

COMUNE DI GARLATE

(prov. di Lecco)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

PIANO DELLE REGOLE

Data: **Marzo 2011**

Aggiorn.: **Ottobre 2011**

NORME DI ATTUAZIONE

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

C6 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

- Articolo 1 -**CONTENUTI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

Il piano delle regole:

- 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;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene la geologica, idrogeologica e sismica,
- individua:
 - le aree destinate all'agricoltura;
 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) 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.

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:



- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso non ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
- requisiti di efficienza energetica.

Il piano delle regole:

- per le aree destinate all'agricoltura:
 - detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
 - recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
 - individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
- 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, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- 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.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile

Il Piano delle Regole. viene attuato mediante i seguenti strumenti:

- a) piani particolareggiati;
- b) piani attuativi;
- c) piani di zona;
- d) piani di recupero;
- e) Programmi Integrati di Intervento;

Sono altresì previsti interventi diretti secondo la legislazione vigente



- Articolo 2 -**OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Definizione delle opere di urbanizzazione primaria

Per urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle opere e servizi tecnologici qui sotto specificati:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione, reti telefoniche ed altri impianti di trasmissione dati;
- g) spazi di verde attrezzato riferibili al carico primario

Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria

Per opere di urbanizzazione secondaria si intende quell'insieme di servizi e di attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva degli insediamenti, a livello di quartiere. Tali opere riguardano:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o



alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate; ai sensi dell'articolo 266, comma 1, decreto legislativo n. 152 del 2006)

h) aree verdi di quartiere.

i) impianti cimiteriali

Le opere di urbanizzazione secondaria possono consistere sia in opere pubbliche in senso stretto, sia in opere di pubblica utilità di proprietà privata.



- Articolo 3-

AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Per la definizione di questi ambiti si rimanda alle norme di attuazione del Piano dei Servizi.



- Articolo 4 -**PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

St = superficie territoriale

St: Superficie territoriale:

E' tutta la superficie dell'area interessata dagli interventi pubblici e privati in attuazione di Piani Attuativi ed è comprensiva delle aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle per le urbanizzazioni. Ai fini del calcolo di Sc e Slp e It si considera la superficie dell'area individuata negli elaborati grafici del PGT, al netto degli standard primari e secondari già previsti nell'azonamento stesso. La St è misurata in mq (metri quadri).

Sf = superficie fondiaria

E' la superficie di pertinenza teorica degli edifici riferita alle aree edificabili individuate negli elaborati grafici del PGT. La Sf è misurata in mq (metri quadri).

Sc = superficie coperta

E' la superficie della proiezione sul piano orizzontale, al suolo, delle parti edificate fuori terra. Sono escluse dal calcolo delle superfici coperte le parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda, tettoie e pensiline. La Sc è espressa in frazione di Sf o St ed è misurata in mq. La quota di superficie coperta destinata a balconi, pensiline e tettoie, eccedente il 10% della Sc totale, sarà compresa nel computo dell'indice ammissibile Sc.

Slp = superficie lorda (di pavimento)

Si determina sommando tutte le superfici lorde di ogni piano dell'edificio, comprese quelle interrato, calcolate come per Sc. Essa è espressa in frazione di Sf o St e misurata in mq.

(It) L'indice di fabbricabilità territoriale

E' il rapporto tra V e St ed è espresso in mc/mq.



(If) L'indice di fabbricabilità fondiaria

E' il rapporto tra V e Sf ed è espresso in mc/mq.

(V) Il volume virtuale fabbricabile edificabile

E' la quantità di volume virtuale fabbricabile ammessa dal Piano delle Regole sulle aree interessate dagli interventi. Si determina calcolando il volume lordo degli edifici esistenti e di progetto misurato dall'estradosso della prima soletta abitabile all'intradosso dell'ultima abitabile (compresi volumi interrati o di sottotetto definiti da misure abitabili) considerando l'altezza virtuale di ogni piano. In presenza di aree già edificate, per le quali il volume ammissibile è riferito al volume preesistente, tale volume è calcolato computando, ai fini delle destinazioni abitabili, anche rustici, androni e porticati di cui si preveda la demolizione.

Per il calcolo di V, al fine della verifica degli indici di piano, si detraggono:

- 1b) edifici o parti di edifici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria (comprese cabine elettriche e impianti tecnici simili di allacciamento ai pubblici servizi), portici e manufatti pubblici o di uso pubblico;
- 2b) logge e portici con superficie lorda non superiore al quindici per cento (15%) della superficie lorda abitabile complessiva dell'edificio;
- 3b) autorimesse e volumi di servizio sottostanti l'edificio con una altezza interna (hb) inferiore a mt. 2,50 anche se emergenti, in tutto o in parte, dal suolo;
- 4b) volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile;
- 5b) volumi di sottotetto a falde inclinate qualora impraticabili, senza collegamento verticale fisso, adibiti a soffitta o al servizio di alloggi sottostanti, con altezza media interna non superiore a mt. 2,00 definita in ogni punto del sottotetto e con rapporto di illuminazione inferiore a 1/20. Tutte le limitazione sopradescritte dovranno essere soddisfatte, in caso contrario il sottotetto dovrà essere conteggiato nella verifica volumetrica;
- 6b) autorimesse, rustici, portinerie e volumi di servizio addossati o esterni all'edificio abitabile per una superficie lorda non superiore a 15 mq ogni 100 mc, di cui almeno i due terzi per autorimesse e qualora non esista o non sia previsto il piano di servizio o sia solo



previsto parzialmente (in quest'ultimo caso la quota mancante riferita alla dotazione di autorimesse ai sensi di legge potrà comunque essere detratta dal computo);

Demolizioni operate al fine di realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria , qualora non indennizzate, potranno essere riutilizzate in ampliamento dell'edificio esistente indipendentemente dagli indici di zona.

Incentivi volumetrici

Alle presenti norme si applicano gli incentivi previsti dai Criteri di Attuazione del Documento di Piano e dalle Norme Tecniche del Piano dei Servizi. Tali incentivi sono da considerarsi aggiuntivi alle volumetrie previste dagli indici del Piano delle Regole e sono applicabili alle condizioni previste dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano.

