000 del Monte Barro (Pescate e Galbiate) e del Lago di Olginate (Olginate). Per questo motivo il PGT è stato sottoposto a Valutazione di Incidenza soltanto in rapporto alle trasformazioni più rilevanti, limitando lo studio alla fase di screening.

4.3.2 I nuclei storici

Nel sistema del paesaggio, dopo gli ambiti naturali, assumono grande importanza i nuclei storici. Questi ambiti sono individuati nella tavola "Elementi di rilevanza paesistica"

Oltre al nucleo originario di Garlate, risalente al V e VI secolo d. C. vi sono altri 4 nuclei di una certa rilevanza: Figina, Valmolina Superiore, Valmolina Inferiore, Calcherino. I centri hanno caratteristiche simili. In particolare il nucleo principale di Garlate ha strette vie di attraversamento sulle quali sono stati eretti gli edifici principali, storicamente legati

all'attività del borgo, ancora oggi leggibili per le qualità architettoniche morfologiche e tipologiche. I nuclei risultano ormai ricuciti e inglobati nello sviluppo edilizio recente.

Al contrario il margine verso monte del centro storico di Garlate è quasi del tutto libero visivamente da altra edificazione e connesso alle aree boscate da un'area agricola.



Si riscontrano infine sul territorio alcuni nuclei storici rurali quali Cascina Triulza, Vignazza, Teremoto, Lazzaro, cascine sorte lungo le direttrici di sviluppo originario, cioè in direzione di Galbiate, Lecco, Olginate. Mentre i nuclei rurali soprammenzionati, in seguito al decadimento delle attività agricole ed al loro sostanziale conglobamento nell'urbanizzato, pur rimanendo pressoché immutate rispetto al loro assetto originario, hanno modificato le destinazioni agricole originarie recuperandole a fini abitativi, vi sono alcune cascine o edifici agricoli sparsi, quali Cascina Ronco, Sanvirio, Buffa, che versano in cattivo stato di conservazione. Esse hanno comunque pregio storico-ambientale. Relativamente ai dati specifici delle attività agricole si rimanda al successivo paragrafo.

4.3.3 Le aree agricole

Il territorio di Garlate è interessato solo marginalmente dall'attività agricola, per lo più svolta da piccole aziende a conduzione familiare, e comunque non significativa per dimensione economica rispetto ad altre attività svolte sul territorio.

La presenza degli allevamenti e lo svolgimento delle annesse attività è spesso legata a problematiche igienico sanitarie che, se non correttamente gestite, possono dare luogo a impatti negativi nei confronti della realtà esterna.

Uno dei principali problemi è rappresentato dalla distanza fra gli allevamenti e i centri abitati; in particolare esso è legato ad aspetti come: il rumore, gli odori, le infestazioni animali (es. mosche, topi, piccioni), il movimento dei mezzi. Si tratta di fattori d'impatto



difficili da controllare se l'allevamento sorge all'interno o ai margini di un'area edificata.

I due approcci con i quali è possibile intervenire al fine di minimizzare tali problematiche sono:

- garantendo distanze di sicurezza tali da minimizzare l'impatto, qualunque sia la tecnica di allevamento adottata.
- intervenendo sulle tecniche e sugli impianti quando non sia impossibile intervenire sulle distanze.

Gli allevamenti di bestiame, indipendentemente dalle specie allevate e dal numero di capi, sono incluse tra le Industrie insalubri di 1° classe, industrie che di norma debbono essere posizionate in zone di campagna isolate e la cui presenza nell'abitato può essere permessa dal Sindaco, a patto che il titolare dell'attività provi che, tramite l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il suo esercizio non reca molestia alla pubblica salute.

Esistono principalmente tre tipologie di allevamenti, che si differenziano in base alle tecniche adottate:

- allevamento a carattere familiare, destinato all'autoconsumo;
- allevamento estensivo: gli animali sono liberi di muoversi e pascolare su una superficie di media o grande estensione, all'aria aperta e senza ricoveri e consumano direttamente ciò che il suolo produce;
- allevamento intensivo: stabulazione degli animali in stalle, in totale dipendenza dell'uomo per alimentazione e riparo.

Il Piano di Governo del Territorio avrà il compito di classificare gli ambiti agricoli produttivi anche in rapporto a quanto già determinato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

4.3.4 Elementi di rilevanza paesistica

Il Piano delle Regole riassume in un elaborato grafico tutti gli elementi ed ambiti di rilevanza paesistica individuati in sede di analisi del territorio.

Essi sono caratterizzati da un insieme articolato di elementi di valenza ambientale e paesistica con presenze di interesse storico, geomorfologico e naturalistico tali da determinare situazioni di particolare interesse in ordine alla necessità di azioni di tutela e valorizzazione.

Il Comune di Garlate è caratterizzato dalla presenza di 4 tipologie di paesaggio della naturalità e di alcuni significativi percorsi di interesse paesistico che ora descriveremo sinteticamente:

- Paesaggio dei prati da foraggio o pascolati, presenti come radure all'interno delle zone boscate, o presenti tra le aree di margine dell'abitato e le aree boscate stesse.

- Boschi e foreste di latifoglie caratteristici dei versanti montani.

Tali ambiti rappresentano ecosistemi che hanno funzione di fondamentale elemento di equilibrio ecologico. Le aree boscate più significative sono presenti nella parte occidentale del territorio comunale, sul versante montano e collinare, ma aree isolate e di forma più irregolare sono presenti a nord, sul confine comunale e, lungo il lago, nell'area delimitata dal Parco Adda Nord.

- Aree destinate all'attività agricola di interesse strategico. Tali aree hanno la finalità di assicurare la continuità funzionale e percettiva della connessione ecologica.

- Aree a valenza ambientale paesistica all'interno dei sistemi rurali che hanno funzione di connettivo tra i boschi e le altre aree a vegetazione naturale.

Sul territorio di Garlate risultano significativi alcuni percorsi di interesse storico-culturale e di interesse paesistico.

È stato indicato cartograficamente un importante tracciato viario di antiche origini, un percorso di interesse paesistico e vedutistico e un tratto stradale dove eventuali insediamenti sono da considerare in contrasto con gli interessi paesaggistici. Sono stati individuati anche i tratti stradali con le visuali più significative e un punto panoramico sulla strada che porta a Galbiate, in prossimità del confine comunale.



Il percorso di interesse paesistico attraversa l'intero territorio comunale da nord a sud, passando per il centro storico. Alcune significative visuali verso il lago sono presenti appena a sud e a nord del centro storico, come pure presso i confini comunali.

Il percorso di importanza storico-culturale interessa via Roma, un breve tratto di via Statale e di via de Capitani, poi attraversa il centro storico lungo via Manzoni e via Risorgimento, e prosegue fino al confine comunale lungo la strada per Galbiate. Fra le quote di 270.00 e 290.00 m s.l.m. sono presenti due tratti con visuali aperte sul lago e un interessante punto panoramico.

NOTE STORICHE sul percorso di interesse storico-culturale. Questo tracciato era in epoca romana parte della via pedemontana che univa Verona, Brescia, Bergamo, Lecco e Como e che costituiva il raccordo principale dei tracciati stradali dell'Italia settentrionale convergenti su Mediolanum. La strada dirigendosi verso Como attraversava l'Adda presso Olginate, dove un ponte in muratura testimonia l'attraversamento. Una volta attraversato l'Adda, la strada proseguiva attraverso Garlate e il passaggio obbligato della sella di Galbiate; qui la strada doveva scendere a Sala al Barro. Poi attraverso la località di erba-Incino la strada costeggiava i laghi briantei di Annone e Pusiano sulla loro sponda settentrionale.

Sono presenti anche alcuni percorsi di viabilità agro-silvo-pastorale (sentieri).

Il sistema delle acque è costituito dal Lago di Garlate e dal reticolo idrografico minore, a carattere torrentizio: i torrenti Figina, Molina, Rio S. Carlo, Orco, Cavellino e Tinazza percorrono il territorio comunale da ovest a est e si gettano direttamente nel lago; il Rio Alto e il Rio Garlasca che si immettono nel Molina sono corsi d'acqua secondari. Solo il Torrente

Molina mantiene il suo percorso a cielo aperto, mentre per tutti gli altri corsi d'acqua l'attraversamento delle aree urbanizzate è stato tombinato.

Gli edifici e i complessi architettonici religiosi e civili più significativi dal punto di vista storico e artistico, che ora analizzeremo sinteticamente:

- **Chiesa Parrocchiale di S. Stefano** (edificata su area paleocristiana e tardo romana).
La struttura attuale risale al 1896 e comprende il transetto e l'abside aggiunti alla vecchia navata. La parte più antica è del 1600. La facciata principale, rivolta ad est è del 1800 e ha sostituito l'abside della struttura del 1600. In prossimità della chiesa vi è un battistero a pianta ottagonale.
- **Chiesa S.S. Cosma e Damiano**. Non vi sono date certe né riguardo la costruzione né riguardo il rifacimento del 1500. Nei primi del 1900 vi era un portico sulla sinistra. Interessante è il colonnato del pronao.
- **Palazzo Gnechi** (ex canonica): edificio risalente al 1500, con facciata verso il lago e finestre settecentesche. I terrazzini con decorazione risalgono al 1600 circa.
- **Villa Gadda già Testori-De Capitani** (sec XVII).
E' un complesso organico di impianto secentesco costituito dalla villa e dipendenze con ampio parco degradante verso il lago. La villa è un lungo



edificio a due piani con finestre rettangolari, con motivo a balconata sopra l'ingresso e parapetti in ferro battuto. La portineria è ottocentesca.

- **Palazzo Abegg**, sede Municipale (sec. XVIII). Il palazzo risale al 1860 e fu edificato da un Gnechi in stile tardo-neoclassico. Il cortile e il portico sono del 1800. Dallo scalone d'onore si accedeva all'abitazione privata.
- **Civico Museo della Seta Abegg** (sec XIX). Era parte della filanda Abegg ed era adibito in parte ad uffici ed in parte alla lavorazione. Interessante è la meridiana affrescata sul fronte principale nel 1841.
- **Giazzera di via Marconi**. Risale al sec. XVIII, fino al 1930 è servita per conservare le carni. Ha forma ottagonale con volta in mattoni.
- **Curt del Checù**, casa signorile e mercantile del 1400. Il portale del 1500 immette dalla via Manzoni alla corte interna.
- **Palazzo Brini**, del secolo XVIII.
- **Palazzo Mantegazza**, sec. XV – XIX.

I beni immobili di interesse artistico e storico sono:

- - Curt del Checù.
- - Villa Gadda già Testori-De Capitani.

Sul territorio del comune di Garlate si trovano due aree di interesse archeologico.

- Parrocchiale di S. Stefano. Le strutture attuali dell'edificio, ricostruito nel XVII e ristrutturato nel XIX secolo, palesano solo alcune preesistenze di età romanica, ma dalla chiesa provengono epigrafi funerarie datate tra la fine del V e la prima metà del VI secolo, un reliquiario in argento decorato a sbalzo a due laminette votive,



anch'essi del V secolo. Di particolare rilievo un'epigrafe funeraria del vir illustris Pieni us, identificato con il comandante in capo delle truppe di Odoacre, sconfitto e ucciso in battaglia da Teodorico nel 489, nei pressi dell'Adda, come ricordano le fonti del tempo. Proprio questa notizia consente di collegare la Pieve di S. Stefano all'insediamento fortificato di Monte Barro. Le ricerche alla Pieve di Garlate hanno consentito di focalizzare: le caratteristiche dell'insediamento di età romana (secoli I-V) che precede il luogo di culto cristiano, la struttura e l'utilizzo prolungato di una prima cappella cimiteriale (fine V-metà VII), la sua trasformazione in oratorio (VII secolo), la ricostruzione di età romanica, con le fasi cimiteriali di età medievale e moderna.

- Necropoli databile IV – V secolo d. C in località Figina, via Parini. Alcune strutture sono state ricostruite presso il Municipio di Garlate.

Sono infine state individuate le porzioni di territorio ricadenti all'interno della Rete Ecologica Regionale, come meglio specificato nel paragrafo successivo.

Le norme di piano prevedono specifiche forme di tutela per questi ambiti ed elementi, garantendo così uno sviluppo urbano coerente con l'obiettivo di tutela delle caratteristiche storiche, culturali e paesaggistiche del territorio.

Queste analisi hanno infine determinato anche le valutazioni nella determinazione delle classi di sensibilità dei luoghi attribuite dal Piano di Governo del Territorio a tutto il territorio comunale.

4.3.5 La Rete Ecologica Regionale (RER)

Come definito dal documento regionale “**Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli Enti Locali**”, l’obiettivo di una rete ecologica tradizionale è quello di offrire alle popolazioni di specie mobili (quindi soprattutto animali) che concorrono alla biodiversità la possibilità di scambiare individui e geni tra unità di habitat tra loro spazialmente distinte.

Lo schema semplificato al riguardo è quello che definisce la rete ecologica con la concorrenza dei seguenti elementi:

- Nodi: aree che costituiscono habitat favorevole per determinate specie di interesse, immerse entro una matrice ambientale indifferente o ostile; in quest’ultimo caso diventa importante la presenza di fasce buffer con funzione tampone;
- Corridoi: linee di connettività ambientale entro cui gli individui vaganti possono muoversi per passare da un habitat favorevole ad un altro ad un altro; possono essere costituiti da unità ambientali favorevoli a geometria lineare (es. fasce boschive), o da linee virtuali di permeabilità attraversanti matrici indifferenti (es. agroecosistemi), eventualmente interrotte da unità di habitat favorevole che possono svolgere funzione di appoggio (stepping stones).

L’ottica dello schema precedente è essenzialmente quello di proteggere popolazioni animali per le quali il restringimento dell’habitat provoca rischi di estinzione. In pratica tale modello deve essere adeguato in modo da poter rendere conto dei seguenti aspetti:

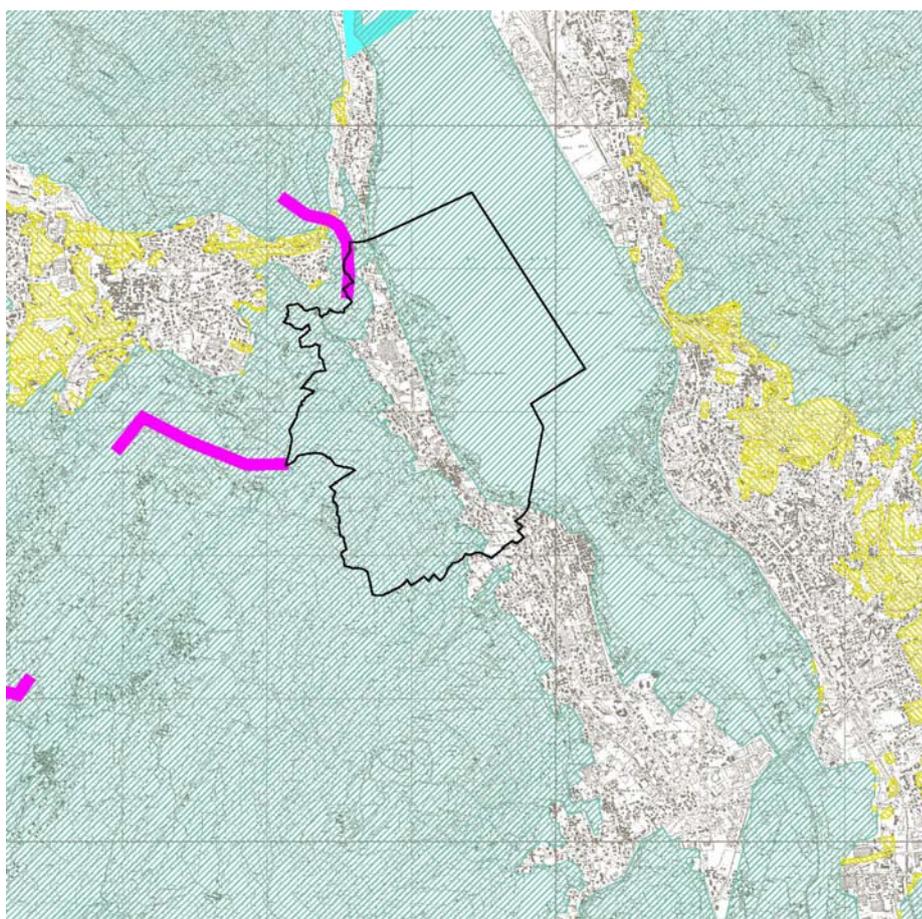
- specie diverse hanno habitat diversi; in realtà ogni habitat, compresi gli agroecosistemi e gli ecosistemi urbani, può svolgere ruoli importanti per qualche specie di interesse;

- la funzionalità di ogni singola unità ambientale dipende strettamente dai flussi di materia ed energia con cui si relaziona alle unità ambientali circostanti;
- in contesti di media o alta antropizzazione occorre rendere più direttamente conto del rapporto con le attività umane, sia in quanto produttrici di impatti potenzialmente critici (in primis quelli legati ai processi di frammentazione), sia in quanto potenziali utilizzatrici di servizi che possono essere resi da un ecosistema ben equilibrato;
- occorre tener conto degli strumenti di tipo territoriale (a cominciare dai Parchi e dalle altre aree protette) che nel tempo sono stati messi a punto per produrre tutele per l'ambiente.

Obiettivo di una rete ecologica diventa quello di offrire un substrato polivalente alla tutela dell'ambiente e ad uno sviluppo sostenibile del territorio, mettendo a sistema gli elementi che concorrono alla funzionalità dell'ecosistema di area vasta. Elementi funzionali della rete sono:

- singole unità ambientali con caratteristiche di naturalità, o comunque capaci di mantenimento per popolazioni di specie animali e vegetali che concorrono alla biodiversità (quindi anche le aree coltivate, almeno a determinate condizioni);
- unità ambientali (comprehensive delle precedenti) in grado di svolgere funzioni essenziali per la vita: produttività primaria della vegetazione, ruolo rilevante in fasi critiche del ciclo di vita per determinate specie, supporto per flussi essenziali (idrici, energetici, di sostanze chimiche, di organismi viventi); in tal senso anche i suoli fertili che consentono la produzione primaria di biomasse concorrono alla funzionalità complessiva;
- unità ambientali con specifico ruolo spaziale rispetto ai flussi precedentemente richiamati, o come siti di stoccaggio per sostanze particolari (primariamente del

carbonio), o come direttrici di scorrimento per gli spostamenti di organismi mobili (corridoi ecologici), o come nodi di interscambio nei flussi di elementi chimici, o come fattore di criticità (barriera) o di rischio (varchi residuali potenzialmente oggetto di occlusione) rispetto ai flussi medesimi; in tal senso anche le aree urbanizzate concorrono alle reti ecologiche.