(ha) altezza massima virtuale degli edifici

E' la misura dell'altezza dell'edificio (dall'estradosso del primo piano abitabile all'intradosso dell'ultima soletta di piano abitabile). Ai fini del calcolo di V e per la sua determinazione ogni piano abitabile è considerato alto mt.3,00 ed ogni soletta mt. 0,30.

(hb) altezza massima interna reale dei piani o volumi di servizio (autorimesse, rustici, cantine, sottotetti) per le detrazioni dal calcolo di V

E' l'altezza interna massima raggiungibile dall'estradosso del pavimento all'intradosso della copertura o soletta sovrastante misurata in mt. E' anche l'altezza media interna di sottotetti calcolata considerando l'altezza minima teorica di imposta della copertura pari a mt. 1.00, anche se di altezza reale inferiore;

(hc) altezza massima reale degli edifici e dei volumi o piani di servizio

E' l'altezza esterna degli edifici misurata in mt.(sia in positivo che in negativo in ragione delle caratteristiche ambientali e panoramiche dei luoghi e della viabilità, a monte o a valle dell'intervento) dalla quota stradale o di marciapiede all'attacco di gronda o al termine della muratura perimetrale dell'edificio.



(hd) altezza massima delle recinzioni, dei muri e muretti di contenimento e terrazzamento

E' l'altezza massima delle recinzioni piene o trasparenti misurata in mt. perpendicolarmente dalla quota stradale (o del marciapiede ove esistente) e dalla quota del terreno circostante sino al punto più alto della recinzione stessa (hd1); è inoltre l'altezza di muri di sostegno o muretti di contenimento (hd2), misurata in mt dal terreno, nel punto più basso di intersezione tra muri in elevazione e terreno stesso allo stato naturale, prima di ogni sbancamento o rinterro e comunque non superiore a mt. 1,50.

(he) altezza massima in numero di piani abitabili e di servizio

E' l'altezza degli edifici espressa in numero di piani abitabili e piani di servizio.

(dc) Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà

E' la distanza dell'edificio dai confini di proprietà, misurato in mt. nel punto più stretto, al vivo dei corpi aggettanti chiusi.

(de) Distanza minima tra edifici

E' la distanza, misurata in mt al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti finestrate e non.

(sdr) superficie scoperta drenante:

La superficie scoperta drenante dovrà essere di dimensione non inferiore al 30 % del lotto per le destinazioni residenziali e del 15 % per le destinazioni produttive. Tali superfici non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile, posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, sia in aree sovrastanti ambienti interrati e/o seminterrati a qualsiasi uso adibiti. Sono previste deroghe solo in caso di interventi su edifici esistenti e previa l'introduzione di sistemi di drenaggio, raccolta e convogliamento in falda delle acque meteoriche.



- Articolo 5 –**DISTANZA FRA GLI EDIFICI (de)**

La distanza minima che deve intercorrere tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche se della stessa proprietà, deve corrispondere all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, non essere inferiore a m. 10,00.

Per le ristrutturazioni, comprese le eventuali demolizioni con fedele ricostruzione nel rispetto della volumetria e della sagoma preesistenti, oltre che per le eventuali opere di risanamento statico e conservativo, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle preesistenti.

Fermo restando quanto disposto dal Codice Civile sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte nel caso di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche.

Le distanze devono essere misurate a squadra.

Sono ammesse edificazioni in aderenza ad edifici esistenti qualora vi sia accordo convenzionato fra i confinanti e gli edifici abbiano medesime caratteristiche tipologiche ed architettoniche.



- Articolo 6 –**DISTANZA DAI CONFINI = (dc)**

E' la distanza minima che deve intercorrere tra l'edificio ed il confine su cui prospetta; tale distanza non può essere inferiore a m. 5,00.

Per gli edifici di altezza superiore a m. 10,00 la distanza dal confine è pari all'altezza diminuita di m. 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori qualora si convenzioni con il confinante l'obbligatoria edificazione, da parte dello stesso, con altezze e distacchi tali da garantire la distanza minima da edifici di cui all'articolo precedente.

E' ammessa la costruzione di edifici in aderenza sul confine di proprietà qualora vi sia accordo convenzionato fra i confinanti e gli edifici abbiano medesime caratteristiche tipologiche ed architettoniche.

Il confinante potrà costruire in aderenza senza convenzionamento qualora esista costruzione in confine sul fondo finitimo avente medesime caratteristiche tipologiche ed architettoniche, salvo diritti precostituiti.



- Articolo 7 -

DISTANZA DAI CORSI D'ACQUA

Tutte le costruzioni dovranno rispettare le distanze dai corsi d'acqua prescritte dallo studio sul reticolo idrico allegato al Piano di Governo del Territorio.



- Articolo 8 -**DISTANZA DALLE STRADE**

La distanza delle strade è lo spazio minimo che deve intercorrere tra i fabbricati ed il confine stradale come definito dal Codice della Strada. Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

La definizione e la classificazione delle strade è effettuata dal Documento di Piano.

Le distanze minime da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono così definite:

- per le strade urbane di attraversamento a funzione mista (F) mt. 10
- per le strade urbane di quartiere (E), dal confine stradale:
 - mt. 5,00
- per tutte le altre strade nei centri abitati:
 - mt. 5,00;
- per tutte le altre strade fuori dai centri abitati mt. 10 metri, ad eccezione di interventi in ambiti previsti come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, per i quali la distanza dal confine stradale è:
 - mt. 5,00;

Sono fatte salve eventuali maggiori distanze previste specificatamente dalle tavole di piano.



E' ammessa la facoltà di deroga alle distanze sopra definite, all'interno del centro abitato, in caso di ricostruzioni o nuova edificazione nel rispetto di allineamenti precostituiti, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, compresi quelli consistenti nella demolizione e fedele ricostruzione nel rispetto della volumetria e della sagoma preesistenti, possono essere mantenute le distanze precedenti all'intervento.



- Articolo 9 -**ALLINEAMENTI STRADALI**

Nelle costruzioni o ricostruzioni dei muri di cinta e recinzioni di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade le distanze dal ciglio stradale (si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sede viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili, parapetti, arginelle e simili) non possono essere inferiori a:

Fuori dai centri abitati 3 m

All'interno dei centri abitati l'allineamento delle recinzioni sarà concesso in fregio alla strada, previa presentazione di atto d'obbligo unilaterale con cui il concessionario rinunci all'indennizzo dell'opera nel caso di ampliamento della sede stradale, qualora il muro o la recinzione siano posti a distanza inferiore a m 1,50 dalla strada.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire o prescrivere, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti, distacchi diversi da quelli prescritti al precedente comma.



- Articolo 10 -**COSTRUZIONI ACCESSORIE**

Nelle aree con destinazione residenziale e produttiva non sono ammesse costruzioni accessorie nelle aree libere circostanti i fabbricati.

I muri di sostegno di qualsiasi natura che determinano la formazione di terrapieni artificiali che hanno un'altezza, misurata dal lato del terreno più basso, fino a m 3,00, devono essere posti ad una distanza minima dal confine di proprietà pari all'altezza del muro con un minimo di m 1,50. Per altezze superiori la distanza minima dal confine dovrà essere pari a m 5,00.



- Articolo 11 -**DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso è il complesso di usi o di funzioni ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio.

Si dicono:

- prevalenti (qualificanti l'intervento edilizio)
- accessorie o compatibili (che integrano le funzioni prevalenti e possono essere attuate in una misura massima prestabilita in rapporto percentuale a quelle prevalenti per ogni singolo lotto di edificazione o comparto attuativo)
- non ammissibili (assolutamente non compatibili con l'ambito di intervento)

La destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati e dei singoli ambienti degli edifici deve essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto, che in quelli di intervento urbanistico preventivo.



- Articolo 12 -

SOTTOTETTI

Il recupero abitativo dei sottotetti, ai sensi della Legge Regionale 12/2005, con modifica delle falde del tetto e/o della loro imposta, non è ammesso nelle zone di espansione residenziale soggette a piano attuativo e nei nuclei di antica formazione.



- Articolo 13 -**AUTORIMESSE AL SERVIZIO DELLE UNITA' RESIDENZIALI**

A servizio degli edifici residenziali devono essere previsti e riservati idonei spazi di parcheggio, nella misura così stabilita:

1. nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di N. 2 box o posto auto per ogni unità immobiliare;
2. nelle ristrutturazioni di edifici e ricostruzioni, salvo il caso di oggettiva impossibilità, dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. ogni 30 mc. di costruzione.
3. a servizio degli edifici produttivi, terziario direzionali e commerciali, devono essere previsti e riservati spazi di parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, considerando il volume del fabbricato come il prodotto fra la superficie lorda di pavimento ed un'altezza virtuale di mt. 3.

Nel computo delle aree di parcheggio di cui ai punti precedenti possono essere calcolati solo gli spazi di parcheggio e manovra, con esclusione delle rampe ed accessi.



- Articolo 14 -

EDIFICI IN DIFFORMITA'

I fabbricati esistenti, in contrasto con le previsioni del Piano di Governo del Territorio, non potranno essere trasformati se non per adeguarsi alle presenti norme e, in generale, possono essere solo oggetto di opere edilizie di ordinaria e straordinaria manutenzione.



- Articolo 15 -**PIANI E PROGRAMMI APPROVATI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE**

Il Piano di Governo del Territorio conferma la validità dei Piani e Programmi approvati e/o in corso di attuazione, che dovranno essere completati secondo le prescrizioni normative definite dalle relative convenzioni e le norme tecniche di attuazione del PRG vigente al momento della loro approvazione. Alla scadenza degli atti convenzionali, e comunque non prima di dieci anni dalla stipula delle relative convenzioni, sulle aree diverranno operative le previsioni del PdR a condizione però che siano state assolte tutte le obbligazioni previste dalle rispettive convenzioni. In caso contrario le aree saranno soggette al contenimento dello stato di fatto, ammettendo in esse soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.



- Articolo 16 -**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale, gli edifici devono essere destinati prevalentemente ad abitazione, salvo prescrizioni specifiche di Piani Attuativi.

Nell'ambito delle operazioni sono compatibili con la destinazione residenziale ed insediabili sino ad un massimo del 50% della volumetrica complessiva del lotto o dell'edificio:

- 1) i negozi e le botteghe per il commercio;
- 2) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
- 3) le sedi di associazioni ed Enti;
- 4) le attrezzature alberghiere, i ristoranti, i pubblici esercizi, i teatri ed i cinematografi, i locali di divertimento, eccettuati i locali da ballo, che non provochino emissioni acustiche moleste;
- 5) magazzini e depositi, limitatamente ai piani interrati e seminterrati;
- 6) piccoli laboratori per l'artigianato di servizio che non siano fonte di immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani terreni.

L'insediamento di destinazioni d'uso compatibili prevede l'obbligo di adeguamento delle attrezzature pubbliche e di servizio, come definito dal Piano dei Servizi, attraverso l'attuazione di un piano esecutivo o in alternativa tramite permesso di costruire convenzionato.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere destinate a giardino, salvo quanto previsto dalla legge 122/89. Le tavole di PdR stabiliscono il perimetro degli ambiti residenziali ed i conseguenti parametri edilizi dettati dalle presenti norme, nonché l'eventuale assoggettabilità degli interventi a specifico Piano Attuativo.

Non sono ammesse le attività industriali di ogni tipo e le attività artigianali non ricomprese al precedente punto 6.

Non è ammessa l'attività agricola che rechi molestia alla destinazione residenziale di zona.



- Articolo 17 -**AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE – A**

Per gli interventi sul patrimonio edilizio negli ambiti urbani di antica formazione il Piano delle Regole prevede incentivi volumetrici fino ad un massimo del 20% delle volumetrie oggetto di recupero, che potranno essere assegnate all'attuatore in base ad un apposito regolamento comunale. Queste nuove volumetrie potranno essere cedute per l'attuazione di interventi edilizi in altre zone del territorio comunale, potendo concorrere ad aumentare l'indice di edificabilità massima consentita dal piano fino al 20% nelle zone degli ambiti del tessuto urbano consolidato, o concorrendo a compensare la differenza fra l'indice IZ ed IAV negli ambiti di trasformazione urbanistica previsti dal Documento di Piano.