L'individuazione di un'area all'interno di un sistema della Rete Ecologica pone ovviamente degli obiettivi di tutela che dovranno essere attentamente valutati in rapporto alle espansioni urbane previste dal Piano di Governo del Territorio. Non esistono attualmente vincoli prevalenti alle funzioni ammesse, (a parte quelli esistenti per gli ambiti già vincolati da altre

normative vigenti) ma vengono previsti stringenti atti di indirizzo che dovranno condizionare le scelte della pianificazione.

Nello specifico grande attenzione dovrà essere posta alle scelte di pianificazione da effettuare all'interno di ambiti ricadenti nei corridoi regionali primari ad alta e bassa antropizzazione, negli elementi primari della Rete Ecologica, in zone di varchi da mantenere e/o de frammentare.

Compito quindi dell'Amministrazione Comunale è quello di definire la realizzazione di un progetto di rete ecologica a livello locale che deve prevedere:

- il recepimento delle indicazioni di livello regionale e di quelle, ove presenti, livello provinciale, nonché il loro adattamento alla scala comunale
- il riconoscimento degli ambiti e degli habitat di valore (presenti e di progetto) che dovrà essere sottoposto a un regime di tutela o comunque ad una destinazione d'uso dei suoli specifica al fine di garantirne la sua conservazione e una corretta trasformazione nel tempo anche sotto il profilo della funzionalità dell'ecosistema;
- la definizione delle concrete azioni per attuare del progetto della rete ecologica, la loro localizzazione, le soluzioni che ne consentono la realizzazione (ad esempio attraverso l'acquisizione delle aree, o accordi mirati con i proprietari), la quantificandone dei costi necessari per le differenti opzioni;
- la precisazione degli strumenti per garantirne la sostenibilità economica (introducendo quindi i meccanismi di perequazione, compensazione, possibili forme di convezioni per la realizzazione di interventi).

Il Piano di Governo del Territorio ha infine degli strumenti importanti e molto efficaci per realizzare gli obiettivi della Rete Ecologica:

La perequazione - Lo strumento della perequazione può costituire un valido ausilio per la realizzazione del progetto di rete ecologica, in quanto attraverso di esso possono essere acquisite aree ed ambiti necessari alla funzionalità ed al completamento delle connessioni della rete ecologica proprio in quelle situazioni in cui i piani contengano previsioni che tendono a chiudere o saturare le possibilità di continuità negli spazi liberi residui (ambiti di frangia e di tessuti consolidati).

Le Compensazioni - Diventa importante lo sviluppo di forme di compensazione ecologica

Gli Oneri di urbanizzazione - Tra le opere di urbanizzazione primaria sono compresi gli spazi di verde attrezzato, mentre tra quelle di urbanizzazione secondaria sono compresi gli assi verdi di quartiere; si tratta di elementi di naturalità più strettamente associati ad ambiti urbani, rilevanti nel sistema complessivo dei livelli di rete ecologica. A tale riguardo pare logico avvicinare anche i corridoi ecologici esterni alle aree insediate alla categoria del verde attrezzato, e quindi di opere di livello primario, qualora i corridoi stessi siano integrati da elementi in grado di aumentare le opportunità per attività fruibili dei cittadini.

Gli elementi principali della Rete Ecologica Regionale sono poi stati riportati all'interno degli elementi ed ambiti di rilevanza paesistica definiti dal Piano delle Regole.

4.4 IL SISTEMA DEI SERVIZI ESISTENTI

Il Piano di Governo del territorio è dotato del Piano dei servizi, documento d'analisi della situazione di fatto dei servizi esistenti, ed atto programmatico delle future espansioni. Per una lettura di dettaglio della tematica si rimanda dunque al documento sopraccitato, mentre in questa sede ci si limita a riportare le valutazioni espresse a conclusione delle analisi;

a) L'offerta complessiva dei servizi esistenti appare generalmente adeguata alla domanda, soltanto rispetto ad alcune tipologie di servizi necessita di una implementazione.

b) Le strutture scolastiche, appaiono adeguate alla domanda, anche in relazione ai possibili incrementi demografici attesi, considerando la sostanziale stagnazione della crescita. Positiva la previsione di ampliamento della struttura sportiva annessa all'edificio scolastico di prossima realizzazione. Importante al proposito segnalare l'assenza di un asilo nido, struttura che potrebbe soddisfare una precisa domanda di servizio.

c) L'offerta generica di spazi a verde risulta corrispondente alle esigenze dei cittadini. Si segnala tuttavia la necessità di interventi di manutenzione su alcune aree ed in particolare l'importanza di una riqualificazione complessiva degli ambiti a lago, anche attraverso un'operazione coordinata di interventi (nuove aree attrezzate e percorsi ciclopedonali) che possano portare alla costituzione di un sistema unico degli ambiti di fruibilità verde a lago;

d) La dotazione di spazi per la sosta veicolare nelle zone residenziali ed industriali è risultata sufficientemente appropriata alle attuali necessità e generalmente ben distribuita sul territorio. Ovviamente vi sono alcuni ambiti specifici (ad es centri

storici, il centro sportivo ecc.) nei quali si riscontra una maggiore carenza dell'offerta che dovrà quindi essere necessariamente adeguata alla domanda.

e) Si è appurata l'idoneità delle principali strutture sportive, con una buona integrazione tra i servizi offerti dall'ente pubblico e quelli offerti dai centri parrocchiali o da operatori privati. Il centro sportivo comunale (palestra) attualmente in fase di ampliamento, consentirà di migliorare ulteriormente l'offerta.

f) Le strutture pubbliche di interesse comune sono risultate adeguate alle esigenze del territorio. Si segnala al proposito la recente riapertura della biblioteca comunale dopo un'attenta ristrutturazione;

g) La ristrutturazione e riorganizzazione del Museo della Seta è un'opera importante che consentirà di conseguire l'obiettivo del rilancio anche turistico del territorio.

h) Le strutture pubbliche di interesse comune gestite dagli enti religiosi ben implementano, ed a volte completamente sostituiscono, l'offerta pubblica.

i) Le infrastrutture viarie interne risultano sufficientemente adeguate alle necessità collettive, anche se risulta indispensabile potenziare il sistema soprattutto per l'accesso alla zona degli impianti sportivi, dove esiste una forte concentrazione di presenze ma la viabilità di accesso appare del tutto inadeguata;

j) Sotto il profilo viabilistico generale, occorre segnalare che gli ultimi interventi sulla viabilità primaria da parte della Provincia di Lecco hanno soltanto in parte alleviato i problemi. Resta la necessità di far coesistere le esigenze di vivibilità sicurezza e salute degli spazi urbani interconnessi con la grande viabilità di attraversamento, con le necessità di scorrevolezza del traffico;

k) I servizi tecnologici non presentano particolari criticità. E' presente una piazzola ecologica in Via Ponte Rotto che soddisfa in modo adeguato le esigenze della popolazione.

4.5 PIANI DI SETTORE

Il PTCP individua nel complesso vari Piani di settore a cui il PGT deve fare riferimento.

Ogni piano di settore provinciale costituisce, salvo quando diversamente specificato, norma prevalente rispetto alle indicazioni del PGT.

Gli elaborati del presente piano recepiscono i contenuti dei principali piani di settore provinciale vigenti.

4.6 INDAGINI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE

Parte integrante del Piano di Governo del Territorio risultano le indagini geologiche, idrogeologiche e sismiche. Queste indagini hanno consentito la predisposizione della carta di fattibilità geologica per le azioni di piano con indicazioni relative alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio.

Le indicazioni relative alla fattibilità geologica e gli indirizzi per la pianificazione territoriale sono stati desunti dalla valutazione analitica e incrociata degli elementi ricavati dallo studio geologico redatto.

L'esame dei dati ha consentito di sviluppare un processo diagnostico che ha permesso di suddividere e classificare l'intero territorio comunale dal punto di vista della fattibilità geologica e di formulare proposte operative in relazione alla classe di appartenenza.

La carta della Fattibilità geologica per le azioni di piano, in particolare, fornisce utili indicazioni in ordine alla destinazione d'uso, alle cautele generali da adottare per gli



interventi, agli studi ed alle indagini da effettuare per gli approfondimenti del caso, ed infine alle opere necessarie per la riduzione ed il controllo del rischio geologico ed idrogeologico.

Si ricorda che gli studi condotti nell'attuazione della L.R. 41/97 e dei "criteri relativi alla componente geologica nella pianificazione comunale", non devono essere in alcun modo sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 11 marzo 1988 per la pianificazione attuativa e per la progettazione esecutiva.

Seguendo le indicazioni riportate nei criteri approvati e proposti dalla Regione Lombardia, sono state individuate dal punto di vista delle condizioni e delle situazioni geologiche quattro classi di fattibilità, che sono riconoscibili per numero e colore sulla carta che costituisce parte integrante della normativa del piano di Governo del Territorio.

Classe I – Fattibilità senza limitazioni

In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico e urbanistico alla modifica di destinazione d'uso delle particelle.

Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di bonifica.



Classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe “III” comprende zone in cui sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d’uso dei terreni, per l’entità e la natura dei rischi individuati nell’area di studio o nell’immediato intorno.

Classe IV – Fattibilità con gravi limitazioni

In questa classe ricadono tutte quelle aree per le quali la situazione di alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica della destinazione d’uso delle particelle.

Sismicità dell’area

Il territorio comunale è stato valutato anche in rapporto alla sua sismicità, prevedendo apposite norme di tutela e salvaguardia anche in rapporto a questa problematica.

Per un’analisi approfondita dello studio si rimanda alla sezione specifica.

Si rammenta che le seguenti norme vanno lette contestualmente alle Norme di Attuazione del P.A.I. relativamente alle aree in dissesto (frane anche se stabilizzate o puntuali, esondazioni, conoidi), riscontrabili sulla Carta del Dissesto con Legenda Uniformata P.A.I. e sulla Carta dei Vincoli, nonché alle prescrizioni relative alle aree di amplificazione sismica locale. Non vanno inoltre dimenticate le normative relative alle aree di salvaguardia delle sorgenti, ai geositi ed alle fasce di rispetto dei corsi d’acqua.



4.7 ZONIZZAZIONE ACUSTICA

L'inquinamento da rumore è oggi uno dei problemi che condizionano in negativo il benessere pubblico.

Per inquinamento acustico si intende: l'introduzione di rumore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno tale da provocare fastidio o disturbo al riposo e alle attività umane, pericolo per la salute umana, deterioramento degli ecosistemi, dei beni materiali, dei monumenti, dell'ambiente abitativo o dell'ambiente esterno o tale da interferire con le legittime fruizioni degli ambienti stessi.

Il rumore è quindi un fenomeno che condiziona non solo il benessere umano, ma anche lo stato delle matrici ambientali.

La Legge Quadro (L. 447/95) assegna ai Comuni il compito di suddividere il territorio in classi acustiche in funzione della destinazione d'uso delle varie aree (residenziali, industriali, ecc.), stabilendo poi, per ciascuna classe, i limiti delle emissioni sonore tollerabili.

Lo strumento di pianificazione che attua tale classificazione è il Piano di Zonizzazione Acustica, che disciplina l'uso del territorio e vincola le modalità di sviluppo delle attività su di esso svolte, al fine di armonizzare le esigenze di protezione dal rumore e gli aspetti riguardanti la pianificazione territoriale e il governo della mobilità.

Le classi di destinazione acustica previste sono le seguenti:

- classe I - Aree particolarmente protette
- classe II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- classe III - Aree di tipo misto
- classe IV - Aree di intensa attività umana
- classe V - Aree prevalentemente industriali
- classe VI - Aree esclusivamente industriali

La classe I è dedicata alle zone più sensibili del territorio (ospedali, scuole, ecc.), mentre le classi V e VI sono previste per le aree a destinazione industriale.

Il comune di Garlate ha in fase di redazione il Piano di Classificazione Acustica del Territorio comunale, strumento che una volta approvato diventerà atto integrante del PGT..



5

VALUTAZIONI PRELIMINARI DI PIANO**5.1 STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE**

L'analisi della situazione circa lo stato di attuazione del Piano Regolatore Generale è sintetizzata e specificata in una tavola allegata, dove sono stati evidenziati:

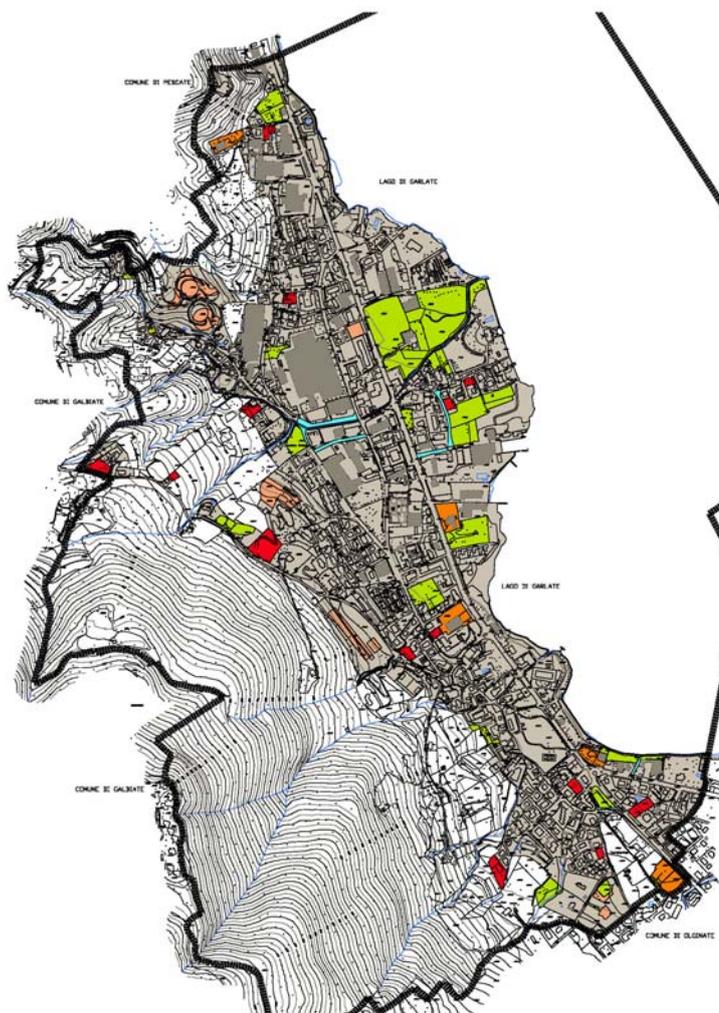
- a) le aree residenziali non edificate
- b) i piani attuativi non attuati
- c) gli standard urbanistici non acquisiti e/o realizzati
- d) le infrastrutture previste e non realizzate

L'analisi dello stato di attuazione del PRG vigente ha lo scopo di determinare la residua capacità insediativa disponibile, riconoscendo i motivi del mancato sviluppo. Da ciò sarà possibile decidere se riconfermare le zone di espansione e completamento precedentemente previste o se procedere in una diversa direzione.

Anche l'analisi dello stato di attuazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale ha l'importante scopo di rilevare i motivi della mancata realizzazione delle previsioni. Infatti la semplice riproposizione, a distanza di anni e senza soluzione di continuità, di un vincolo preordinato all'esproprio non è ammissibile se non giustificata da evidenti e prevalenti motivi di interesse pubblico, motivi non sempre ammissibili quando la stessa Amministrazione Comunale non si è dimostrata solerte nell'attuazione delle previsioni di PRG. Pertanto, nella nuova fase di progetto dello strumento urbanistico, è molto importante sapere quali aree non possono essere riproposte, o, nel caso siano ritenute assolutamente necessarie, a quali condizioni l'Amministrazione Comunale possa riproporle

L'analisi mostra come il vigente PRG disponga ancora di una considerevole capacità insediativa teorica di tipologia residenziale che deriva principalmente:

- da un piano di lottizzazione non ancora convenzionato;
- Da due piani di recupero non ancora convenzionati;
- da una discreta disponibilità di lotti liberi all'interno di Piani di lottizzazione in fase di attuazione;
- dalla porosità residua ancora presente all'interno del tessuto urbanizzato;



Vi è inoltre una capacità residua riferibile a previsioni di sviluppo a destinazione terziario-commerciale ascrivibili ad un piano di recupero non ancora convenzionato.

Satura è invece risultata la situazione sotto il profilo delle disponibilità per nuovi interventi a destinazione produttiva.

Complessivamente la capacità edificatoria residenziale residua del PRG vigente è quantificabile in circa 56.000 mc., tra cui 8.000 mc. in ambiti inedificati appartenenti a piani attuativi non convenzionati, 12.000 mc in lotti liberi del tessuto urbano consolidato e 36.000 mc. in lotti liberi ricompresi in piani attuativi in fase di attuazione.

Ovviamente le previsioni di sviluppo del nuovo Piano di Governo del Territorio dovranno tenere in debita considerazione questa condizione rilevata, da un lato evitando la cancellazione d'ufficio di diritti edificatori ed economici soggettivi ormai acquisiti da tempo, ma dall'altro valutando con attenzione le motivazioni della mancata attuazione delle previsioni e proponendo per il futuro un progetto di sviluppo che contenga adeguati meccanismi correttivi.

Il PRG infine non ha trovato attuazione anche in riferimento ad alcune aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale quantificabili complessivamente in circa 70.000 mq., distribuiti su tutto il territorio comunale ma particolarmente riferiti ad alcuni importanti comparti a futura destinazione pubblica localizzati a lago, per i quali il PGT dovrà fare molta attenzione a riconfermare senza ulteriori motivazioni di interesse pubblico o senza prevedere modifiche nelle modalità di intervento.



5.2 CRITICITA' E POTENZIALITA'

A conclusione della fase di analisi è possibile stilare un rapporto complessivo sulle criticità riscontrate e sulle potenzialità intrinseche del territorio. Questo rapporto è strutturato secondo una precisa procedura metodologica.

Criticità: nuclei di interesse storico – aree con presenza di edifici in stato di abbandono e degrado

Sul territorio sono presenti vari nuclei storici, per ciascuno dei quali si evidenzia la carenza di spazi per la sosta, il degrado di parte degli edifici ed il disuso di altri. Tale elemento è stato segnalato come criticità; dovranno pertanto essere previsti dei sistemi di incentivazione del recupero degli edifici disabitati e degradati.

Criticità: ambiti da riqualificare attraverso una pianificazione attuativa volta al recupero edilizio ed urbano

L'analisi territoriale ha evidenziato la presenza, all'interno del tessuto urbano consolidato, ed in particolar modo in ambiti in stretta relazione con le sponde lacuali, di aree con la presenza di edifici industriali dismessi, che necessitano di profondi interventi di recupero edilizio ed urbanistico. Su questi ambiti dovrà preliminarmente orientarsi l'azione del Piano di Governo, definendone modalità attuative, nuove destinazioni, e tipologia di fruizione.