Il Piano delle regole riconferma (come riportato nella tavola C5) le previsioni di intervento sugli edifici esistenti nei nuclei di antica formazione definite dal PRG vigente.

Questo elaborato (C5) viene riconfermato soltanto per quanto non in contrasto con le nuove disposizioni del PGT, in particolare restano valide soltanto le disposizioni relative ai gradi di intervento sugli edifici esistenti.

Pertanto ogni altra indicazione e/o prescrizione riportata in tale elaborato, non coerente con le nuove disposizioni di piano risulta non più efficace.

Non hanno più valore le prescrizioni relative agli standard urbanistici riportate nell'elaborato C5 in quanto ricomprese e/o modificate all'interno del Piano dei servizi.

Le Zone A sono così classificate:

- Zona A1 di prevalente recupero edilizio. Le previsioni in Zona A1 sono attuabili con Concessioni ed Autorizzazioni anche previa approvazione di Piani di Recupero di individuazione successiva, sia di iniziativa pubblica che privata.
- Zona A2, di prevalente recupero urbanistico, con individuati i perimetri per gli interventi ammessi di nuova edificazione o riedificazione. Le previsioni in Zona A2 sono attuabili previa approvazione di Piani Esecutivi del Centro Storico (PE). Nel caso siano già stati



attuati nel corso degli anni i prescritti piani esecutivi, su questi edifici dopo il recupero sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le Zone A1 e A2 comprendono:

- edifici e complessi edilizi di valore storico - monumentale (definiti come di tipo AA);
- edifici e complessi di edifici significativi dal punto di vista storico-ambientale (definiti come di tipo AB1);
- edifici e complessi di edifici di valore ambientale o che hanno subito notevoli trasformazioni (definiti come di tipo AB2). Si differenziano da quelli di tipo AB1 in ragione della qualità ed entità del valore della preesistenza e delle conseguenti modalità e categorie di intervento ammesso).
- edifici di recente edificazione (definiti di tipo AC);
- edifici o complessi di edifici privi di valori o di fatto irrecuperabili se non per il recupero di memorie parziali nel contesto di interventi di ricostruzione edilizia o ristrutturazione urbanistica (definiti come di tipo AR1) nonché superfetazioni, rustici, accessori e simili (definiti come di tipo AR2).

Per il Centro Storico di Garlate che si caratterizza col ruolo di Centro Storico unitario ed omogeneo di grande valore storico-monumentale e paesaggistico, nonché per i Vecchi Nuclei di Figina, di Valmolina Superiore ed Inferiore, di Calcherino, di Teremoto, Vignazza, Cascina Triulza, Ex Filatoio Gnechi ed Ex Filatoio Abegg, sono consentite, nei limiti di cui alle norme successive per i PE, le destinazioni residenziali proprie del Centro e per attrezzature pubbliche e private, parchi e giardini. Sono inoltre consentite destinazioni complementari a carattere turistico, terziario, direzionale, ricettivo e di tempo libero, culturale, artistiche e per attività di servizio (come artigianato di manutenzione, restauro, studi artistici e simili), qualora compatibili col carattere residenziale della zona e di valorizzazione comunale ed intercomunale del Centro Storico.

In particolare per i PEA individuati le destinazioni prevalenti sono le seguenti:



- PEA1 (Via Manzoni, limitrofa al complesso di Palazzo Brini): destinazioni residenziali, terziarie e commerciali al piano terra, spazi pedonali e di verde urbano, parcheggi di superficie. Recupero ambientale e paesaggistico lungo il Torrente Cavellino.
- PEA2 (via Manzoni angolo Via Guzzafame): destinazioni residenziali, attività di servizio e attività compatibili a carattere terziario al piano terra, spazi pedonali e di verde urbano, parcheggi di superficie ed eventualmente di sottosuolo.
- PEA3 (complesso retrostante a Via Manzoni): destinazioni residenziali, culturali e di ristoro.
- PEA4 (Via Volta, retrostante Centro Parrocchiale): destinazioni residenziali, terziarie e commerciali, spazi pedonali e di verde urbano, parcheggi di superficie ed eventualmente di sottosuolo.
- PEA5 (Via Foppa): destinazioni residenziali, commerciali al piano terra.
- PEA6 (Via Cios, Via Canonica) PdR vigente: destinazioni residenziali, parcheggi di superficie e di sottosuolo.
- PEA7 (Ex Filatoio Testori): destinazioni residenziali, commerciali, ricettive e di ristoro.
- PEA8 (Valmolina Superiore): destinazioni residenziali, culturali, attività turistiche sia ricettive che di ristoro.

Modalità di intervento:

- a) Piani Particolareggiati e Piani di Recupero, secondo le individuazioni (Zone A2) delle presenti NTA o Piani di Recupero successivamente individuati (Zone A1).
- b) Permessi di costruire ed Autorizzazioni, in Zona A1 e A2 per interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione, ampliamento e parziali modifiche di destinazione d'uso anche ai fini di cui alla legge 457 del 1978 e nei limiti di cui alle successive prescrizioni particolari, nonché per la realizzazione di interventi pubblici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per gli edifici e complessi edilizi di tipo AA, di valore storico-monumentale sono consentiti, con permesso di costruire, solo interventi di: risanamento conservativo, consolidamento statico, manutenzione, demolizioni di superfetazioni, adeguamenti



impiantistici, igienico sanitario, per la sicurezza e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

- Per gli edifici e complessi edilizi di tipo AB1, significativi dal punto di vista storico-ambientale, è esclusa la demolizione, se non di superfetazioni o per interventi di ristrutturazione interna. E' consentito pertanto, oltre agli interventi di cui agli edifici AA, il recupero dei volumi esistenti ai fini residenziali, anche con modifica di destinazione, mantenendo le caratteristiche originarie dell'edificio. Gli interventi dovranno tutelare in particolar modo il mantenimento di memorie delle preesistenze per parti significative anche interne all'edificio.