Criticità: ambiti degradati in fase di recupero ambientale

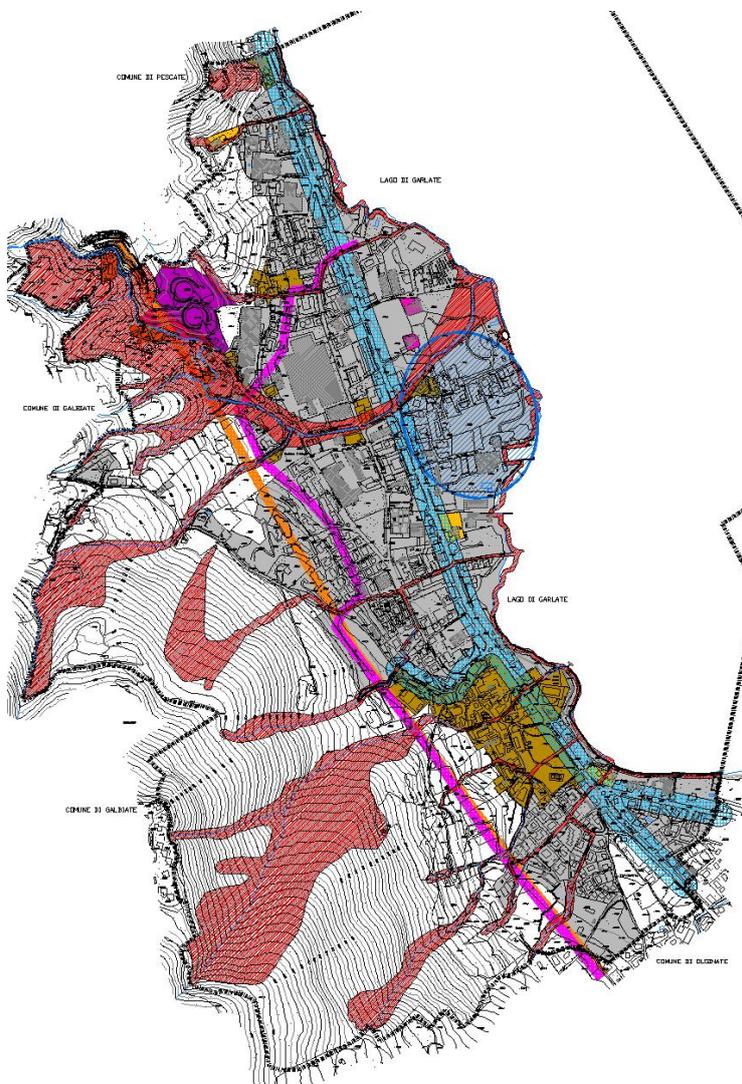
Sull'area nord del territorio comunale era presente una forte criticità ecologica e paesistica, rappresentata da alcuni depositi petroliferi posizionati sul versante collinare. L'area è stata recentemente oggetto di bonifica ambientale. L'area tuttavia rimane in potenziale conflitto



con le caratteristiche paesaggistiche circostanti. Dovrà essere prevista la sua riqualificazione urbanistica.

Criticità: ambiti a destinazione produttiva in conflitto potenziale con le caratteristiche paesaggistiche circostanti

Dalla lettura del territorio emergono, seppure limitati, alcuni elementi di criticità in ordine al difficile rapporto di coesistenza tra comparti produttivi e territorio circostante, in particolare riferibili ad ambiti produttivi posti a margine del lago, in ambienti molto sensibili sotto il profilo paesaggistico ed ambientale.



Criticità: infrastrutture viarie di attraversamento in conflitto con la destinazione urbana circostante

L'asse viario che si origina da Olginate a sud e termina a nord con Pescate costituisce il principale attraversamento del comune per la viabilità di collegamento dell'intero circondario

con Lecco. Questa arteria costituisce una vera e propria barriera tra le attività urbane che si svolgono ad est di essa verso il lago e quelle che si svolgono ad ovest nella parte di paese posto sulle pendici collinari. Il tratto di strada citato è ricco di intersezioni, accessi carrali ed attraversamenti pedonali, ed è fonte di molti problemi legati sia alla sicurezza che all'inquinamento acustico ed atmosferico. A questa arteria si aggiunge quella che porta in direzione Galbiate, che risale la collina attraversando il centro del paese. Il PGT dovrà trovare le giuste soluzioni alle richieste dei cittadini di maggiore sicurezza.

Criticità: ambiti caratterizzati da una marcata carenza infrastrutturale prevalentemente viabilistica

Le analisi hanno rilevato come la parte di territorio compresa tra via puncia e via pescherino, sia caratterizzata da una importante insufficienza infrastrutturale di tipo viabilistico. In quest'ambito infatti hanno sede le principali attrezzature sportive sia pubbliche che private e pertanto vi è una generazione di afflusso molto elevato, non sorretto dal sistema viabilistico che è composto dalla sola via puncia, arteria molto stretta e che presenta un'intersezione molto pericolosa con la strada provinciale. Il PGT dovrà trovare quindi le giuste soluzioni per consentire un'adeguata accessibilità alla zona, garantendo al tempo stesso una sufficiente dotazione di spazi per la sosta veicolare.

Criticità: presenza di elettrodotti ed oleodotti

Il comune di Garlate è attraversato, principalmente in direzione nord-sud da un elettrodotto ed un oleodotto attualmente in dismissione.

La presenza delle onde elettromagnetiche, generate dall'elettrodotto risulta un elemento di forte criticità da valutare attentamente per i nuovi interventi edilizi.



Criticità: di dissesto idrogeologico attivo o potenziale ricompresi in classe IV di fattibilità geologica

Lo studio geologico di supporto ha puntualmente rilevato tutte le situazioni di particolare gravità sotto il profilo idrogeologico e sismico. Queste zone sono state classificate come zona 4 di fattibilità geologica e sono localizzate principalmente nella parte montana del territorio comunale con limitate interferenze nella parte urbanizzata.

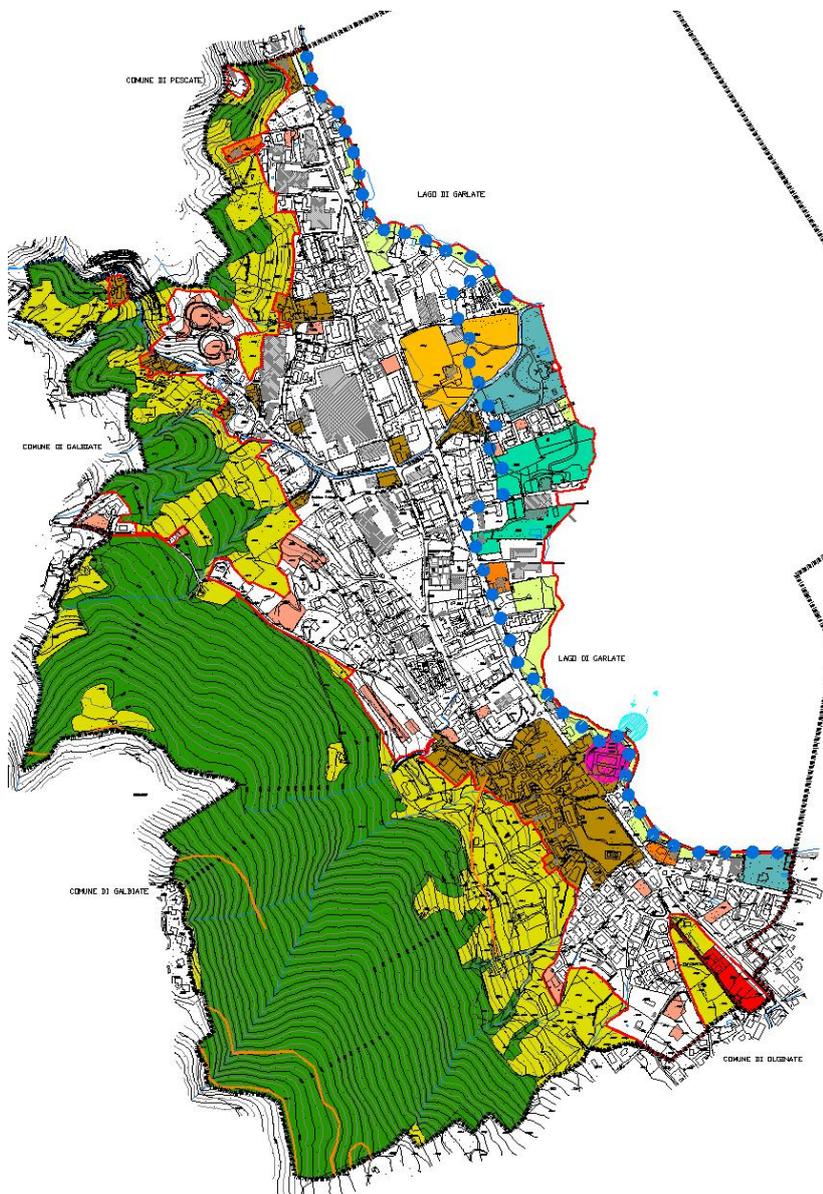
Potenzialità: Aree boscate e principali percorsi di viabilità agro-silvo-pastorale

Gli ampi spazi verdi naturali caratterizzanti il territorio comunale sono una risorsa che occorre saper conservare ma anche valorizzare. I boschi che sovrastano l'abitato di Garlate, sono da considerarsi una potenzialità che caratterizza il paesaggio e la vita della comunità, attenta a conservarne il patrimonio naturalistico. Ad opera della Comunità Montana è stato redatto il Piano di Indirizzo Forestale, documento di dettaglio sulla gestione delle aree boscate che verrà recepito dal P.G.T..

In questa logica anche un attento recupero dell'edificato sparso storico esistente, associato ad una corretta infrastrutturazione potrà consentire una importante rivalutazione del vasto territorio montano, ma al tempo stesso garantire il presidio dell'intera area, evitando il dissesto idrogeologico e permettendo una più facile gestione forestale delle ampie zone boscate.

Potenzialità: Ambiti agricoli a valenza strategica e paesistico ambientale

La morfologia del territorio non è molto incline alla coltivazione. La L.R. 12/2005 pone come obiettivo primario del Piano di Governo del Territorio la conservazione e la valorizzazione degli ambiti agricoli, specie se produttivi, in quanto rappresentano una risorsa economica di primaria importanza per la nostra regione, risorsa che sta' rapidamente esaurendosi a causa della continua crescita degli agglomerati urbani. Il Piano di Governo del Territorio pertanto individua tutti gli ambiti classificabili come aree interessate o funzionali alla coltivazione, e li assoggetta ad un'apposita normativa volta alla loro tutela e valorizzazione.



Potenzialità: Museo della seta

Come già rilevato è presente sul territorio un'esposizione permanente inserita in un circuito di visite a livello regionale: il museo della seta. Questa struttura rappresenta un'importante potenzialità per il rilancio turistico del territorio ed in particolare del sistema lacuale a cui tende l'Amministrazione Comunale. Obiettivo del Piano di Governo del Territorio sarà dunque il potenziamento della struttura, in termini di servizi annessi, migliorandone anche l'accessibilità.

Potenzialità: Approdo per il sistema di trasporto lacuale

La presenza del lago per la comunità di Garlate ha sempre costituito una risorsa in termini non soltanto paesaggistici ma anche turistici ed economici. Per questo risulta necessario migliorare le possibilità di fruizione del lago che negli ultimi anni sono andate sempre più diminuendo. L'obiettivo è quello di costituire un approdo per il sistema della navigazione del lago, da localizzarsi nelle vicinanze del museo della seta, al fine di consentire oltre alla navigazione turistica anche l'attivazione di un sistema di trasporto quotidiano di collegamento con Lecco per gli studenti ed i pendolari, operazione che potrebbe anche ridurre l'impatto del traffico sulle principali arterie stradali che attraversano il paese.

Potenzialità: Ambiti verdi per la fruizione pubblica del lago – Percorso di circuitazione dei laghi briantei

A completamento di quanto sopra esposto, appare evidente l'importanza della realizzazione di un sistema integrato che consenta la fruizione pubblica di tutte le aree a verde prospicienti il lago. Queste aree libere, se assegnate alla fruizione pubblica potranno effettivamente consentire un importante rilancio turistico del territorio, rilancio che dovrà però essere

sostenuto anche dal potenziamento dei servizi e della capacità ricettiva. Per questo il Piano di Governo del Territorio prevede il completamento del sistema cicloviario del lago, con la realizzazione di alcuni tratti di pista che consentiranno il collegamento di tutto il territorio da nord a sud.

Potenzialità: Ambiti compatibili con uno sviluppo insediativo a destinazione turistico ricettiva sportiva

Il Piano di Governo del Territorio individua gli ambiti che ritiene compatibili con uno sviluppo insediativo a destinazione turistico ricettiva e sportiva. L'individuazione di questi ambiti completa l'importante obiettivo strategico del rilancio turistico ed economico del territorio, garantendo il supporto alla previsione di un sistema integrato di fruizione degli ambiti a lago, attualmente del tutto carente. L'attivazione di questa potenzialità oltre a consentire il collegamento fra le aree a fruizione pubblica poste a sud del territorio comunale con quelle poste a nord, potrà essere in grado di creare un nuovo polo attrattivo di fruizione in un ambito strategicamente importante e fornire un'offerta aggiuntiva al sistema turistico anche a completamento dell'area a campeggio attualmente esistente attraverso la realizzazione di un'area per sosta camper.

Potenzialità: Ville e giardini a valenza paesistica

Su tutto il territorio comunale si trovano ambiti di rilevante valenza paesistica, ma in particolare quelli costituiti da importanti Ville e giardini rivestono un carattere di sensibile influenza storico architettonica. Tali ambiti sono da considerarsi delle potenzialità da preservare e tutelare attraverso la loro integrale conservazione sia sotto il profilo architettonico che vegetazionale.



Potenzialità: Nuclei di interesse storico ed architettonico con presenza di edifici da recuperare e/o riqualificare

Come già rilevato nelle criticità, il recupero dell'edificato in stato di degrado nei nuclei di antica formazione rappresenta un elemento di forte potenzialità per il PGT. La conservazione delle tradizioni ed identità storico culturali locali, attraverso il recupero degli edifici storici, prima e più visibile memoria del passato di una comunità, rappresenta una grande potenzialità per il territorio. A questo vantaggio si abbina una sensibile diminuzione di consumo di suolo riducendo il ricorso alla nuova edificazione su aree libere.

Potenzialità: Ambiti di sottoutilizzo abitativo – Lotti liberi interni al tessuto urbano consolidato

Il Piano di Governo del Territorio individua alcuni lotti liberi non edificati ma già previsti dal P.R.G. vigente.

Prima di intervenire su nuove aree appare utile completare gli spazi interstiziali all'edificato esistenti, senza generare alcun impatto ambientale.

Potenzialità: Ambiti di frangia urbana compatibili con uno sviluppo insediativo privi di particolari problematiche

L'analisi ha consentito di individuare quali parti del territorio comunale possono essere oggetto di futuro sviluppo insediativo senza particolari problematiche infrastrutturali o valenze ambientali. Queste zone sono state individuate in alcune aree di frangia del tessuto urbano consolidato, in stretto rapporto con l'edificato esistente.

Potenzialità: Ambiti da assoggettare a progetti di recupero urbano

Il PGT ha individuato alcuni ambiti urbani che versano in una condizione di degrado o abbandono. Per questi ambiti è auspicabile una serie di interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia mirati a ricostituire il tessuto edilizio nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e paesistico ambientali riscontrabili nell'intorno.

Potenzialità: Impianti sportivi esistenti e di previsione a valenza strategica

Il PGT ha individuato nelle strutture sportive di via Puncia, un importante polo sportivo a valenza strategica, di rilevanza non solo comunale, funzionale sia alla popolazione residente che al rilancio turistico del territorio. Il potenziamento delle strutture esistenti, in parte già avviato, sia comunali che private, è un obiettivo strategico del PGT.

6

GLI OBIETTIVI DI SVILUPPO**6.1 UNO SVILUPPO SOSTENIBILE PER IL TERRITORIO**

La nozione di sviluppo sostenibile incorpora in sé due concetti molto importanti: sviluppo e sostenibilità.

Il primo si può dire avere origine con il processo di decolonizzazione che ha caratterizzato i Paesi in via di sviluppo; con questo termine, in passato, si è sempre fatto riferimento alla crescita, in particolare alla crescita economica, legata all'andamento positivo del PIL pro-capite.

Questa visione, prettamente economicista, è stata via sostituita da un'altra più completa, che prende in considerazione anche variabili quali l'istruzione, la sanità, i diritti civili e politici, la tutela delle minoranze etc., ivi incluse le problematiche ambientali.

Per quanto riguarda la sostenibilità, questa è definita come quella condizione in cui la gestione di una risorsa, nota la sua capacità di riproduzione, non eccede, nel suo sfruttamento, una determinata soglia. Il tema della sostenibilità riguarda le risorse naturali rinnovabili, quelle cioè che hanno capacità di riprodursi o rinnovarsi.

La teoria dello sviluppo (inizialmente intesa come disciplina esclusivamente economica) ha con il tempo ospitato problematiche legate all'ambiente, mentre il tema della sostenibilità, originato dalle scienze naturalistiche, è stato in seguito usato anche per tematiche socio-economiche. Queste due discipline si sono incrociate dando vita al concetto di Sviluppo Sostenibile.

Le teorie sullo Sviluppo Sostenibile sono andate diffondendosi nel corso degli anni ottanta, secondo definizioni sempre più complete ed articolate.

La prima in ordine temporale è stata quella contenuta nel Rapporto Brundtland del 1987: **“lo Sviluppo Sostenibile è uno sviluppo che soddisfa le esigenze del presente senza compromettere la possibilità per le generazioni future di soddisfare i propri bisogni”**.

Tale definizione si basa sul concetto di equità intergenerazionale; si presta ad applicazioni operative e invita a riflettere sull'utilizzo delle risorse naturali guardando al futuro: infatti, con questo termine, si vuole indicare la possibilità di garantire lo sviluppo industriale, infrastrutturale, economico, ecc., di un territorio, rispettando, al contempo, le peculiarità dell'ambiente e quindi utilizzandone le risorse naturali in funzione della sua capacità di sopportare tale sfruttamento.

Di conseguenza, lo Sviluppo Sostenibile richiede una rivisitazione dei processi produttivi e consumistici in un modo più rispettoso dell'ambiente e, contemporaneamente, significa assicurare che le generazioni future possano godere degli stessi beni e delle stesse opportunità di cui disponiamo oggi.

Il concetto di Sviluppo Sostenibile è stato ulteriormente enfatizzato dalla definizione fornita nel 1991 dalla World Conservation Union, UN Environment Programme and World Wide Fund for Nature, che lo identifica come **“...un miglioramento della qualità della vita, senza eccedere la capacità di carico degli ecosistemi di supporto, dai quali essa dipende”**.

Nello stesso anno Hermann Daly ricondusse lo Sviluppo Sostenibile a tre condizioni generali concernenti l'uso delle risorse naturali da parte dell'uomo:

- il tasso di utilizzazione delle risorse rinnovabili non deve essere superiore al loro tasso di rigenerazione;
- l'immissione di sostanze inquinanti e di scorie nell'ambiente non deve superare la capacità di carico dell'ambiente stesso;
- lo stock di risorse non rinnovabili deve restare costante nel tempo.



6.2 IL SISTEMA URBANO

Obiettivi generali:

- **Riorganizzare il sistema insediativo ed infrastrutturale rimuovendo gli elementi di disagio e di degrado urbanistico, territoriale ed ambientale, favorendo una distribuzione delle funzioni che assicuri una migliore accessibilità ed una fruibilità dei servizi pubblici e privati di utilità generale;**
- **Attivare politiche della casa capaci di rimodellarsi in funzione del mutamento della domanda e organizzate su una tipologia in grado di integrarsi nell’assetto urbanistico del contesto migliorandone la qualità e la vivibilità privilegiando “la qualità dell’abitare” sul generico obiettivo di soddisfare il bisogno di “case”;**

Gli obiettivi di sviluppo insediativo di tipo abitativo che il PGT deve prevedere dipendono dai seguenti fattori;

per il sistema della residenza:

- attraverso la dinamica demografica registrata negli ultimi anni è possibile determinare il numero di abitanti residenti da insediare nel territorio comunale nel periodo di validità del Documento di Piano;
- la previsione del numero delle famiglie residenti è determinata dal rapporto avente al numeratore il totale degli abitanti previsti dallo sviluppo demografico ed al denominatore la dimensione media delle famiglie prevista;
- ad ogni famiglia residente prevista come al punto precedente deve corrispondere almeno un’unità abitativa;
- l’edificabilità complessiva da prevedere deriva dal numero delle unità abitative necessarie moltiplicato per la loro dimensione media rilevata;

per il sistema delle attività economiche e produttive:

- al carico complessivo definito ai punti precedenti si aggiunge il peso insediativo relativo all'ampliamento delle attività economiche e produttive presenti sul territorio, da valutarsi secondo effettiva necessità, in base a programmi e progetti di sviluppo anche sovracomunali, e sempre in funzione della capacità del territorio urbanizzato di assorbire il nuovo carico insediativo, o in funzione della minimizzazione del consumo di nuovo suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali;



6.2.1 Sistema della residenza: previsioni di sviluppo demografico e fabbisogno di edilizia residenziale

Evoluzione demografica prevista al 2015

Dai dati rilevati nel 2001 risulta che la popolazione residente nel comune di Garlate era di N. 2.525 abitanti, mentre al 31/12/2009 era di n. 2.616 abitanti.

Pertanto la popolazione residente è aumentata negli ultimi 8 anni di 91 unità.

Il tasso di crescita annuo degli ultimi 8 anni è pertanto pari al 0,44%

Pertanto applicando la formula matematica dell'interesse composto si possono prevedere gli abitanti al 2015 nell'ipotesi che resti costante il tasso di crescita:

$$AB\ 2015 = AB\ 2009 \times (1+0,0044)^6$$

$$2616 \times (1+ 0,0044)^6 = 2.686\ AB.$$

Abitanti al 2015 : N. 2.686 con un aumento rispetto al 2009 di N. 70 abitanti.

Previsione del numero di famiglie al 2015

Al 31.12.2009 la situazione delle famiglie residenti e dei loro componenti è la seguente:

ANNO	TOTALE FAMIGLIE	TOTALE ABITANTI
1991	840	2.453
2001	975	2.525
2009	1.067	2.616

TAB. 1D

La composizione media di componenti per nucleo familiare risulta essere di:

ANNO 1991: 2,92 COMPONENTI.

ANNO 2001: 2,59 COMPONENTI

ANNO 2009: 2,46 COMPONENTI

Risulta evidente la riduzione del nucleo familiare dal 1991 al 2009.

Sulla base di questo dato proiettato al 2015 si può ritenere che il nucleo familiare, sarà, a quella data, composto da N.2,40 ab./famiglia.

Pertanto il numero di famiglie stimato al 2015 è ottenuto dividendo il numero di abitanti previsto per la dimensione media delle famiglie prevista.

Numero di famiglie al 2015 = ab. 2.686/ 2,40 = 1.119 famiglie

Nuove famiglie al 2015 = 1.119 (fam. al 2015) – 1.069 (fam. al 2009) = 50 nuove famiglie

Dimensione media delle abitazioni

L'analisi dell'edificato sul territorio comunale condotta nel capitolo 3 della presente relazione consente una valutazione approfondita sulla condizione della struttura abitativa.

Nello specifico si rilevano i seguenti dati fondamentali:

**Numero di stanze per abitazione per tipo di occupazione
Censimento 2001 ed aggiornamento 2009**

	Tipo di occupazione	
	Abitazioni non occupate da persone residenti	Abitazioni occupate da persone residenti
Garlate 2001	4,03	4,07
Garlate 2009	4,01	4,00
Provincia di Lecco 2001	3,41	4,09

TAB 2D

**Superficie media (mq) per tipo di occupazione dell'abitazione
Censimento 2001 ed aggiornamento 2009**

	Tipo di occupazione	
	Abitazioni non occupate da persone residenti	Abitazioni occupate da persone residenti
Garlate 2001	107,18	95,84
Garlate 2009	104,77	94,70
Provincia di Lecco 2001	74,54	95,95

TAB. 3D

Dalle tabelle si rileva che la dimensione media degli alloggi, a disposizione di ogni famiglia residente, è di mq. 94,70 e di n. 4,00 stanze, in riduzione rispetto al passato, ma in coerenza con la parallela riduzione dei componenti il nucleo familiare.

Fabbisogno insediativo per dinamiche demografiche

Con questi dati pertanto è possibile stimare il relativo fabbisogno di nuovo peso insediativo edilizio che il PGT dovrà prevedere per garantire le dinamiche demografiche sopradescritte.

Per la determinazione analitica si determina in mc. 380 la dimensione media degli alloggi a disposizione delle famiglie residenti (circa 95 mq./app. + 100 mc. per servizi vari).

Questo dato viene moltiplicato per il numero di nuove famiglie stimato al 2015 (50), e si ottiene il fabbisogno insediativo per dinamiche demografiche espresso in mc.:

Fabbisogno insediativo per dinamiche demografiche = 50 fam. X 380 mc. = 19.000 mc
--

6.2.2 Sistema delle attività economiche e produttive: previsioni di sviluppo

Il territorio comunale presenta un tessuto produttivo di sensibile rilevanza, tuttavia il P.G.T non ravvisa la necessità di prevedere una ulteriore espansione delle aree produttive, sia per oggettiva mancanza di spazio che per il periodo di intensa ristrutturazione e trasformazione a cui si sta assistendo. Sarà invece necessario attuare politiche mirate alla trasformazione territoriale di ambiti produttivi dismessi o per i quali si ritiene opportuna la dismissione prevedendo nuove funzioni di tipo terziario direzionale e di servizio.



Le altre attività economiche presenti (commerciali e terziario direzionali) sono sostanzialmente adeguate alle effettive necessità del territorio, ad eccezione di alcune previsioni di ampliamento e nuovo insediamento già previste dal PRG vigente che il PGT dovrà riconfermare.

Ai fini dell'incidenza sul sistema della residenza si ritiene comunque opportuno prevedere un fabbisogno aggiuntivo rispetto al dato demografico, di valore minimale ma pur sempre da quantificare, di almeno 5 alloggi (pari a 12 abitanti), volumetrie che potranno assicurare il soddisfacimento della domanda di alloggio, anche temporaneo, di nuovi addetti.

Pertanto le nuove volumetrie abitative da garantire nei prossimi anni per esigenze produttive ammontano a circa 1.900 mc..

6.2.3 Sistema del turismo: previsioni di sviluppo

In prospettiva il turismo si preannuncia come importante componente del settore terziario per l'attività economica del Comune di Garlate, soprattutto nell'ottica degli itinerari turistico-culturali, di funzione paesistico ambientale in particolare del lago.

Lo sviluppo della proposta sportivo-culturale rappresentata dalle notevoli attrattive del lago di Garlate, dalla possibile istituzione del Plis San Genesio – Monte Brianza e dalle occasioni fornite da Expo 2015 potrebbero effettivamente portare un discreto sviluppo al settore. Per questo motivo il Piano di Governo del Territorio dovrà prevedere una quota volumetrica, seppur modesta, che potrebbe essere destinata a questa funzione, complessivamente quantificabile in 10.000 mc. pari ad un peso insediativo di 10.000 mc./ 330 mc. alloggio turistico = (30) alloggi, corrispondenti a (75) abitanti/turisti.

6.2.4 Riepilogo previsioni di sviluppo edificatorio relative al sistema urbano

Nella seguente tabella sono riportate le previsioni complessive di sviluppo edificatorio relative al sistema urbano, valutate anche in rapporto alle volumetrie residue attribuite dal PRG vigente:

COMUNE DI GARLATE OBIETTIVI DI SVILUPPO ABITATIVO		
NUOVE VOLUMETRIE INSEDIABILI (comprese volumetrie residue eventualmente da confermare)	MC.	alloggi
Volumetrie per esigenze popolazione residente	19.000	50
Volumetrie abitative per esigenze produttive	1.900	5
Volumetrie per esigenze turistiche	10.000	30
Totale nuove volumetrie da insediare	30.900	85
VOLUMETRIE RESIDUE DA PRG	MC.	alloggi
Totale volumetrie residue in lotti liberi di completamento	12.000	32
Totale volumetrie residue in p.l. Convenzionati ma non attuati	36.000	95
Totale volumetrie residue in p.l. non convenzionati	8.000	21
Totale volumetrie residue da PRG	56.000	147

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, occorre rilevare come le capacità edificatorie residue del PRG vigente, pur se integralmente riconfermate dal Piano di Governo del Territorio, non contribuirebbero significativamente allo sviluppo atteso a causa delle difficoltà che ne hanno ostacolato finora l'attuazione. Per questo motivo occorrerà applicare a queste previsioni volumetriche delle percentuali riduttive che consentano di determinare in modo più verosimile la probabilità di realizzazione.

Allo stesso modo, anche per le aree di nuova previsione si assisterà inevitabilmente ad un'attuazione progressiva e in misura inferiore alle reali potenzialità.

Per questo motivo si ritiene che il progetto di Piano dovrà prevedere una capacità insediativa teorica superiore al fabbisogno predeterminato, prevedendo percentuali riduttive dei pesi insediativi ascrivibili ai vari ambiti territoriali, al fine di consentire l'effettiva attuazione dello sviluppo atteso.

Il Piano di Coordinamento Provinciale definisce i limiti di crescita ammessa per ogni comune della provincia, in rapporto al circondario di appartenenza ed alla dimensione demografica del comune stesso.

Nello specifico Garlate appartiene alla fascia di comuni compresa tra i 1.000 ed i 3.000 abitanti, per i quali è considerato non di interesse sovracomunale un incremento della superficie urbanizzata, rispetto a quanto già previsto dal PRG vigente, inferiore ai 3,30 mq. abitante per anno, comprensivo di crescita endogena ed esogena. Applicando la formula per il comune in oggetto si ottiene :

ab. 2616 X 3,30 Mq/ab = 8.632 Mq. X 5 anni = 43.000 mq.

Limite al nuovo consumo di suolo del PGT mq. 43.000

Analogamente il PTCP definisce un limite massimo di natura volumetrica alla nuova espansione territoriale, affinché l'incremento sia da considerarsi non di interesse sovracomunale, e nel caso specifico appartenendo il comune di Garlate al circondario Lecchese e della Val San Martino tale limite, rispetto a quanto già previsto dal PRG vigente, è definito in 4,5 mc/ab per anno, comprensivo sia delle esigenze endogene che esogene. Applicando la formula per il comune in oggetto si ottiene :

ab. 2616 X 4,50 Mc/ab = 11.772 Mq. X 5 anni = 59.000 mq.

Limite alla nuova crescita volumetrica del PGT 59.000 mc.



6.3 IL SISTEMA DEL PAESAGGIO

6.3.1 La conservazione degli ambiti naturali e la valorizzazione degli elementi di rilevanza paesistica

Obiettivi generali:

- **Assumere la tutela del paesaggio anche come intervento di valenza culturale in grado di produrre una positiva ricaduta socio-economica del territorio.**

La conservazione e valorizzazione degli ambiti naturali e di rilevanza paesistica è alla base del progetto di piano.

Le ampie porzioni di territorio comunale, boscate e di relazione con i corsi d'acqua, sono una ricchezza collettiva rilevante non solo per la qualità della vita quotidiana ma anche in funzione dell'attività turistico - ricreativa che si vuole incentivare. L'elevato livello di naturalità di questi spazi rende necessaria l'introduzione, nel Piano delle Regole, di specifiche norme di tutela, tese a mantenerne integro l'aspetto e la funzione di corridoio ecologico e di grande polmone verde dell'intera comunità; al contempo però occorre prevedere forme di incentivazione tese a valorizzarne le potenzialità intrinseche, ed a garantirne una costante difesa dal punto di vista idrogeologico. Il recupero, anche a fini turistici e/o residenziali, del patrimonio edilizio esistente, legato a severe norme di intervento con obbligo di manutenzione degli spazi di pertinenza, oltre ad una politica di infrastrutturazione eco compatibile per il presidio delle aree, consentirà la corretta gestione e conservazione di un patrimonio naturale di immenso valore.

Allo stesso modo tutti gli altri elementi di rilevanza paesistica (percorsi storici e panoramici, terrazzamenti, aree lacuali, ecc.) saranno oggetto sia di scrupolosa tutela che di valorizzazione turistica legata alle tradizioni storico culturali.



Il territorio di Garlate è costituito da una zona a carattere pianeggiante, di limitata estensione, che si sviluppa lungo le sponde del lago; questa è formata da terreni alluvionali trasportati a valle nel corso dei secoli dai piccoli torrentelli tributari del lago stesso.

Nelle immediate vicinanze del lago, sui lievi declivi trova sede l'ambiente urbano esistente mentre la parte morfologicamente più impervia è coperta da boschi e scarsamente antropizzata.

Pertanto le azioni di salvaguardia e valorizzazione dovranno orientarsi da un lato alla conservazione della naturalità presente sulla parte di territorio boscato, dall'altro avendo cura di valorizzare il patrimonio paesaggistico caratteristico della porzione di territorio in stretto rapporto con il lago, favorendo una maggiore fruizione pubblica degli spazi a verde, il recupero funzionale ed architettonico di strutture edilizie ormai fatiscenti, il potenziamento del sistema dei servizi nel rispetto dei valori sopra enunciati.

6.3.2 L'individuazione delle classi di sensibilità paesistiche del territorio comunale

Il PGT procederà all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica del territorio comunale, al fine di differenziare le modalità e le qualità degli interventi nei vari ambiti, che dovranno essere rapportati all'ambiente in cui si inseriranno. La classe di sensibilità paesistica molto elevata sarà attribuita alle aree verdi caratterizzate da una elevata naturalità ancora percepita, quali ad esempio il vasto territorio boscato, ed alle parti di territorio in strettissimo rapporto spazio-funzionale con il lago. La classe di sensibilità paesistica elevata sarà attribuita ai nuclei storici, agli edifici vincolati ed a un loro intorno, alle aree panoramiche ed a tutti gli ambiti ricompresi all'interno del perimetro del Parco Adda Nord, ove non classificati in modo più restrittivo. La sensibilità paesistica media sarà attribuita di norma alle aree agricole, agli ambiti di possibile sviluppo insediativo al fine di obbligare



l'introduzione di elementi mitigatori dell'impatto eventuale. Al resto del territorio comunale sarà attribuita la classe di sensibilità paesistica bassa (tessuto urbano consolidato) a seconda delle specificità rilevate. Non sarà invece attribuita la classe di sensibilità paesistica molto bassa, ritenuta compatibile con l'ambiente esaminato.

6.3.3 La riqualificazione dei nuclei storici

Obiettivi generali:

•Recuperare e rafforzare le identità e le specificità territoriali proprie dei diversi centri e nuclei storici attraverso la riconsiderazione del loro ruolo, nell'ottica di una maggiore integrazione di funzioni, infrastrutture e di qualità degli insediamenti;

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.

6.3.4 L’incentivazione dell’attività agricola

Obiettivi generali:

•Sostenere l’agricoltura legata ai prodotti tipici del territorio puntando ad una riqualificazione produttiva dei siti, dei processi di trasformazione e dei processi di promozione e commercializzazione;

Il piano deve prevedere specifiche norme a tutela dell’attività agricola esistente, favorendone lo sviluppo anche nella direzione dell’agriturismo. Sarà disincentivato il nuovo consumo di suolo ai fini edificatori quando siano coinvolte aree interessate da produzioni agricole di particolare rilevanza territoriale.

Per la natura prevalentemente collinare del territorio, l’agricoltura, intesa come forma produttiva di tipo intensivo, non ha mai rappresentato un fattore importante per l’economia locale.

Si può rilevare però una seppur modesta presenza di addetti anche a par-time.

Per questi fattori, anche ai fini di una valorizzazione paesaggistica, assume pertanto importanza il recupero del territorio ad un’attività agricola seppur di modeste dimensioni.



6.4 IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DELLA MOBILITA'

Obiettivi generali:

- Dotare il territorio di una rete infrastrutturale viaria adeguata, rendendo facilmente accessibili tutti gli ambiti urbanizzati.**

Come già ampiamente illustrato in paragrafi precedenti, la situazione viabilistica mostra, come elemento di maggior criticità, l'asse di attraversamento nord-sud costituito dalla strada provinciale che collega il circondario con la città di Lecco. L'obiettivo del PGT sarà quello di limitare le interferenze negative generate da questo importante asse viario con il tessuto urbano circostante, ma al tempo stesso prevedere quegli interventi, sulla rete viabilistica locale, importanti per rendere più efficiente l'intero sistema, in particolare in quegli ambiti, come la zona degli impianti sportivi, dove è stata rilevato un certo livello di criticità specifica.



6.5 IL RAFFORZAMENTO DELL'OFFERTA DI SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Obiettivi generali:

•migliorare la qualità urbana e ambientale con nuove aree a verde pubblico, parcheggi, arredo urbano.