- Per gli edifici e complessi edilizi di tipo AB2, di valore ambientale o trasformati, sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento, adeguamenti impiantistici, igienico sanitario, per la sicurezza e l'eliminazione delle barriere architettoniche, ristrutturazione ed ampliamenti in misura non superiore al 10% della volumetria preesistente nel rispetto degli allineamenti su strada, rifacimenti. Gli ampliamenti sono consentiti qualora ciò sia compatibile coi valori ambientali preesistenti ed attuata al solo fine di adeguamenti igienico sanitari, di funzionalità distributiva orizzontale e verticale delle destinazioni ammesse, di sicurezza, di rimozione delle barriere architettoniche. E' esclusa la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio nonché la sostanziale modifica di facciate lungo gli spazi pubblici. Sono inoltre consentiti, previa predisposizione di Piano di Recupero convenzionato di iniziativa pubblica o privata, interventi di ristrutturazione urbanistica ed ampliamento dettato dal recupero di volumetrie da abbattere perché prive di valore storico-ambientale.

- Per gli edifici AB1 e AB2, sono consentite con permesso di costruire o con Piano di Recupero, modifiche di destinazione parziale (integrative e non prevalenti delle destinazioni già esistenti nell'edificio). In tal caso ed in particolare quando ciò comporti incremento del peso insediativo dovranno essere reperite o monetizzate le aree per standard urbanistici di competenza.

Per gli edifici di tipo AC, di recente edificazione sono consentiti, oltre agli interventi di cui agli edifici di tipo AB2, anche ristrutturazioni urbanistiche e ricostruzioni nel contesto di



Piani Particolareggiati o previa preventiva approvazione di Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

- Per gli altri edifici (di tipo AR1 e AR2) sono consentiti, interventi di demolizione, manutenzione ordinaria, adeguamenti di legge (impianti, ecc.) in caso di abitazioni esistenti ed inoltre interventi di ristrutturazione a carattere edilizio ed urbanistico nel contesto delle previsioni dei Piani Particolareggiati e Piani di Recupero.

- In assenza di Piano Particolareggiato o Piano di Recupero, ove previsto, sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento conservativo, demolizioni di superfetazioni, demolizione di cinte prive di valore storico ambientale nonché il risanamento conservativo, il restauro e gli adeguamenti alle leggi (impiantistici, sanitari ecc.) degli edifici AB1 e AB2.

E' inoltre consentita (nell'ambito dei PE individuati) la ristrutturazione degli edifici AB1 e AB2, secondo le modalità sopra riportate, qualora l'intervento non determini incremento del peso insediativo o qualora, nell'eventualità di incremento del peso insediativo, si provveda direttamente da parte dei proponenti l'intervento, al reperimento delle aree a standard (o alla loro monetizzazione nelle forme e misure consentite) ed al completamento delle urbanizzazioni primarie eventualmente mancanti.

Gli interventi di ristrutturazione e parziale modifica di destinazione residenziale saranno disciplinati da convenzione o atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 27 della legge 457 del 1978.

Indici:

It: all'esterno dei Piani Particolareggiati o di Recupero individuati nella Tavola C5 ed ai fini della predisposizione di nuovi P.d.R. pari alla volumetria preesistente e comunque non superiore a 3,5 mc/mq (di densità fondiaria) in caso di demolizione e ricostruzione.

It: all'interno dei Piani Particolareggiati o di Recupero individuati è ammessa la seguente volumetria massima:

~ Per il PEA1 mc. 3.000

~ Per il PEA2 mc. 2.000;

~ Per il PEA3, PEA5, PEA7 e PEA8 pari alla volumetria preesistente;



~ Per il PEA4 mc. 3.000;

~ Per il PEA6 mc. 1.300;

- If: pari all'esistente salvo gli ampliamenti di cui al punto precedente

- ha: pari all'esistente per gli edifici AA, AB1 e AB2; pari a due piani abitabili negli ampliamenti e sostituzioni con concessione edilizia (AB2 e AC) e pari all'esistente se superiore; pari nei P.E. a:

- per il PEA1 a due piani abitabili, con piano di servizio;

- per il PEA2 a due piani abitabili con piano di servizio;

- per il PEA3, PEA7 pari all'esistente;

- per il PEA4 a due piani abitabili senza piano di servizio;

- per il PEA5, pari a due piani abitabili senza piano di servizio per i nuovi edifici, pari all'esistente per gli AB2;

- per il PEA6 pari a due piani abitabili senza piano di servizio;

- per il PEA8, un piano abitabile con piano di servizio per la nuova edificazione, pari all'esistente per gli edifici AB1 e AB2.

Per le nuove edificazioni nei Piani Esecutivi è ammessa l'elevazione di un ulteriore piano per torrini, altane e simili. Per volumi preesistenti è ammessa inoltre, la sistemazione, a fini residenziali, dei sottotetti che presentino misure abitabili e nel rispetto della L.R. n° 12/05.

Nella zona A1 nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica l'altezza di eventuali edifici nuovi a sostituzione di quelli preesistenti privi di valore ambientale e monumentale non potrà comunque superare l'altezza degli edifici di tipo AA compresi e limitrofi al perimetro del PE.. Le ricostruzioni da attuarsi in ragione di demolizioni di edifici privi di valore ambientale e monumentale potranno essere solo in ampliamento, accostamento o allineamento degli edifici di perimetro delle corti o delle cortine su strada e contenuti nelle altezze preesistenti.

- hb: mt. 2,50 e pari all'esistente, se superiore con atto e vincolo di destinazione trascritto.

- hc: per ricostruzione, nuova costruzione o ampliamento: in caso di accostamento e continuità con edifici di tipo AA e AB1, pari all'altezza degli stessi. In caso di accostamento o continuità cogli edifici di tipo AB2, non superiore o inferiore di mt 1.50.



- he: pari all'esistente e comunque non superiore a due piani abitabili nei casi consentiti di ampliamento, ricostruzione e nuova costruzione.
- distanza dalle strade: pari all'esistente salvo distanze maggiori prescritte in azzonamento e nei Piani Esecutivi.
- dc: pari all'esistente salvo distanze maggiori prescritte nei Piani Esecutivi.
- de: pari all'esistente e pari a mt. 10.00 in caso di nuova edificazione o riedificazione salvo misure diverse dettate dai Piani Esecutivi.

Prescrizioni particolari:

Le aree di competenza degli edifici di tipo AA, AB1 e AB2 sono inedificabili sia per costruzioni in elevazione che per autorimesse o altre destinazioni nel sottosuolo a meno di interventi strettamente tecnici necessari per il risanamento degli edifici stessi, per la modernizzazione degli impianti o dove espressamente previsto dalle prescrizioni relative ai singoli PE.

Nell'ambito delle previsioni di PE sono consentite modifiche dei perimetri costruiti finalizzate ad un miglior intervento di risanamento o ristrutturazione.

Le finalità e caratteristiche peculiari e di programma urbanistico dei Piani Esecutivi individuati sono:

PEA1: ristrutturazione urbanistica e di risanamento ambientale di aree lungo il Torrente Cavellino. La realizzazione del PEA dovrà consentire il recupero di aree per parcheggi, verde, pedonalità. In particolare gli interventi dovranno prevedere la parziale piantumazione lungo il corso del torrente, la formazione di un percorso pedonale di collegamento sia con Via Manzoni che con Via Guzzafame.

PEA2: ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale con recupero di aree per parcheggi, verde e pedonalità. In particolare gli interventi dovranno prevedere il collegamento pedonale sia con Via Manzoni che con le previsioni pubbliche del PEA3.

PEA3: ristrutturazione urbanistica ed edilizia con recupero di aree per parcheggi, verde e pedonalità. In particolare l'attuazione del PEA dovrà garantire l'unitarietà degli interventi nonché il collegamento pedonale con la Via Manzoni ed il PEA2.



PEA4: ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale con recupero di aree per parcheggi e pedonalità. L'attuazione del PEA dovrà prevedere il collegamento pedonale individuato nelle Tavole di azionamento con formazione di piazzetta interna.

PEA5: ristrutturazione urbanistica ed edilizia. In particolare gli interventi dovranno prevedere la formazione di portici e pedonalità di collegamento con Via e Piazza Foppa.

PEA6: ristrutturazione urbanistica. Sono riconfermate le attuazioni pubbliche del PdR vigente.

PEA7: valorizzazione storico-ambientale dell'ex filatoio Testori. L'attuazione del PEA dovrà garantire l'unitarietà degli interventi, l'eliminazione delle superfetazioni, la recinzione su via Ponte Rotto dovrà essere arretrata per consentire la formazione di marciapiede. La ricostruzione dovrà prevedere l'individuazione di aperture pari ad almeno 1/5 della superficie della recinzione al fine di consentire punti di vista atti a valorizzare la pedonalità e la presenza dell'edificio.

PEA8: ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale in prossimità del Torrente Molina con recupero di aree per parcheggi, verde e pedonalità. In particolare gli interventi dovranno garantire con la formazione del parcheggio e del verde la visuale verso la valle con formazione di belvedere.

(Le prescrizioni sopra riportate restano valide soltanto per i PEA non ancora attuati)

Prescrizioni generali, procedure e presentazione dei progetti

E' prescritta, per ogni intervento, relazione tecnica relativa alla storia urbanistica, architettonica ed archeologica dell'isolato o dell'edificio. Tale relazione, sottoscritta dal progettista o da altro tecnico abilitato, avrà valore di dichiarazione dell'importanza ed interesse delle preesistenze.

La relazione tecnica dovrà in particolare evidenziare: l'età degli edifici preesistenti; l'individuazione dell'intervento nelle mappe catastali storiche disponibili; la qualità delle preesistenze con la storia dell'edificio e la sua descrizione, comprese le caratteristiche dell'eventuale piantumazione e delle memorie minori significative per materiali e forme. I progetti edilizi ed urbanistici dovranno essere in particolare corredati da: piante, alzati e



sezioni in scala non inferiore all'1:50, relative allo stato di fatto e di progetto, con l'indicazione delle destinazioni; estratti mappa; esatto stato e titolo della proprietà con l'indicazione di eventuali parti comuni e relativo titolo di godimento; schema dei particolari costruttivi ed architettonici rilevanti; descrizione dei materiali e tecniche costruttive degli edifici; rilievo e descrizione delle caratteristiche del terreno con particolare attenzione alle quote, ad acciottolati, pavimentazioni e manufatti in pietra, piantumazioni e destinazioni d'uso delle superfici scoperte; documentazione fotografica a colori (formato indicativo 13x18); le tavole di progetto, in caso di PE sono a carattere planivolumetrico in scala 1:200.

I progetti, sia a carattere architettonico che planivolumetrico dovranno essere inseriti, sia per le planimetrie in scala 1:1.000 (per un raggio di almeno mt. 200) che per gli alzati (per l'intera lunghezza dei fronti degli edifici limitrofi qualora esistenti), nel contesto urbano.

Prescrizioni per gli interventi sugli edifici e sulle aree scoperte: gli interventi di ristrutturazione e nuova edificazione dovranno comunque rispettare la preesistenza di materiali e forme minori significative sia relative agli edifici che alle aree scoperte (acciottolati, opere in pietra e legno, decorazioni), anche con la loro riutilizzazione nella progettazione.

Gli interventi dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni :

- le murature esterne, anche nei casi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione o ricostruzione, dovranno essere prevalentemente finite ad intonaco o similari con esclusione di rivestimenti plastici; fatta eccezione per frontoni, cornici e zoccolature, di norma permesse fino ad una altezza di circa cm 60 dal suolo. Sono ammesse soluzioni più ampie in relazione ad ingressi o ad aperture commerciali, di evidente qualità estetica e comunque da valutarsi in sede di approvazione dei progetti specifici. Le zoccolature potranno essere realizzate in pietra, o con malta di cemento rigata o a rinzaffo. In ragione delle preesistenze si consiglia anche la presenza di parti di zoccolatura o angolari in ceppo.

Il restauro delle facciate dovrà prevedere la conservazione degli elementi maggiormente caratteristici e tradizionali, dalle finestre nelle loro forme e dimensioni tipiche, gli infissi, le cornici, i portali e portoni, i materiali e i colori. E' ammesso l'inserimento di nuove



finestre, ove consentito dalle modalità di intervento, simili a quelle esistenti, unicamente per garantire i rapporti aeroilluminanti.