Il PGT, con il Piano dei Servizi, prevede gli ambiti di intervento sui servizi pubblici e di interesse pubblico e generale. Nello specifico il potenziamento del sistema dei parcheggi, l'ampliamento dell'area degli impianti sportivi, la realizzazione di un approdo per il servizio di trasporto lacuale ed in generale la messa a sistema di tutti gli spazi a verde di fruibilità pubblica lungo il lago ed il completamento della rete delle ciclovie sono fra gli interventi strategici prioritari del piano

Per il dettaglio degli interventi si rimanda comunque al Piano dei Servizi.



7

LE STRATEGIE D'AZIONE DEL PIANO

La pianificazione, la gestione e la salvaguardia del territorio non possono prescindere dal concetto che esso sia un bene irripetibile.

Ciò è particolarmente evidente in questo territorio dove l'intensa e ininterrotta urbanizzazione ha marginalizzato il lago rompendo la sua relazione con il territorio ed ha consumato le superfici agricole, creando situazioni negative che si ripercuotono anche su parte dei versanti collinari.

La forte caratterizzazione residenziale e produttiva, del resto, non è favorita dalla morfologia del territorio, prevalentemente collinare: le limitate superfici pianeggianti sono quasi completamente saturate, in una decisa frammistione tra gli abitati e gli insediamenti artigianali e produttivi.

E' a tutti evidente il fatto che tutto il circondario Lecchese è ormai costituito da un unico agglomerato urbano che, senza soluzione di continuità, ha ormai saturato quasi tutti gli spazi nei quali era consentita l'espansione delle strutture abitative e produttive. Da questo punto di vista, il grande accrescimento della ricchezza riscontrato nella gran parte della popolazione negli ultimi 30 anni, a seguito della diversa destinazione dei beni immobili, sembra ormai definitivamente compiuto. Non è quindi più sostenibile l'idea che lo sviluppo della comunità locale sia possibile proseguendo per questa via di tipo quantitativo.

Tale modello di sviluppo ha raggiunto il suo compimento non solo in chiave fisica, in quanto ha saturato il territorio disponibile, ma anche per via degli effetti negativi di tale processo: la questione della viabilità è sotto gli occhi di tutti, ma non è l'unica. Non vanno dimenticati i problemi scarsa differenziazione del sistema economico locale, l'abbandono del territorio



agricolo-montano ed i problemi conseguenti, l'introduzione di stili di vita di tipo urbano, l'impovertimento del patrimonio culturale tradizionale, etc.

In sostanza, le trasformazioni apportate al sistema locale negli ultimi 30 anni lo hanno modificato a tal punto da metterne in discussione l'identità, e quindi un'opera di comprensione di quale sia il vero volto, oggi, della comunità di Garlate e dei comuni limitrofi.

Conclusa questa fase espansiva, basata su un'idea di sviluppo inteso come mera ed indefinita espansione quantitativa, si tratta ora di perseguire con coerenza una visione dello stesso sviluppo inteso come riequilibrio e qualificazione dell'uso delle risorse in rapporto all'interesse generale della cittadinanza. Il comune di Garlate, in rapporto agli altri contesti territoriali locali e sovracomunali con cui si confronta ed interagisce (Comunità Montana e circondario lecchese) deve darsi un disegno di sviluppo razionale e realistico. E' necessaria una razionalizzazione dell'uso delle risorse, cercando di rapportare gli strumenti dello sviluppo stesso agli obiettivi loro propri, evitando irrazionalità, sovrapposizioni, incompletezze, inadeguatezze.

La qualità di uno sviluppo locale si lega, da un lato all'innalzamento del livello di istruzione e di qualificazione delle risorse umane, alla diversificazione delle attività economiche, al processo di razionalizzazione e modernizzazione dei servizi pubblici gestiti dalle istituzioni statali e locali e dall'altro alla possibilità di valorizzare la cultura locale non tanto come mera celebrazione o rimpianto o operazione commerciale, ma come fonte vitale da cui trarre motivazioni, energie e stimoli utili ad affrontare in modo creativo le sfide rilevanti che l'attuale situazione propone.

Il Piano di Governo del Territorio, nella sua articolazione in tre atti distinti, prevede specifiche strategie d'azione nei singoli ambiti territoriali di cui è composto il comune, come di seguito illustrate.

SISTEMA DEI SERVIZI

Potenziamento dell'offerta di aree per la sosta veicolare e nuove infrastrutture viarie

L'analisi territoriale ha evidenziato una certa carenza delle aree per la sosta veicolare, soprattutto nei nuclei di antica formazione ed in alcuni ambiti dell'edificato degli anni 60/80. Il piano prevede il potenziamento di queste infrastrutture attraverso l'individuazione puntuale di nuove aree per la sosta, localizzate in modo capillare sul territorio specie in ambiti in stretto rapporto funzionale con i nuclei storici.

Quanto all'importante tema della mobilità protetta il PGT prevede il completamento del sistema delle ciclovie ed in particolar modo il completamento di alcuni tratti a lago che consentiranno di rendere accessibili e fra loro collegati tutti gli ambiti di verde ed a fruizione pubblica presenti e di futura realizzazione posti in riva al lago.

Il piano prevede inoltre un collegamento ciclopedonale tra via Pescherino e via Puncia, al fine di migliorare la penetrabilità morbida della zona, importante centro attrattore di presenze per le attività svolte all'interno dei centri sportivi comunali e gestiti da privati ed un uguale collegamento di via Strencetta con la via Valmolina Inferiore.



Riorganizzazione del sistema delle aree verdi attrezzate.

Le aree verdi attrezzate sono adeguatamente distribuite sul territorio e dimensionalmente sufficienti alle esigenze della popolazione. Tuttavia alcune aree necessitano di interventi di riqualificazione.

Il Piano di Governo del Territorio definisce inoltre come obiettivo strategico il progetto di messa a sistema di tutte le aree a verde poste a valle della strada provinciale, che dovranno costituire un'unica grande struttura attrezzata per la fruizione del lago, dal confine con Olginate al confine con Pescate. Questo obiettivo si traduce nell'individuazione di nuovi ambiti strategici finalizzati a consentire l'ampliamento delle aree a verde pubblico ed il completamento del sistema delle piste ciclabili che forniranno il vero e proprio asse di collegamento fra le varie strutture pubbliche presenti lungo il litorale.

Mobilità alternativa: approdo per il sistema della navigazione lacuale

Lo sviluppo turistico del territorio non può prescindere dal miglioramento dell'accessibilità.

A questo si aggiunge la necessità di migliorare i tempi di percorrenza del collegamento con il capoluogo di provincia, che pur distando pochi chilometri nelle ore di punta appare irraggiungibile. La previsione di un approdo per il sistema della navigazione lacuale, ipotizzato presso il museo della seta, posizione strategica poiché a ridosso del centro storico, e pertanto baricentrica e facilmente raggiungibile da tutto il territorio, potrebbe da un lato migliorare la visitabilità della struttura museale, e dall'altro consentire in futuro, tramite un servizio navetta, il collegamento con Lecco per gli studenti ed i lavoratori pendolari che in pochi minuti raggiungerebbero, nelle ore di punta, i luoghi di studio e di lavoro.



Organizzazione delle aree per servizi negli ambiti di trasformazione.

La normativa di piano prevede l'obbligo in ciascun ambito di trasformazione residenziale del reperimento di aree per servizi ed attrezzature di interesse comune nella misura minima di 18,0 mq. per abitante. Tale dotazione minima può essere oggetto di eventuale monetizzazione finalizzata alla realizzazione di infrastrutture e servizi ritenuti strategici dall'Amministrazione Comunale e localizzati in altre parti del territorio comunale, tuttavia la monetizzazione non sarà consentita per le aree da destinarsi alla sosta veicolare, che dovranno essere obbligatoriamente reperite nel comparto nella misura minima di 9,0 mq. per abitante. Sarà inoltre inderogabile l'obbligo di realizzazione delle eventuali opere pubbliche, anche infrastrutturali, previste dal piano all'interno dell'ambito di trasformazione, o ad esso connesse. La realizzazione a cura del privato potrà essere portata a compensazione, ottenendo in cambio un'attribuzione volumetrica maggiore di quella assegnata dal PGT.

Incentivi all'attuazione degli obiettivi di piano attraverso l'attribuzione volumetrica di un indice di edificabilità alle aree per infrastrutture e servizi.

La normativa di piano prevede un'attribuzione volumetrica alle aree da destinare a servizi ed alla viabilità esterne agli ambiti di trasformazione e da piani attuativi. Queste aree hanno una capacità edificatoria che si genera nel momento della loro cessione al Comune. Tale capacità edificatoria è determinata dal Piano in funzione delle dimensioni e forma dell'area e della sua localizzazione nel contesto urbano e si traduce in diritti volumetrici che possono essere ceduti alle aree appartenenti agli ambiti di trasformazione. Attraverso questo meccanismo il privato viene incentivato alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree ritenute strategiche per il potenziamento dei servizi, e si riduce la sperequazione tipica del

PRG fra aree edificabili ed aree per servizi pubblici. La potenzialità volumetrica non si genera nel caso in cui il privato non promuova la cessione al comune o nel caso si debba operare attraverso un'azione espropriativa per pubblica utilità.

SISTEMA URBANO

Riqualificazione dei nuclei storici

Il Piano prevede il recupero degli edifici e degli ambiti degradati nei nuclei storici, al fine del miglioramento della qualità urbana e della limitazione del consumo di suolo di aree esterne al tessuto urbano consolidato. Il Piano di Governo del Territorio prevede inoltre incentivi di tipo volumetrico a vantaggio di interventi di recupero di volumetrie nei nuclei antichi. Lo strumento dell'incentivo volumetrico, compiutamente definito dalle norme del Piano delle Regole, ha l'obiettivo di contenere l'aggravio di costo del recupero edilizio nel confronto con operazioni effettuate con la nuova edificazione. L'incentivo dovrà quindi favorire gli interventi di recupero consentendo l'ottenimento di volumetrie aggiuntive da realizzarsi in altri ambiti territoriali (esterni ai nuclei antichi) comunque definiti edificabili dal Piano di Governo del Territorio.

Completamento dell'edificazione negli ambiti urbani di sottoutilizzo abitativo (lotti liberi)

Il Piano delle Regole prevede il completamento degli ambiti urbani residenziali nei quali non è stata completata l'edificazione prevista dal PRG vigente. L'attuazione di questi ambiti, già dotati di tutte le urbanizzazioni necessarie, è considerata prioritaria e da incentivare in quanto



consente il completamento del tessuto urbano ed il soddisfacimento di esigenze insediative senza nuova occupazione di suolo esterno agli ambiti del tessuto urbano consolidato.

Potenziamento dell'offerta residenziale attraverso l'individuazione di nuovi ambiti di espansione

Gli obiettivi di espansione residenziale sono già stati definiti nel paragrafo 6 della presente relazione. Il progetto di piano pertanto prevede tre ambiti di trasformazione finalizzati al potenziamento dell'offerta di nuova residenza. Rimandando ai paragrafi successivi la definizione di dettaglio degli ambiti di trasformazione previsti, in questa sede si evidenzia come tali ambiti siano stati individuati in aree di frangia urbana, in stretta relazione con il contesto urbano consolidato a completamento di piani attuativi già previsti dal PRG vigente ma non ancora attuati (ATR1), o in ambiti già edificati e che necessitano di una riorganizzazione urbanistica (ATR2-ATR3). Le espansioni previste pertanto si pongono in sintonia con uno sviluppo armonico del costruito, nell'ottica della minimizzazione del consumo di suolo, della razionalizzazione delle risorse e del contenimento dei costi di nuova infrastrutturazione e di gestione della stessa. La valutazione ambientale strategica e la Valutazione di Incidenza hanno dettato gli interventi di mitigazione, anche di tipo ambientale, necessari per garantire a ciascun ambito di trasformazione ed al territorio circostante un corretto sviluppo, ed una buona integrazione.

Potenziamento del sistema ricettivo finalizzato alla fruizione del lago

Altro importante obiettivo del Piano di Governo del Territorio è costituito dal potenziamento del sistema turistico ed in particolare dal miglioramento della fruizione del lago, vera grande risorsa per il territorio. A seguito dell'approvazione di alcune osservazioni è stata al



momento stralciata la previsione di un ambito di trasformazione a destinazione turistica previsto in fase di adozione del PGT tra le vie Foppaola e Pratogrande. Tale scelta strategica è dettata dalla necessità di approfondire con maggior dettaglio le implicazioni ambientali, urbanistiche ed infrastrutturali che tale previsione potrà indurre sul sistema territoriale locale e sovralocale.

Potenziamento del sistema commerciale

Il Piano di Governo del Territorio riconfermando le previsioni commerciali del PRG vigente, consentirà il potenziamento dell'attuale sistema commerciale, in particolare attraverso l'attuazione di un Ambito di trasformazione individuato lungo la strada provinciale all'altezza del cimitero. Questo ambito, già previsto dal PRG vigente e quindi riconfermato, consentirà anche un'importante riqualificazione urbanistica di un'area già edificata ed attualmente dimessa.

SISTEMA AGRICOLO E DEL PAESAGGIO

Valorizzazione e tutela del patrimonio agricolo e agroforestale, degli ambiti naturali ed in stretto rapporto con i corsi d'acqua. Recupero e riqualificazione dell'edificato rurale e non rurale all'interno degli ambiti agricoli.

La tutela e la valorizzazione del patrimonio agricolo, agroforestale, naturale ed in stretto rapporto con i corsi d'acqua presente sul territorio del comune è uno degli obiettivi primari e più qualificanti delle azioni di piano. Norme specifiche di tutela delle aree forestali, di incentivazione delle attività agrituristiche, di supporto ad un corretto uso del suolo sono state previste dal piano delle regole. A seguito di un'accurata analisi tutti gli ambiti non



urbanizzati sono stati classificati secondo le loro effettive potenzialità. La tutela del patrimonio agricolo, forestale e naturale è stata accompagnata a forme di valorizzazione degli stessi attraverso la possibilità del potenziamento delle infrastrutture, non solo viarie, e del recupero dell'edificato sparso presente.

Difesa del suolo

Il Piano determina la normativa volta alla difesa del suolo dai dissesti geologici, idrogeologici e sismici. In apposite tavole sono riportate le classi di fattibilità geologica, i vincoli di rispetto da pozzi e sorgenti e dai corpi d'acqua superficiali appartenenti al reticolo idrico minore e le fasce fluviali determinate dal Piano di Assetto Idrogeologico del fiume Po.



7.1 DEFINIZIONE DEI CRITERI ATTUATIVI E DELLE MODALITA' OPERATIVE ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

All'interno degli ambiti di trasformazione l'attività edilizia è soggetta a pianificazione attuativa. Fanno eccezione gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo degli edifici esistenti, e l'attuazione di interventi pubblici eventualmente previsti dal piano dei servizi.

Il Documento di Piano definisce per ciascun ambito di trasformazione i seguenti parametri:

Indice di edificabilità zonale = IZ

E' l'indice, espresso in mc./mq., o mq./mq. attraverso il quale si determina la potenzialità edificatoria effettivamente realizzabile all'interno di un ambito di trasformazione. L'indice IZ è lo stesso per tutte le aree ricomprese all'interno delle zone edificabili dell'ambito di trasformazione, restando così escluse dall'indice le aree destinate a servizi, infrastrutture e a verde di qualunque tipo anche se interne all'ambito di trasformazione. Nel caso in cui all'interno dell'ambito di trasformazione fossero presenti volumetrie edilizie già realizzate o comunque assentite alla data di adozione del Documento di Piano, queste dovranno essere aggiunte alla volumetria complessiva assegnata all'ambito dall'indice IZ anche in caso di loro demolizione e ricostruzione, salvo quando diversamente specificato.

Indice di attribuzione volumetrica = IAV

E' l'indice, espresso in mc./mq., attraverso il quale si determina il gettito volumetrico per metro quadro attribuito all'ambito di trasformazione. La differenza tra indice di edificabilità Zonale e indice di attribuzione volumetrica definisce la volumetria eventualmente mancante al comparto; questa deve essere obbligatoriamente acquisita per realizzare l'intervento



edificatorio, ad esempio attraverso l'acquisto di diritti volumetrici dalle aree destinate a servizi esterne agli ambiti di trasformazione, o attraverso la compensazione urbanistica. Nel caso in cui all'interno dell'ambito di trasformazione fossero presenti volumetrie edilizie già realizzate o comunque assentite alla data di adozione del Documento di Piano, queste dovranno essere aggiunte alla volumetria complessiva attribuita all'ambito dall'indice IAV (salvo quando sia diversamente specificato), anche in caso di loro demolizione e ricostruzione, e saranno riconosciute al proprietario.

Comparto minimo di intervento da assoggettarsi a Pianificazione attuativa

Rappresenta la superficie minima di una porzione dell'ambito di trasformazione che dovrà essere obbligatoriamente assoggettata a pianificazione attuativa per avviare la procedura di trasformazione delle aree. L'individuazione del perimetro del comparto minimo è demandata ai soggetti attuatori privati, ma subordinata ad accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale la quale dovrà valutare che la forma e la struttura urbana proposti siano idonei a garantire un corretto sviluppo dell'intero ambito di trasformazione e non pregiudichino il completamento degli altri comparti di successiva attuazione. Il perimetro del comparto minimo da assoggettarsi a pianificazione attuativa può anche ricomprendere aree non contigue, purchè sempre all'interno dello stesso ambito di trasformazione. Le aree eventualmente residuali dall'attuazione dei differenti comparti di uno stesso ambito di trasformazione, ancorché di dimensione inferiore a quella minima definita, potranno essere comunque oggetto di pianificazione attuativa purchè unitaria.



Potenzialità edificatoria dell'ambito = PV

La potenzialità edificatoria di un ambito di trasformazione, o di un comparto assoggettato a pianificazione attuativa, espressa in mc.o in mq. di slp, si ottiene moltiplicando l'indice IZ per la superficie delle sole aree edificabili appartenenti all'ambito di trasformazione o al comparto attuativo. Questa potenzialità deve essere obbligatoriamente prevista all'interno della pianificazione attuativa. A questa quantità deve essere aggiunta quella eventualmente già edificata o comunque assentita nell'ambito di trasformazione o nel comparto attuativo alla data di adozione del Documento di Piano, salvo il caso in cui sia diversamente specificato.

Volumetria attribuita ad un ambito = VA

La Volumetria attribuita ad un ambito di trasformazione, o ad un comparto assoggettato a pianificazione attuativa, espressa in mc., si ottiene moltiplicando l'indice IAV per la superficie di tutte le aree appartenenti all'ambito di trasformazione o al comparto attuativo, ad eccezione di quelle destinate a verde privato. La differenza fra la potenzialità edificatoria (nel caso norma basata sulla slp si determina una volumetria convenzionale moltiplicando per 3 la slp) e la volumetria attribuita all'ambito o al comparto soggetto a pianificazione attuativa deve essere obbligatoriamente acquisita per realizzare l'intervento edificatorio, attraverso l'acquisto di diritti volumetrici dalle aree destinate a servizi esterne ai comparti, ovvero dalle aree destinate alla viabilità, anch'esse esterne ai comparti. In alternativa a compensazione delle volumetrie da acquisire potrà essere concordato con l'Amministrazione Comunale la realizzazione diretta di opere pubbliche definite dal piano dei servizi o la corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma in denaro da finalizzare comunque alla realizzazione delle stesse. Può capitare che in alcuni ambiti di trasformazione

o comparti di attuazione la potenzialità volumetrica sia inferiore alla volumetrica attribuita all'ambito stesso. In quest'ultimo caso l'attuatore del piano otterrà un credito volumetrico che potrà cedere dietro compenso ad altre operazioni edilizie sul territorio comunale. Nel caso in cui all'interno dell'ambito di trasformazione o del comparto di intervento assoggettato a pianificazione attuativa fossero presenti volumetrie edilizie già realizzate o comunque assentite alla data di adozione del Documento di Piano, queste dovranno essere aggiunte alla volumetrica complessiva determinata per l'ambito o per il comparto, anche in caso di loro demolizione e ricostruzione, e riconosciute al proprietario, salvo i casi in cui sia specificato diversamente.

Attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico da realizzare

Il piano stabilisce in 18 mq. per abitante insediabile la superficie minima di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da reperire all'interno dei Piani attuativi, sia appartenenti ad ambiti di trasformazione che interni al tessuto urbano consolidato. E' ammessa la monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ad eccezione di quelle per la sosta veicolare, definita in 9 mq. per abitante insediabile. Nel caso siano previste all'interno dell'ambito di trasformazione opere pubbliche, anche infrastrutturali sarà obbligatoria la loro esecuzione contestualmente all'attuazione della porzione di comparto attuativo. La cessione e realizzazione a cura del privato in misura superiore ai minimi sopra definiti potrà essere portata a compensazione, ottenendo in cambio una attribuzione volumetrica maggiore di quella assegnata dal PGT.



Determinazione degli abitanti insediabili in un piano attuativo a destinazione residenziale

Il Documento di Piano stabilisce le modalità operative per la determinazione del numero degli abitanti insediabili in un piano attuativo. Il proponente in sede di pianificazione attuativa dovrà determinare in modo vincolante il numero massimo delle unità immobiliari che potranno essere realizzate con le volumetrie a disposizione del piano stesso. Il numero delle abitazioni così determinato dovrà essere moltiplicato per 2,50 (n. abitanti/abitazione medio previsto dal piano di governo in base alle analisi condotte) ottenendo così il numero di abitanti insediabili. Questo valore dovrà essere confrontato con il valore ottenuto applicando la formula di 150 mc./abitante seguendo il metodo tradizionale di calcolo. Nel caso in cui il numero di abitanti insediabili risultasse maggiore con il metodo tradizionale (previsione di unità immobiliari grandi) si utilizzerà questo metodo per la quantificazione degli abitanti insediabili e conseguentemente delle aree necessarie per attrezzature e servizi collettivi, moltiplicando il numero di abitanti insediabili ottenuto per 18,0 mq., in caso contrario (previsione di unità immobiliari piccole) si dovrà utilizzare il nuovo metodo proposto che meglio determina in questa situazione l'effettivo peso insediativo prodotto, moltiplicando sempre per 18,0 mq. il numero degli abitanti insediabili previsti.



7.2 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il Documento di Piano prevede 3 ambiti di trasformazione a destinazione residenziale e due ambiti di trasformazione a destinazione terziario ricettiva e terziario commerciale.

L'individuazione planimetrica degli ambiti è stata definita secondo i seguenti criteri:

- utilizzo di aree già edificate e/o definite edificabili di espansione dalla pianificazione vigente ma non ancora attuate;
- contenimento del consumo di suolo in rapporto all'espansione necessaria;
- minimizzazione delle opere necessarie di nuova infrastrutturazione;
- utilizzo di aree già in rapporto con il tessuto urbano consolidato;
- utilizzo di aree la cui nuova infrastrutturazione possa essere utile anche per interventi strategici previsti dall'Amministrazione Comunale;
- utilizzo di aree senza particolari rilevanze paesaggistiche;
- utilizzo di ambiti compatibili con interventi di mitigazione;

Il Documento di Piano, attraverso i criteri di attuazione, attribuisce un punteggio a tutti gli ambiti di trasformazione secondo un metodo che consente l'attuazione, nel primo anno dalla data di approvazione del Documento stesso, solo per i Piani attuativi all'interno di ambiti di trasformazione che hanno ottenuto un punteggio superiore o uguale a 20. Successivamente, nel secondo anno dall'approvazione del Documento di piano, potranno avere attuazione solo i Piani attuativi all'interno di ambiti di trasformazione che hanno ottenuto un punteggio superiore o uguale a 15; infine dal terzo anno successivo alla data di approvazione del Documento di Piano potranno avere attuazione anche i Piani attuativi all'interno di ambiti di trasformazione che hanno ottenuto un punteggio uguale a 10;

I punteggi vengono attribuiti secondo il seguente criterio:

- a) Per ambiti di trasformazione caratterizzati dalla presenza di particolari problematiche paesistico ambientali o infrastrutturali con conseguente necessità di importanti interventi di mitigazione o adeguamento infrastrutturale = 5 punti; Per ambiti di trasformazione privi di particolari problematiche paesistico ambientali o infrastrutturali = 10 punti
- b) Per ambiti di trasformazione caratterizzati dalla presenza all'interno del perimetro, di aree per servizi strategici definiti dal Piano dei Servizi 10 punti; Per ambiti di trasformazione privi della presenza all'interno del perimetro, di aree per servizi strategici definiti dal Piano dei Servizi = 5 punti;

In aggiunta ai punteggi sopra definiti è possibile, per i soggetti attuatori, proporre soluzioni urbanistiche che consentano di guadagnare altri punti ed ottenere così la priorità nell'attuazione delle trasformazioni territoriali secondo i seguenti criteri:

- c) Punteggio attribuibile a tutti gli ambiti di trasformazione in caso di possibile cessione di aree strategiche o realizzazione diretta di interventi definiti dal Piano dei Servizi esterni al comparto di attuazione (5 punti):
- d) Punteggio attribuibile a tutti gli ambiti di trasformazione per realizzazione interventi edilizi ad elevato risparmio energetico, minimo classe A (5 punti);
- e) Punteggio attribuibile a tutti gli ambiti di trasformazione per volontaria cessione di una quota significativamente maggiore, rispetto a quanto previsto dalle norme di PGT, di standard qualitativo (5 punti);

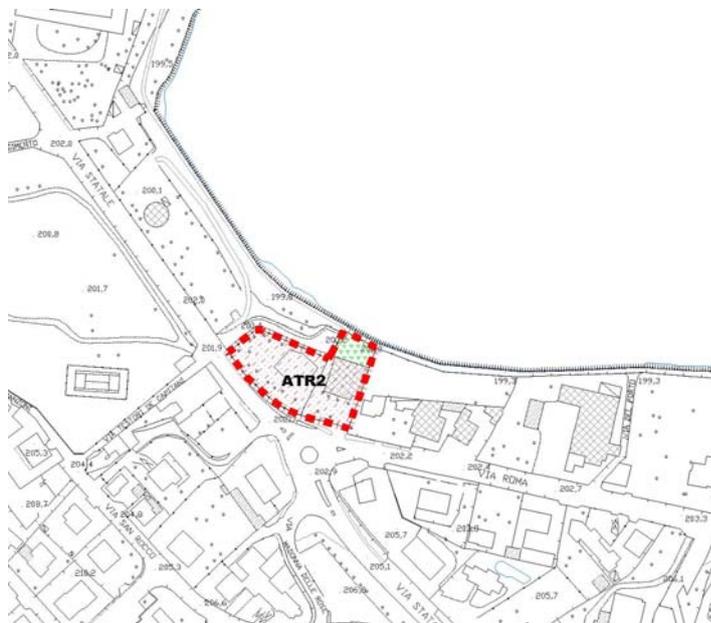
della sola infrastrutturazione interna, essendo per il resto ben collegato alla rete viabilistica provinciale, e per questo definito interno agli ambiti di accessibilità sostenibile del PTCP.

L'attuazione di questo piano comporterà una modesta ripermetrazione degli ambiti agricoli strategici così come definiti dal PTCP, ma tale ripermetrazione è comunque necessaria in quanto l'individuazione fatta dalla provincia non è esattamente coerente con la realtà dei luoghi. Nello specifico inoltre la ripermetrazione non comporta una sostanziale riduzione delle superfici complessive in quanto il Piano di Governo del Territorio ricomprende all'interno di dette aree agricole ambiti rurali che il PTCP aveva invece escluso.



Ambito ATR2

Questo ambito è stato individuato a sud del territorio comunale a ridosso dell'incrocio tra via Roma e via Statale, in riva al lago. La superficie complessiva è di 2.476 mq. di cui edificabili

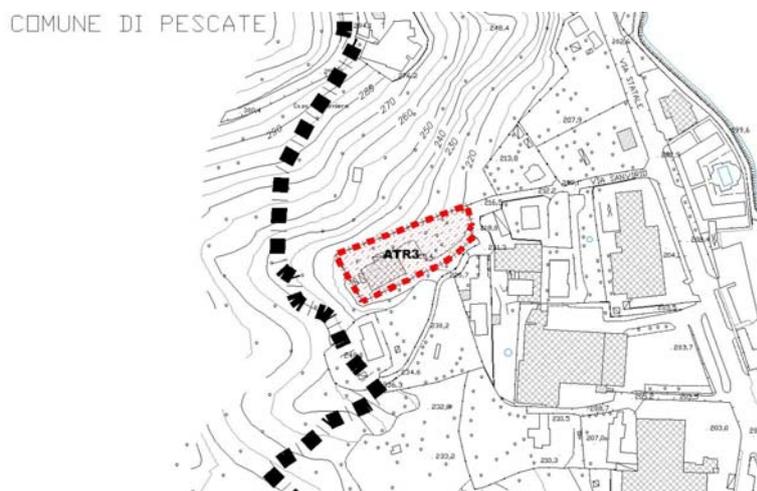


mq. 2.204 con indice di edificabilità zonale IZ pari a 2,25 mc./mq. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, ma è ammessa anche una quota di volumetria a destinazione commerciale. Le aree interessate dall'ATR, tutte interne al tessuto urbano consolidato, sono attualmente interamente classificate

dal PRG vigente come edificabili soggette a piano attuativo di recupero, in quanto su di esse è presente un edificio che necessita di interventi strutturali di recupero edilizio ed urbanistico. L'ambito è situato in un territorio molto delicato sia sotto il profilo ambientale che urbanistico per la sua posizione strategica rispetto al circondario, ed il suo stretto rapporto con il lago. L'attuazione dell'ambito consentirà il potenziamento dei servizi pubblici a lago oltre alla riqualificazione di un ambiente che attualmente necessita di interventi di riassetto urbano. L'area di intervento è inoltre ricompresa interamente all'interno del perimetro del parco Adda Nord, che però lo classifica fra gli ambiti ad iniziativa orientata comunale, non prevedendo di fatto particolari norme di tutela. Tuttavia in fase attuativa sarà necessario ottenere le prescritte autorizzazioni dall'ente gestore del parco.

Ambito ATR3

Questo ambito è stato individuato all'estremo nord del paese, al confine con il comune di Pescate. La superficie complessiva è di mq. 2.547, tutti edificabili con l'indice di edificabilità



zonale IZ è pari a 0,6 mc./mq.

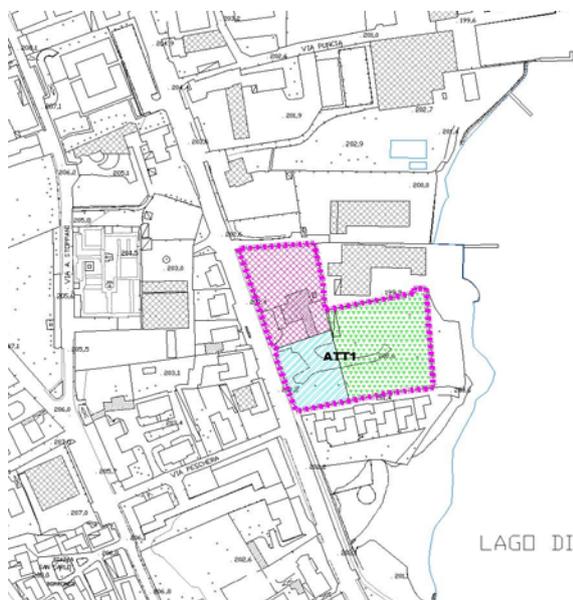
La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Le aree interessate dall'ATR, tutte interne al tessuto urbano consolidato, sono attualmente interamente classificate dal PRG

vigente come edificabili soggette a piano attuativo di recupero, in quanto su di esse è presente un edificio che necessita di interventi strutturali di recupero edilizio ed urbanistico.

L'ambito è interno alla fascia di 300 metri dalle sponde del lago ed in un ambito delicato sotto il profilo paesaggistico. Pertanto in fase attuativa ogni intervento dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche paesistico ambientali rilevate dal Piano di Governo del Territorio.

Ambito ATT1

Questo ambito è stato individuato lungo l'asse della strada provinciale all'altezza del cimitero. La superficie complessiva è di mq. 9.424, di cui edificabili mq. 3.180 con l'indice



di edificabilità di 0,65 mq./mq.. Tutta l'area interessata dall'ambito è attualmente classificata dal PRG vigente come edificabile con piano attuativo a destinazione commerciale. L'ambito attualmente è interessato dalla presenza di un edificio produttivo dimesso, e necessita quindi di un intervento di recupero

urbanistico. L'attuazione dell'ambito inoltre consentirà la realizzazione di nuove aree per la sosta veicolare e spazi di verde a fruizione pubblica in riva al lago, contribuendo alla realizzazione del sistema dei servizi citato nei precedenti capitoli. L'ATT1, per la sua collocazione urbanistica, è situato in un territorio molto delicato sotto il profilo ambientale, soprattutto in rapporto alla tutela dei coni di visuale libera verso il lago. Per questo motivo il Piano di Governo del Territorio ha previsto all'interno dell'ambito la possibile edificazione soltanto di quelle aree che non compromettano l'occlusione di visuali libere, sfruttando quegli spazi attualmente già edificati o a ridosso di altri edifici già esistenti. L'area di intervento è inoltre ricompresa interamente all'interno del perimetro del parco Adda Nord, che però lo classifica fra gli ambiti ad iniziativa orientata comunale, non prevedendo di fatto particolari norme di tutela. Tuttavia in fase attuativa sarà necessario ottenere le prescritte autorizzazioni dall'ente gestore del parco.

7.3 DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il piano di governo del territorio, articolato nei tre distinti atti denominati Piano delle Regole, Piano dei Servizi e Documento di Piano, suddivide l'intero territorio comunale in vari ambiti omogenei come di seguito descritti.

Ambiti definiti dal Piano delle Regole

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 vincolati dal dlgs 42/2004 art. 10-11
- 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
- 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
- ambiti soggetti a vincoli ambientali e/o paesaggistici comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo

Ambiti definiti dal Piano dei Servizi

Al Piano dei servizi spetta il compito dell'articolazione ed organizzazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Nello specifico sono state definite le seguenti zone urbanistiche:

- aree per la sosta veicolare
- aree verdi attrezzate per il gioco, lo sport ed il tempo libero
- aree per strutture scolastiche
- aree per attrezzature comuni e di interesse collettivo
- aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale riconducibili a enti religiosi

- aree verdi attrezzate per il gioco, lo sport ed il tempo libero esistenti di proprietà privata e/o gestite da privati
- aree per impianti tecnologici
- nuova viabilità o ampliamento dell'esistente
- percorsi pedonali pubblici
- ciclovie

Ambiti definiti dal Documento di Piano

Al Documento di Piano spetta il compito dell'articolazione ed organizzazione delle aree destinate a trasformazione urbanistica per lo sviluppo residenziale turistico ricettivo, e produttivo. Il piano definisce 3 ambiti ATR (Ambiti di Trasformazione Urbanistica Residenziale), e 1 ATT (1 Ambito di Trasformazione a destinazione terziario commerciale) ciascuna delle quali con normativa specifica.

Le tabelle con le specifiche di ogni singola zona relative agli ambiti destinati ad infrastrutture e servizi e relative agli ambiti del tessuto urbano consolidato e delle zone agricole sono riportate nelle relazioni allegate al Piano dei servizi e al Piano delle Regole.

Nei paragrafi seguenti viene riportato il dimensionamento di piano previsto per le singole componenti territoriali suddiviso nelle principali destinazioni d'uso.



7.3.1 Dimensionamento degli ambiti a prevalente destinazione residenziale

Le volumetrie teoricamente insediabili in base alle previsioni progettuali del Piano delle Regole (tessuto urbano consolidato) e del Documento di Piano (nuova espansione in ambiti di trasformazione) sono riportati nelle tabelle seguenti:

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 (PRODOTT-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- PROBABLE ATTUAZIONE NEI 5 ANNI PARI AL 50%
SOMMA INCREMENTI VOLUMETRIE RESIDENZIALI PREVISTE DAL PIANO DELLE REGOLE				47.900	23.460	

AMBITI DI TRASFORMAZIONE ATR-ATT								
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Superficie territoriale (mq.)	Superficie zonale edificabile (mq.)	Funzione prevalente	Indice di edificabilità zonale (mc./mq.)	Indice di attribuzione volumetrica territoriale (escl.Vp) (mc./mq.)	Volumetria edificabile (mc.)	Volumetria attribuita ai proprietari dell'ATR (mc.)	Comparto minimo di attuazione (mq)
ATR1	10.450	6.974	Residenziale	0,80	0,50	5.579	4.488	3.000
ATR2	2.476	2.204	Residenziale commerciale	2,25	1,80	4.959	4.457	2.200
ATR3	2.547	2.547	Residenziale	0,60	0,60	1.528	1.528	2.200
TOTALI	15.473	11.725	Residenziale			12.066	10.473	
SUPERFICIE MASSIMA URBANIZZABILE AL 2015 (mq.)						15.473		
VOLUMETRIA MASSIMA ATTUABILE AL 2015 (mc.)						12.066		
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Superficie territoriale (mq.)	Superficie zonale edificabile (mq.)	Funzione prevalente	Indice di edificabilità zonale (mq./mq.)	Indice di attribuzione volumetrica territoriale (mc./mq.)	SLP edificabile (mq.)	Volumetria attribuita ai proprietari dell'ATR (mc.)	Comparto minimo di attuazione (mq)
ATT1	9.424	3.180	Terziario-Commerciale	0,65	0,65	2.067	6.126	9.000
TOTALI	9.424	3.180				2.067	6.126	

DOCUMENTO DI PIANO

AMBITO	AREA COMPLESSIVA	LOTTE LIBERI O NUOVA SUPERFICIE EDIFICABILE	INDICE PREVISTO MC./MQ. o MQ/MQ	NUOVA VOLUMETRIA O SLP PREVISTA	NUOVA VOLUMETRIA MASSIMA AMMESSA DAL DOCUMENTO DI PIANO	
	MQ.	MQ.		MC. o MQ	MC.	
AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	15.473	11.725	VARIABILE	12.066	6.000	PROBABILE ATTUAZIONE NEI PROSSIMI 5 ANNI PARI AL 50 %
AMBITO DI TRASFORMAZIONE TERZIARIO COMMERCIALE	9.424	3.180	0,70	2.067	6.201	

RIEPILOGO GENERALE PREVISIONI DI PIANO	NUOVA VOLUMETRIA PREVISTA	NUOVA VOLUMETRIA DI PREVEDIBILE ATTUAZIONE NEI 5 ANNI
	MC.	MC.
1 - VOLUMETRIE RESIDENZIALI PREVISTE DAL PIANO DELLE REGOLE (COMPRESA CAPACITA' RESIDUA PRG VIGENTE)	47.900	23.460
2 - NUOVE VOLUMETRIE RESIDENZIALI PREVISTE DAL DOCUMENTO DI PIANO (COMPRESA CAPACITA' RESIDUA PRG VIGENTE)	12.066	6.000
3 - NUOVE VOLUMETRIE RESIDENZIALI PREVISTE COMPLESSIVAMENTE		29.460
4 - FABBISOGNO PREVISTO DALLO SVILUPPO SOSTENIBILE NEI PROSSIMI 5 ANNI (VEDI CAP 6.2.4)		30.900
5 - CAPACITA' RESIDUA TEORICA DEL PRG VIGENTE (VEDI CAP 6.2.4)	56.000	

INDIRIZZI PTCP (vedi cap. 6.2.4. Relazione Documento di Piano)

SOGLIA LIMITE DI COMPETENZA COMUNALE AL CONSUMO DI SUOLO (OLTRE PRG VIGENTE)	MQ.	43.000
SOGLIA LIMITE ALLA CRESCITA VOLUMETRICA DI COMPETENZA COMUNALE (OLTRE PRG VIGENTE)	MC.	59.000



Nelle tabelle precedenti si nota una differenza tra volumetrie previste e volumetrie di probabile attuazione nei prossimi 5 anni.

La differenza dei dati volumetrici relativi alle previsioni del Piano delle Regole (volumetria prevista e di probabile attuazione) deriva dalla constatazione che è statisticamente impossibile saturare l'edificabilità potenziale prevista dal piano, per molteplici fattori che nella realtà impediscono la completa attuazione delle previsioni. Il PGT inoltre deve formulare le sue previsioni rapportandosi ad un arco temporale molto più breve di quello di riferimento per il PRG, e questo rende ancora più importante la corretta determinazione tra potenzialità prevista e di probabile attuazione (nel quinquennio). Per questo motivo è più corretto stimare la capacità insediativa teorica riferendosi ad una probabilità attuativa basata sull'analisi di realtà simili a quella in esame. Inoltre risulta importante rilevare che molte delle volumetrie ammesse dal Piano delle Regole sono già previste dal PRG vigente senza però aver dato luogo ad effettiva edificazione. Per questo motivo appare corretto stimare in circa 23.400 mc. l'effettiva probabile attuazione, nei prossimi cinque anni, delle potenzialità volumetriche offerte dalle previsioni del Piano delle Regole.

Lo stesso ragionamento può essere condotto per le previsioni del Documento di Piano, stimando così in circa 6.000 mc. la probabile attuazione dello stesso nei prossimi 5 anni su un totale previsto di 12.000.

Non rilevano ai fini della determinazione delle precedenti soglie volumetriche gli incentivi previsti dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole per interventi di elevata qualità architettonica, di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni inquinanti, o gli incentivi volumetrici attribuiti per interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno dei nuclei antichi ed in genere tutti gli altri incentivi volumetrici previsti dal piano, in quanto

risulta impossibile stimare quale sarà l'effettivo ricorso da parte della popolazione residente a tali forme incentivanti.

Dalle tabelle è possibile infine rilevare la sostanziale coerenza con gli atti di indirizzo del PTCP relativi ai limiti dimensionali dello sviluppo edificatorio.

7.3.2 Determinazione numero di abitanti insediabili e degli altri indicatori di piano

In base ai dati sopra riportati si può determinare il numero degli abitanti insediabili e delle nuove presenze turistiche nel seguente modo:

Volumetrie complessivamente realizzabili entro il 2015 previste dal piano = mc. 30.000 circa

N. abitanti residenti al 2015 = 2.686 unità

N. presenze turistiche al 2015 = 75 unità

N. presenze complessive al 2015 = 2.761 unità

Su tali valori dovrà essere verificata la dotazione di attrezzature per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale dal Piano dei Servizi.

7.3.3 Dimensionamento degli ambiti a prevalente destinazione produttiva

Il progetto di piano non prevede espansione degli ambiti a destinazione produttiva esistenti ma soltanto possibili piccoli ampliamenti di completamento.

La superficie territoriale rilevata di tutte le zone produttive è di mq. 92.000 circa.



L'attività produttiva sarà regolata, all'interno del tessuto urbano consolidato dalle norme di attuazione del Piano delle Regole.

7.3.4 Dimensionamento degli ambiti a prevalente destinazione terziario ricettiva

A seguito dell'accoglimento di alcune osservazione il progetto di piano non prevede più ambiti di nuova previsione a specifica destinazione terziario ricettiva.

7.3.5 Dimensionamento degli ambiti a prevalente destinazione commerciale

Come ampiamente descritto al paragrafo 4.2.6. della presente relazione, sul territorio comunale vi sono già presenti 8 strutture commerciali classificabili come medie strutture di vendita due delle quali di tipo alimentare, per una superficie complessiva di circa 4.000 mq..

Il progetto di piano conferma le attività commerciali configurabili come medie strutture di vendita consentendone l'ampliamento ove ammesso dalle norme urbanistiche fino ad 800 mq. di vendita e prevede l'insediamento di una nuova struttura all'interno dell'ATT1 per una superficie complessiva di 2.000 mq di cui da destinarsi alla vendita massimi 800. Con questa normativa è così soddisfatta la condizione posta dal PTCP del non superamento della soglia di rilevanza sovracomunale per le strutture commerciali.

A seguito dell'accoglimento di una osservazione il piano prevede la possibilità per un solo ambito territoriale (zona D3 con normativa speciale 3) di raggiungere la superficie di vendita complessiva di 1.500 mq., previo l'espletamento delle prescritte procedure in materia commerciale previste dalle normative vigenti.

La richiesta di insediamento e/o di ampliamento di strutture di vendita dalle dimensioni superiori agli 800 mq. sarà subordinata all'attivazione della relativa procedura per attività di rilevanza sovracomunale.

Si rimanda comunque alla lettura del piano del commercio predisposto dall'Amministrazione Comunale.

7.3.6 Dimensionamento delle attrezzature e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Per il dimensionamento delle attrezzature e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale si rimanda alla relazione del Piano dei Servizi.



7.4 VERIFICA DI COERENZA DELLE AZIONI DEL PGT CON LE DISPOSIZIONI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

7.4.1 Gli elementi del PTR oggetto di verifica ai fini dell'adeguamento del PGT

La pianificazione locale può definire il proprio scenario strategico di riferimento e promuovere specifiche politiche a livello locale, trovando nel PTR la sintesi di tutte le politiche, le strategie e le principali azioni che già sono in campo alla scala regionale, nazionale ed europea.

Ovviamente è facoltà del PGT integrare e declinare nel dettaglio gli obiettivi strategici del PTR e di tutti gli altri piani a valenza sovracomunale.

Tuttavia, per alcuni ambiti strategici specifici la normativa ha previsto l'obbligo di adeguare le previsioni locali agli interventi pianificatori su scala sovra locale, attribuendo al comune il compito di dimostrarne la congruità, ed alla Regione Lombardia, il potere di asseverarne o meno la compatibilità nella fase prevista dalla L.R. 12/2005 e s.m.i dell'espressione del parere Provinciale tra la delibera di adozione e quella di approvazione.

La normativa e gli Indirizzi di tutela del PTR guidano l'azione locale di pianificazione, da attuare nel rispetto delle linee di azione e delle indicazioni della pianificazione paesaggistica di livello sovralocale (PTR, PTCP, PTC, ecc...), verso adeguate politiche di tutela, valorizzazione e riqualificazione del paesaggio comunale, con riferimento al contesto di appartenenza, fornendo una molteplicità di strumenti e indicazioni nonché alcune disposizioni immediatamente operative.



Importante è la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico, dove gli elementi di immediata cogenza derivano dalla disciplina vigente in materia (Piano di Bacino del Po,...).

Il PTR individua poi gli obiettivi prioritari di interesse regionale e sovra regionale in termini di poli di sviluppo regionale, infrastrutture per la mobilità e zone di preservazione e salvaguardia ambientale, anche attraverso l'individuazione dei Piani Territoriali Regionali d'Area (PTRA), cui il PTR rinvia per l'approfondimento dei temi di rilevanza e la definizione di una disciplina specifica.

Nel caso del territorio del comune di Garlate gli elementi del PTR da tenere in grande considerazione riguardano gli aspetti di natura paesaggistica, essendo di fatto il comune lontano sia dai poli di sviluppo regionale sia da aree interessate da infrastrutture per la mobilità di interesse regionale e sovra regionale.

Pertanto in questa sede si approfondiranno le tematiche paesaggistico-ambientali del PGT cercando di esplicitare la compatibilità tra l'azione pianificatoria adottata dal Piano di Governo ed i nuovi strumenti di tutela assunti dalla componente paesaggistica del PTR (Piano del Paesaggio Lombardo).

7.4.2 Le previsioni del piano del paesaggio della Regione Lombardia

Il Piano del Paesaggio della Regione Lombardia, ovviamente trae le sue origini dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) in vigore dal 2001.

Da questo strumento ha declinato i principali obiettivi e le azioni di governo.



Il comma 1 dell'art.19 introduce un nuovo concetto di tutela paesaggistica specificando che” ai fini della tutela del paesaggio lombardo, assumono specifica rilevanza la ricchezza e diversa connotazione dei numerosi laghi presenti sul territorio regionale. In riferimento alle diverse tipologie di specchio lacuale e relativi contesti, con specifico riferimento alle procedure di legge per la tutela dei territori contermini, come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/04, valgono le seguenti indicazioni paesaggistiche:

- Laghi alpini. La priorità paesaggistica è la preservazione dell'elevato grado di naturalità dello specchio lacustre e delle aree contermini. Vanno in tal senso attentamente considerati interventi di prelievo idrico e interventi di trasformazione delle sponde e dell'immediato intorno, tenendo conto anche delle indicazioni di cui al punto 1.1 della Parte prima degli Indirizzi di tutela del presente piano.

- Laghi prealpini e collinari. Le priorità paesaggistiche sono la preservazione dell'elevato grado di naturalità e la valorizzazione delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche, con specifico riferimento al sistema di insediamenti di interesse storico e delle presenze archeologiche che li caratterizza. Assume specifico rilievo, in termini di valorizzazione paesaggistica, la promozione di forme di fruizione compatibili con l'ambiente, correlate alla valorizzazione dei beni culturali locali. Le province e i parchi tramite la definizione dei contenuti paesaggistici dei propri P.T.C. valutano in tal senso le migliori modalità di correlazione e messa a sistema dei predetti ambiti con le previsioni di rete verde e percorsi di fruizione paesaggistica.

- Laghetti di cava. La priorità paesaggistica è il recupero ambientale e paesaggistico volto alla costruzione o al ripristino degli elementi di correlazione con il paesaggio locale. La diffusa presenza di specchi d'acqua artificiali che caratterizza alcune aree della pianura rende

necessario uno sforzo comune degli enti preposti per orientare il recupero funzionale e paesaggistico dei diversi siti secondo azioni coordinate in una logica di sistema, prendendo in attenta considerazione:

- le problematiche ambientali per la tutela delle acque sotterranee e di superficie anche a fronte dei possibili fenomeni di eutrofizzazione e della stabilità dei luoghi,
- la compatibilità ambientale e paesaggistica dei laghetti con il contesto pianiziale padano,
- le necessità di interventi di difesa del territorio in prossimità dei corsi d'acqua,
- le relazioni con la rete ecologica,
- i rapporti potenziali con la rete verde provinciale di ricomposizione paesaggistica,
- le indicazioni del P.T.C.P. relative al sistema dei percorsi di fruizione e a sistemi, ambiti ed elementi di tutela e valorizzazione paesaggistica,

al fine di individuare le opportunità di riqualificazione migliorativa del paesaggio locale in riferimento alla valorizzazione turistico-fruibile del sito, alla realizzazione di bacini di riserva idrica, alla creazione di nuove zone umide, alla copertura degli invasi orientata alla ricomposizione paesaggistica del territorio.”

Per quanto attiene più specificatamente al territorio di Garlate il comma 3 dell'art 19 definisce che “I grandi laghi insubrici, Maggiore, Como e Lecco, Lugano, Iseo, Idro e Garda, costituiscono individualmente e nel loro insieme, per estensione e particolare connotazione, una specificità del paesaggio di Lombardia di rilevanza sovraregionale. La Regione persegue l'attenta salvaguardia delle connotazioni paesaggistiche specifiche e l'attenta valorizzazione delle rilevanze naturalistiche e culturali degli ambiti dei grandi laghi.

A tutela dei singoli laghi di cui al comma 3, viene individuato un ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago, meglio precisato in riferimento alla coincidenza con limiti amministrativi o delimitazioni di specifiche aree di tutela già vigenti, per i quali la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione perseguono i seguenti obiettivi:

- La preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;
- La salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;
- Il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni;
- Il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti – percorrenze - coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove

dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;

- L'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;

- L'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall'intero bacino, e della necessità, sopra evidenziate, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti – percorrenze - coltivi,

- La migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;

- La promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione della rete sentieristica di interesse escursionistico e storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi;

- La promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e

correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico sopra evidenziati;

- La tutela organica delle sponde e dei territori contermini;

Sono in ogni caso fatte salve le indicazioni paesaggistiche di dettaglio dettate dalla disciplina a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi del comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004,

In particolare il comma 5 dell'art. 19 stabilisce che i territori contermini ai grandi laghi insubrici lombardi come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 ed inclusi i centri abitati e lo specchio lacuale, costituiscono l'ambito di maggiore caratterizzazione per la compresenza, in stretta e reciproca relazione, di valori storico-culturali e naturalistici, la cui capacità attrattiva per la residenza e il turismo induce forti pressioni trasformative di potenziale rischio per l'integrità del delicato assetto paesaggistico; in questi territori le priorità di tutela e valorizzazione del paesaggio sono specificamente rivolte a garantire la coerenza e organicità degli interventi riguardanti sponde e aree contermini al fine di salvaguardare l'unitarietà e la riconoscibilità del lungolago; la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione devono quindi porre specifica attenzione alle seguenti ulteriori indicazioni paesaggistiche:

- salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi ineditati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;



- conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco;
- preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;
- valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato, con previsione di adeguate strutture di sosta a basso impatto visivo, escludendo di massima il lungolago. Particolare cautela dovrà essere posta nell'inserimento degli elementi di arredo urbano, di pavimentazioni e di eventuali piantumazioni che sono preferibilmente da coordinare a livello sovracomunale per valorizzare il sistema lungolago nella sua organicità;
- valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza, e attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati, definendo in tal senso criteri di indirizzo condivisi a livello sovracomunale e sovraprovinciale, ove necessario;

- recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile;
- promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari, valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;
- salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso, comprese le strutture galleggianti, da verificarsi attentamente in riferimento alle interferenze visuali, simboliche e di coerenza con il contesto storico-culturale oltre che ambientale.

Nella fascia compresa fra i 300 metri dalla sponda del lago viene comunque esclusa la realizzazione di: nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita;

Inoltre la previsione di nuovi porti o approdi deve essere oggetto di attenta valutazione paesaggistica nei P.T.C. di parchi e province con riferimento alle previsioni di sviluppo dell'intero bacino lacuale; comunque, la realizzazione di interventi relativi a nuovi approdi, nuovi porti o ampliamenti oltre il 20% di quelli esistenti, è subordinata all'attenta valutazione paesaggistica con province, parchi, comuni interessati e contermini, consorzi lacuali, anche tramite convocazione di specifica conferenza dei servizi, al fine di verificarne l'accettabilità dell'impatto nonché la coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, porto o approdo e

aree e strutture contermini, prevedendo del caso adeguati interventi e opere di integrazione e correlazione tra questi e il paesaggio urbano e naturale circostante;

Infine il Piano del Paesaggio della Regione Lombardia definisce alcune specificità relative a ciascun grande lago lombardo e per quanto riguarda il lago di Lecco prescrive:

- Salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti, che costituisce un carattere distintivo di ampie parti dei versanti a lago, percepibile dal lago e dal territorio, e segna morfologicamente la distinzione tra territori rurali maggiormente antropizzati e paesaggi dell'elevata naturalità;
- Valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica del Lario, sia sul lungo lago che sui versanti;
- Tutela e valorizzazione delle visuali sensibili, con particolare attenzione ai belvedere storici che costituiscono per il Lario una componente paesaggistica di valore non solo percettivo ma anche simbolico e celebrativo a livello sovraregionale, che integra e valorizza ulteriormente il sistema dei percorsi al punto precedente, si ricordano: Brunate, Monte Bisbino, Madonna del Ghisallo;
- Salvaguardia del sistema delle ville, anche minori, e dei grandi alberghi che testimonia la qualificata attrattività turistica del Lario, sistema interessato da unità culturali complesse costituite da ville, edifici di servizio, parchi e giardini, darsene e approdi, che intrattengono un interessante rapporto con gli elementi paesaggistici di contesto, quali borghi e percorsi storici, aree boscate e coltivate. Gli interventi di recupero e valorizzazione di questo ingente patrimonio culturale e paesaggistico devono tenere conto delle connotazioni storico-architettoniche degli edifici ma anche

dell'intero sistema, evitando di introdurre elementi o manufatti che ne compromettano coerenze dimensionali e tipologiche e tessiture relazionali.

7.4.3 Verifica di compatibilità delle azioni previste per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

Il Documento di Piano prevede 4 ambiti di trasformazione tre a destinazione residenziale ed uno a destinazione commerciale

L'individuazione planimetrica degli ambiti è stata definita secondo i seguenti criteri:

- contenimento del consumo di suolo in rapporto all'espansione necessaria;
- minimizzazione delle opere necessarie di nuova infrastrutturazione;
- utilizzo di aree già in rapporto con il tessuto urbano consolidato;
- utilizzo di aree la cui nuova infrastrutturazione possa essere utile anche per interventi strategici previsti dall'Amministrazione Comunale;
- utilizzo di aree senza particolari rilevanze paesaggistiche;
- utilizzo di ambiti compatibili con interventi di mitigazione;

Di seguito si riportano le matrici sintetiche di verifica dell'incidenza dell'azione di governo previste per ogni singolo ATR in relazione agli obiettivi del PTR.

Si segnala inoltre che tutti gli ambiti di trasformazione risultano interni alla fascia dei 300 metri dalla sponda lacuale, e che l'ATR2, l'ATR3 e l'ATT1 prevedono interventi di riqualificazione di ambiti già edificati ed attualmente dimessi.

DOCUMENTO DI PIANO: ATR1						
OBIETTIVI DEL PTR	INCIDENZA DELL'AZIONE DI GOVERNO IN RELAZIONE AGLI OBIETTIVI DEL PTR					
	non significativa	scarsamente rilevante	rilevante negativo	rilevante positivo	obbligo di interventi di mitigazione ambientale	non compatibile
preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti		X			X	
salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale	X					
recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali, del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa	X					
massimo contenimento delle edificazioni sparse e attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica; garantire a la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti - percorrenze - coltivi.		X				
attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola	X					
attenta localizzazione e corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti		X				
migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti		X			X	
promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere	X					
promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio	X					
tutela organica delle sponde e dei territori contermini	X					
OBIETTIVI SPECIFICI PER IL TERRITORIO COMPRESO NELLA FASCIA DI 300 METRI DALLA SPONDA LACUALE						
salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche,	X					
conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere le darsene e gli approdi	X					
preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali caratterizzanti il sistema paesistico ambientale presente	X					
valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale	X					
valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati	X					
recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile	X					
promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione	X					
salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso	X					
evitare nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita	X					
OBIETTIVI SPECIFICI PER L'AREA DEL LARIO						
Salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti, percepibile dal lago e dal territorio; -Valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica del Lario, sia sul lungo lago che sui versanti		X			X	
Tutela e valorizzazione delle visuali sensibili, con particolare attenzione ai belvedere storici che costituiscono per il Lario una componente paesaggistica di valore non solo percettivo ma anche simbolico	X					

DOCUMENTO DI PIANO: ATR2						
OBIETTIVI DEL PTR	INCIDENZA DELL'AZIONE DI GOVERNO IN RELAZIONE AGLI OBIETTIVI DEL PTR					
	non significativa	scarsamente rilevante	rilevante negativo	rilevante positivo	obbligo di interventi di mitigazione ambientale	non compatibile
preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti	X					
salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale	X					
recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali, del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa	X					
massimo contenimento delle edificazioni sparse e attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica; garantire a la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti - percorrenze - coltivi.	X					
attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola	X					
attenta localizzazione e corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti	X					
migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti	X					
promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere	X					
promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio				X		
tutela organica delle sponde e dei territori contermini		X				
OBIETTIVI SPECIFICI PER IL TERRITORIO COMPRESO NELLA FASCIA DI 300 METRI DALLA SPONDA LACUALE						
salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche,		X				
conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere le darsene e gli approdi	X					
preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali caratterizzanti il sistema paesistico ambientale presente	X					
valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale				X		
valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati	X					
recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile	X					
promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione	X					
salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso		X				
evitare nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita	X					
OBIETTIVI SPECIFICI PER L'AREA DEL LARIO						
Salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti, percepibile dal lago e dal territorio; -Valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica del Lario, sia sul lungo lago che sui versanti	X					
Tutela e valorizzazione delle visuali sensibili, con particolare attenzione ai belvedere storici che costituiscono per il Lario una componente paesaggistica di valore non solo percettivo ma anche simbolico	X					

DOCUMENTO DI PIANO: ATR3						
OBIETTIVI DEL PTR	INCIDENZA DELL'AZIONE DI GOVERNO IN RELAZIONE AGLI OBIETTIVI DEL PTR					
	non significativa	scarsamente rilevante	rilevante negativo	rilevante positivo	obbligo di interventi di mitigazione ambientale	non compatibile
preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti	X					
salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale	X					
recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali, del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa	X					
massimo contenimento delle edificazioni sparse e attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica; garantire la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti - percorrenze - coltivi.	X					
attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola	X					
attenta localizzazione e corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti	X					
migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti	X					
promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere	X					
promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio				X		
tutela organica delle sponde e dei territori contermini	X					
OBIETTIVI SPECIFICI PER IL TERRITORIO COMPRESO NELLA FASCIA DI 300 METRI DALLA SPONDA LACUALE						
salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche,	X					
conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere le darsene e gli approdi	X					
preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali caratterizzanti il sistema paesistico ambientale presente	X					
valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale	X					
valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati	X					
recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile	X					
promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione	X					
salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso	X					
evitare nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita	X					
OBIETTIVI SPECIFICI PER L'AREA DEL LARIO						
Salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti, percepibile dal lago e dal territorio; -Valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica del Lario, sia sul lungo lago che sui versanti		X				
Tutela e valorizzazione delle visuali sensibili, con particolare attenzione ai belvedere storici che costituiscono per il Lario una componente paesaggistica di valore non solo percettivo ma anche simbolico	X					

DOCUMENTO DI PIANO: ATT1						
OBIETTIVI DEL PTR	INCIDENZA DELL'AZIONE DI GOVERNO IN RELAZIONE AGLI OBIETTIVI DEL PTR					
	non significativa	scarsamente rilevante	rilevante negativo	rilevante positivo	obbligo di interventi di mitigazione ambientale	non compatibile
preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti		X				
salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale	X					
recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali, del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa	X					
massimo contenimento delle edificazioni sparse e attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica; garantire la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti - percorrenze - coltivi.	X					
attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola	X					
attenta localizzazione e corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti	X					
migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti	X					
promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere	X					
promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio				X		
tutela organica delle sponde e dei territori contermini				X		
OBIETTIVI SPECIFICI PER IL TERRITORIO COMPRESO NELLA FASCIA DI 300 METRI DALLA SPONDA LACUALE						
salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche,				X		
conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere le darsene e gli approdi	X					
preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali caratterizzanti il sistema paesistico ambientale presente	X					
valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale				X		
valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati	X					
recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile	X					
promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione	X					
salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso		X				
evitare nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita	X					
OBIETTIVI SPECIFICI PER L'AREA DEL LARIO						
Salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti, percepibile dal lago e dal territorio; -Valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica del Lario, sia sul lungo lago che sui versanti	X					
Tutela e valorizzazione delle visuali sensibili, con particolare attenzione ai belvedere storici che costituiscono per il Lario una componente paesaggistica di valore non solo percettivo ma anche simbolico	X					

7.4.4 Verifica di compatibilità delle azioni previste dal Piano dei Servizi

Tutte le azioni descritte all'inizio del presente capitolo 7 relative al sistema dei servizi, si riferiscono ad interventi interni al tessuto urbano consolidato, e sono prevalentemente rivolti al potenziamento del sistema dei parcheggi e delle aree a verde, prevedendo la loro messa a sistema attraverso una serie di percorsi ciclopeditoni di collegamento, al potenziamento del sistema infrastrutturale viario interno ed al miglioramento dell'offerta di alcuni servizi pubblici quali gli impianti sportivi. Come si può notare, tutti gli interventi previsti si pongono in coerenza con gli obiettivi di tutela fissati dal PTR, ed anzi sono da considerarsi elementi di riqualificazione dell'ambiente e della fruizione del territorio, specie della parte più prossima al lago.

Di seguito si riporta la matrice di verifica della coerenza con gli obiettivi di salvaguardia fissati dal PTR



PREVISIONI PIANO DEI SERVIZI						
OBIETTIVI DEL PTR	INCIDENZA DELL'AZIONE DI GOVERNO IN RELAZIONE AGLI OBIETTIVI DEL PTR					
	non significativa	scarsamente rilevante	rilevante negativo	rilevante positivo	obbligo di interventi di mitigazione ambientale	non compatibile
preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti				X		
salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale				X		
recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali, del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa				X		
massimo contenimento delle edificazioni sparse e attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica; garantire a la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti - percorrenze - coltivi.	X					
attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola	X					
attenta localizzazione e corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti	X					
migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti	X					
promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere				X		
promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio				X		
tutela organica delle sponde e dei territori contermini				X		
OBIETTIVI SPECIFICI PER IL TERRITORIO COMPRESO NELLA FASCIA DI 300 METRI DALLA SPONDA LACUALE						
salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche,				X		
conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere le darsene e gli approdi	X					
preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali caratterizzanti il sistema paesistico ambientale presente	X					
valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale				X		
valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati				X		
recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile	X					
promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione				X		
salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso		X				
evitare nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita	X					
OBIETTIVI SPECIFICI PER L'AREA DEL LARIO						
Salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti, percepibile dal lago e dal territorio; -Valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica del Lario, sia sul lungo lago che sui versanti	X					
Tutela e valorizzazione delle visuali sensibili, con particolare attenzione ai belvedere storici che costituiscono per il Lario una componente paesaggistica di valore non solo percettivo ma anche simbolico				X		

7.4.5 Verifica di compatibilità delle azioni previste dal Piano delle Regole

Le azioni previste dal Piano delle Regole sono volte sostanzialmente alla riorganizzazione del tessuto urbano consolidato, alla tutela dei nuclei storici, del territorio agricolo e forestale e degli edifici rurali di pregio. Non sono previsti sostanziali incrementi del peso insediativo delle strutture produttive, nè modifiche di rilievo agli insediamenti commerciali esistenti.

Le operazioni di nuova edificazione degli spazi interstiziali o di riqualificazione urbana sono state definite nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi preesistenti, come può essere ampiamente verificato dall'analisi degli elaborati del Piano delle Regole.

La definizione degli ambiti di rilevanza paesistica e le classi di sensibilità paesistica definite per l'intero territorio comunale si pongono in sintonia con gli obiettivi di tutela posti dal PTR..



PREVISIONI PIANO DELLE REGOLE						
OBIETTIVI DEL PTR	INCIDENZA DELL'AZIONE DI GOVERNO IN RELAZIONE AGLI OBIETTIVI DEL PTR					
	non significativa	scarsamente rilevante	rilevante negativo	rilevante positivo	obbligo di interventi di mitigazione ambientale	non compatibile
preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti				X		
salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale	X					
recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali, del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa				X		
massimo contenimento delle edificazioni sparse e attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica; garantire a la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti - percorrenze - coltivi.				X		
attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola	X					
attenta localizzazione e corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti	X					
migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti				X		
promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere				X		
promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio				X		
tutela organica delle sponde e dei territori contermini				X		
OBIETTIVI SPECIFICI PER IL TERRITORIO COMPRESO NELLA FASCIA DI 300 METRI DALLA SPONDA LACUALE						
salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche,				X		
conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere le darsene e gli approdi				X		
preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali caratterizzanti il sistema paesistico ambientale presente				X		
valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale	X					
valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati	X					
recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile	X					
promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione	X					
salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso				X		
evitare nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita	X					
OBIETTIVI SPECIFICI PER L'AREA DEL LARIO						
Salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti, percepibile dal lago e dal territorio; -Valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica del Lario, sia sul lungo lago che sui versanti				X		
Tutela e valorizzazione delle visuali sensibili, con particolare attenzione ai belvedere storici che costituiscono per il Lario una componente paesaggistica di valore non solo percettivo ma anche simbolico				X		

7.5 VERIFICA DI COERENZA DEL DIMENSIONAMENTO DEL PGT CON GLI INDIRIZZI DEL PTCP

Come già illustrato nel precedente paragrafo 6.2.4. il PTCP prevede per il comune di Garlate i seguenti limiti all'espansione urbana:

Limite al nuovo consumo di suolo mq. 43.000, da calcolarsi per le previsioni di espansione esterne al tessuto urbano consolidato

Limite alla nuova crescita volumetrica 59.000 mc., da calcolarsi in aggiunta alle previsioni di crescita già ammesse dal PRG vigente.

Il Piano di Governo del Territorio ovviamente recupera in larga misura le previsioni di espansione e completamento dei lotti inedificati del PRG vigente, declinandoli attraverso una normativa differente. Per questo motivo è necessario procedere ad una distinzione fra potenzialità edificatorie di nuova previsione e ambiti di ampliamento edilizio già previsti dal vigente PRG e sostanzialmente riconfermati dal Piano di Governo del Territorio.

Per quanto attiene alle azioni del Piano delle Regole, si evidenzia come tutti gli ambiti di completamento siano sostanzialmente già previsti dal PRG vigente.

Per quanto concerne le azioni del Documento di Piano la situazione è descritta dalla seguente tabella:

ATR1: ambito esterno al tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale

Superficie interessata dall'intervento mq.10.450 di cui mq.4.700 già previsti dal PRG vigente

Volumetria ammessa mc. 5.580 di cui mc. 2.350 già previsti dal PRG vigente



ATR2: ambito interno al tessuto urbano consolidato, di riqualificazione urbanistica a destinazione residenziale

Superficie interessata dall'intervento mq.2.476 interamente già prevista dal PRG vigente

Volumetria ammessa mc. 4.959 interamente già prevista dal PRG vigente

ATR3: ambito interno al tessuto urbano consolidato, di riqualificazione urbanistica a destinazione residenziale

Superficie interessata dall'intervento mq. 2.543 interamente già prevista dal PRG vigente

Volumetria ammessa mc. 1.528 già prevista dal PRG vigente

ATT1: ambito interno al tessuto urbano consolidato, di riqualificazione urbanistica a destinazione commerciale

Superficie interessata dall'intervento mq.9.424 interamente già prevista dal PRG vigente

Slp ammessa mq. 2.067 già prevista dal PRG vigente

Dall'analisi dei dati sopra riportati si può facilmente verificare come gli interventi di sviluppo previsti dal Piano di Governo del Territorio siano in assoluta sintonia con i limiti fissati dal PTCP per il territorio in oggetto.

INDICE GENERALE

1-II PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO NELLA FORMULAZIONE DELLA L.R. 12/2005

- 1.1 IL DOCUMENTO DI PIANO
- 1.2 IL PIANO DEI SERVIZI
- 1.3 IL PIANO DELLE REGOLE
- 1.4 IL CONCETTO DELLA COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE ED
INCENTIVAZIONE URBANISTICA

2-LINEE PROGRAMMATICHE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER LA PREDISPOSIZIONE DEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO

3- QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATARIO

- 3.1 INQUADRAMENTO GENERALE
- 3.2 PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE
- 3.3 LE PRESCRIZIONI INDICAZIONI ED INDIRIZZI DEL PTC
- 3.4 I VINCOLI AMMINISTRATIVI
- 3.5 ISTANZE PROBLEMI ASPETTATIVE

4- QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

- 4.1 IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ
- 4.2 IL SISTEMA URBANO
 - 4.2.1 Brevi cenni storici
 - 4.2.2 Popolazione – evoluzione demografica
 - 4.2.3 Attività edilizia – evoluzione
 - 4.2.4 Attività economiche – evoluzione
 - 4.2.5. Attività produttive
 - 4.2.6 Attività commerciali



4.3 IL SISTEMA DEL PAESAGGIO

4.3.1 Gli ambiti naturali

4.3.2 I nuclei storici

4.3.3 Le aree agricole

4.3.4 Elementi di rilevanza paesistica

4.3.5 La Rete Ecologica Regionale (RER)

4.4 IL SISTEMA DEI SERVIZI ESISTENTI

4.5 PIANI DI SETTORE

4.6 INDAGINI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE

4.7 ZONIZZAZIONE ACUSTICA

5- VALUTAZIONI PRELIMINARI DI PIANO

5.1 STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

5.2 CRITICITÀ E POTENZIALITÀ

6- GLI OBIETTIVI DI SVILUPPO

6.1 UNO SVILUPPO SOSTENIBILE PER IL TERRITORIO

6.2 IL SISTEMA URBANO

6.2.1 Sistema della residenza: previsioni di sviluppo demografico e fabbisogno di edilizia residenziale

6.2.2 Sistema delle attività economiche e produttive: previsioni di sviluppo

6.2.3 Sistema del turismo: previsioni di sviluppo

6.2.4 Riepilogo previsioni di sviluppo edificatorio relative al sistema urbano

6.3 IL SISTEMA DEL PAESAGGIO

6.3.1 La conservazione degli ambiti naturali e la valorizzazione degli elementi di rilevanza paesistica

6.3.2 L'individuazione delle classi di sensibilità paesistiche del territorio comunale

6.3.3 La riqualificazione dei nuclei storici

6.3.4 L'incentivazione dell'attività agricola

6.4 IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

6.5 IL RAFFORZAMENTO DELL'OFFERTA DI SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE



7- LE STRATEGIE D’AZIONE DEL PIANO

7.1 DEFINIZIONE DEI CRITERI ATTUATIVI E DELLE MODALITA’ OPERATIVE ALL’INTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

7.2 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

7.3 DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

7.3.1 Dimensionamento degli ambiti a prevalente destinazione residenziale

7.3.2 Determinazione numero di abitanti insediabili e degli altri indicatori di piano

7.3.3 Dimensionamento degli ambiti a prevalente destinazione produttiva

7.3.4 Dimensionamento degli ambiti a prevalente destinazione terziario ricettiva

7.3.5 Dimensionamento degli ambiti a prevalente destinazione commerciale

7.3.6 Dimensionamento delle attrezzature e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

7.4 VERIFICA DI COERENZA DELLE AZIONI DEL PGT CON LE DISPOSIZIONI DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

7.4.1 Gli elementi del PTR oggetto di verifica ai fini dell’adeguamento del Piano di Governo del Territorio

7.4.2 Le previsioni del piano del paesaggio della Regione Lombardia

7.4.3 Verifica di compatibilità delle azioni previste per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

7.4.4 Verifica di compatibilità delle azioni previste dal Piano dei Servizi

7.4.5 Verifica di compatibilità delle azioni previste dal Piano delle Regole

7.5 VERIFICA DI COERENZA DEL DIMENSIONAMENTO DEL PGT CON GLI INDIRIZZI DEL PTCP