Si dovrà porre particolare attenzione anche al mantenimento a vista: delle travi in legno dei portici e delle logge, delle orditure dei tetti in legno, dei pilastri in mattoni.

Sono ammessi colori diversi per i singoli edifici ma nel caso di Piani Esecutivi dovranno essere definiti con valutazione complessiva e preordinata per tutto il PEA. Le tonalità determinanti segnalate sono: tinte tenui e chiare nelle scale di tonalità rosata o gialla.

Le finestre dovranno di norma essere dotate di persiane apribili, in legno naturale o verniciato (tinte verde scuro, marrone e grigio) con esclusione di infissi esterni avvolgibili.

Qualora gli infissi e le persiane non siano della medesima tinta nella gamma dei colori indicati, gli infissi dovranno essere in legno naturale.

Davanzali e soglie prospettanti spazi pubblici dovranno essere realizzati in pietra naturale o artificiale. I contorni delle finestre non potranno essere a sporgere, se non per i davanzali, mentre è consentita l'incorniciatura delle stesse con rivestimento in pietra o tramite l'uso di vernici colorate (tinte tenui del tipo: bianco, grigio chiaro, rosa).

I portoncini di ingresso e i portoni carrai, prospettanti spazi pubblici, dovranno essere oggetto di particolare attenzione con rispetto delle tipologie esistenti e con il recupero e restauro di quelli significativi per la memoria delle preesistenze. Si consigliano i contorni in pietra e l'uso di legno naturale o verniciato, con esclusione di serrande cieche.

Le aperture commerciali dovranno essere predisposte con particolare cura nella qualità dei materiali, con esclusione di serrande cieche: si consigliano contorni in pietra.

Le soglie di ingresso alle abitazioni e ai negozi non dovranno comportare barriere architettoniche.

Per le iscrizioni, targhe, insegne, pannelli pubblicitari, richiami luminosi e simili, si propone il loro contenimento all'interno della luce di apertura dell'esercizio, fatta eccezione per le piccole targhe a carattere professionale e simili, da porsi in concomitanza degli ingressi.

Le coperture dovranno essere di norma a doppia falda, con l'uso di coppi. I sottogronda dovranno essere finiti con particolare attenzione e se ne consiglia la realizzazione con parti



portanti e rivestimenti in legno naturale o verniciato. Di norma sono escluse coperture piane.

Ad eccezione degli sbocchi di esalazione che saranno finiti con torrini e cuffie in cotto, i comignoli dovranno essere realizzati con copertura in coppi e con pendenza uguale a quella di falda del tetto interessato.

I sottotetti potranno essere illuminati o aerati, nel caso di nuove edificazioni, ampliamenti, ricostruzioni o ove sia consentito il recupero a fini residenziali, mediante lucernari in falda o logge ricavate entro il profilo delle falde.

I canali di scolo dovranno essere realizzati, di norma in rame. Altri materiali, in lamiera, sono consentiti purché trattati a colore di tonalità scura.

Condotte di impianti esterni lungo le facciate (come gas, acqua, telefono, luce ed energia elettrica) dovranno essere collocati in apposita sede ottenuta con tracce nelle murature o manufatti di protezione e mascheratura.

La pavimentazione delle corti, e degli spazi pubblici o di uso pubblico, dovrà mantenere e ripristinare parti realizzate in ciottoli, pietra, a rizzata, anche a fini di memoria e decorativi. E' escluso l'uso di manto bituminoso mentre sono consentite pavimentazioni in ghiaia, aiuole di terra con erba e fiori, lastre, piastrelle squadrate o elementi, in pietra, cemento vibrocompreso (solo nell'ambito di nuove edificazioni per aree di pertinenza non antistanti spazi pubblici o di uso pubblico), mattoni.

L'attuazione della pavimentazione dovrà essere realizzata su progetto complessivo atto a valorizzare: la pedonalità interna, la presenza degli edifici segnalati di valore storico monumentale e storico-ambientale (AA, AB1 e AB2), la continuità funzionale ed estetica colle superfici pubbliche esterne, un disegno complessivo, non riproducibile nelle altre corti del Centro, che dovrà essere pertanto differenziato, con valore particolare di decorazione al suolo.

I manufatti preesistenti in pietra, come paracarri, canalette e copertine di tombini e pozzi, dovranno essere riutilizzati a scopo funzionale o decorativo.



Lo scolo delle acque meteoriche sarà ottenuto con apposite canalette in cemento o pietra simili a quelle che saranno utilizzate dal Comune per le superfici esterne pubbliche, e disperse nel sottosuolo, previa immissione in fognatura delle acque di prima pioggia.

Le illuminazioni su spazi pubblici dovranno essere coordinate cogli interventi comunali.

Zona con normativa speciale: SPEC-5

In questo ambito il PdR ammette l'approvazione di un piano di recupero, anche in deroga alle previsioni dettate dai commi precedenti, e finalizzato al miglioramento delle condizioni di gestione della struttura ricettiva presente. Potrà pertanto essere predisposta una progettazione di dettaglio che consenta di trovare equilibrio e compatibilità tra interventi di innovazione strutturale e distributiva degli edifici e finalità di conservazione del patrimonio storico e culturale. In caso di progettazione che preveda aumenti volumetrici il PR dovrà essere approvato in variante al PdR.



- Articolo 18 -**AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE
RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B1**

Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi ad alta densità, e dove l'edificazione può considerarsi pressochè conclusa.

La destinazione prevalentemente è quella residenziale.

In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati.

In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, anche se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, soltanto subordinatamente all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente.

I parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti

Indice di fabbricabilità fondiaria:	If	=	mc./mq. 1,50
Altezza massima virtuale degli edifici:	ha	=	m. 7,00
Distanza dai confini:	dc	=	m. 5,00
Distanza minima tra edifici:	de	=	m. 10,00



- Articolo 19 -**AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE
RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI
INTENSIVA – B2**

Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti già edificati, generalmente con indici edilizi a media densità, e dove l'edificazione può considerarsi pressochè conclusa.

La destinazione prevalentemente è quella residenziale.

In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il sopralzo e la nuova edificazione dei lotti eventualmente interclusi ancora non edificati.

In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, anche se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, soltanto subordinatamente all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente.

I parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti

Indice di fabbricabilità fondiaria:	If	=	mc./mq. 1,00
Altezza massima virtuale degli edifici:	ha	=	m. 7,00
Distanza dai confini:	dc	=	m. 5,00
Distanza minima tra edifici:	de	=	m. 10,00



- Articolo 20 -**AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE
RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE ESTENSIVA – B3**

Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti urbani parzialmente edificati generalmente con indici edilizi a bassa densità, che presentano ancora una discreta porosità, dove l'edificazione può ancora svilupparsi.

La destinazione prevalentemente è quella residenziale.

In detta zona, nei limiti degli indici di seguito specificati, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compresa la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento il soprizzo e la nuova edificazione dei lotti ancora non edificati.

In caso di demolizione completa dei fabbricati esistenti, è ammesso il recupero totale delle volumetrie esistenti, anche se superiori ai limiti massimi previsti dalle presenti norme per l'ambito in oggetto, soltanto subordinatamente all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area oggetto di intervento. In quest'ultimo caso la nuova edificazione potrà superare anche il limite massimo di altezza previsto dall'ambito, nel rispetto comunque dell'altezza massima preesistente.

I parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti

Indice di fabbricabilità fondiaria:	If	=	mc./mq.	0,50
Altezza massima virtuale degli edifici:	ha	=	m.	6,50
Distanza dai confini:	dc	=	m.	5,00
Distanza minima tra edifici:	de	=	m.	10,00



- Articolo 21 -**AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE
RESIDENZIALE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO – B4**

Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti urbani completamente edificati e localizzati in ambiti paesistico ambientali di rilievo, per i quali l'edificazione può considerarsi conclusa.

La destinazione prevalentemente è quella residenziale.

Questi ambiti sono assoggettati al contenimento dello stato di fatto. Sono pertanto ammessi tutti gli interventi sugli edifici esistenti che non determinino aumenti di volumetria e/o dell'altezza massima preesistente.



- Articolo 22 -**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

Questi ambiti sono destinati ad accogliere impianti ed attrezzature per le attività produttive di carattere industriale ed artigianale.

E' vietata la destinazione residenziale, salvo nei casi e alle condizioni di seguito riportati:

- a servizio dei titolari delle aziende;
- a servizio degli addetti alla custodia.

La destinazione residenziale è subordinata alla costituzione di vincolo di pertinenzialità da trasciversi nei registri immobiliari, che espressamente preveda la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione dell'unità immobiliare rispetto all'insediamento del quale costituisce pertinenza.

In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore al 10% della superficie coperta lorda complessiva dell'insediamento, con un massimo di mq. si sl 150 per insediamento, computati al lordo delle strutture murarie.

Le sopraelencate funzioni accessorie o complementari ammesse potranno essere realizzate soltanto contestualmente o successivamente alla realizzazione delle strutture destinate alla funzione principale che consenta il rispetto delle percentuali sopra dette.

Non è ammessa l'edificazione di strutture al servizio dell'attività agricola

Non è ammessa l'attività di allevamento di animali.

Non è ammessa l'attività ricettivo/alberghiera, non strettamente connessa all'attività produttiva.

Non è ammesso l'insediamento delle attività produttive definite a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs 17 agosto 1999, n. 334. Le attività produttive e di stoccaggio definite insalubri di prima e seconda classe secondo l'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 sono ammesse solo a seguito di specifica verifica del ciclo produttivo e dei dispositivi messi in campo per l'eliminazione di emissioni inquinanti e comunque molestie anche in considerazione della specifica localizzazione rispetto alle zone residenziali.

Non è ammessa l'attività commerciale, salvo diversa indicazione di zona, che non sia ricompresa nelle sotto elencate casistiche:



- a) S.L.P. massima pari al 30 % della S.L.P. produttiva, se direttamente annessa all'attività produttiva insediata nel lotto. In questo caso il 30% deve essere calcolato sulla S.L.P. produttiva effettivamente realizzata.
- b) E' ammessa l'attività terziario-direzionale nella misura massima del 15% della S.L.P. complessivamente realizzata sul lotto di pertinenza, e soltanto se afferente all'attività produttiva esercitata.

E' sempre possibile la sostituzione delle strutture previa liberazione parziale o totale dell'area. Tuttavia non possono essere in nessun caso superati i parametri di edificabilità ammessi per ogni singola zona.

Gli impianti tecnologici non determinano né volume né superficie coperta e non rilevano ai fini delle distanze dagli edifici. I silos e le centrali termiche non determinano né volume né superficie coperta e non rilevano ai fini delle distanze dagli edifici ma devono rispettare le distanze dai confini di proprietà.

Gli interventi proposti nelle zone produttive dovranno essere accompagnati da apposita relazione che dimostri le precauzioni e mitigazioni assunte per l'eliminazione e contenimento degli impatti anche al fine della prevenzione degli inquinamenti. Il tutto come da regolamenti e leggi vigenti. In particolare si dovrà prestare attenzione per la realizzazione delle barriere ambientali in prossimità degli impianti produttivi sia a fini ambientali che paesaggistici.



- Articolo 23 -**AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE
PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO –D1**

Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti urbani edificati prevalentemente con destinazione produttiva.

In questa zona sono confermate le volumetrie esistenti alla data di adozione del PdR ed è ammesso il completamento dei lotti secondo i seguenti parametri urbanistici ed edilizi.

Superficie coperta:	sc	=	60%
Superficie lorda:	slp	=	80% di sf
Altezza massima:	hc	=	m. 10,00 salvo particolari corpi tecnici di h maggiore.
Distanza dai confini	dc	=	m. 5,00
Distanza fra gli edifici:	de	=	m. 10,00

Zona con normativa speciale: SPEC-1

In questo ambito è ammesso un utilizzo fondiario del lotto fino al raggiungimento del 63% (Sc = 63% Sf). L'attuazione degli interventi è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale dovrà essere stabilito, in accordo con l'Amministrazione Comunale, sia l'ubicazione esatta delle nuove porzioni di edificio sia gli interventi di mitigazione degli impatti indotti. Il Permesso di Costruire Convenzionato dovrà inoltre prevedere a carico del soggetto attuatore opere di miglioramento del sistema infrastrutturale e dei servizi dell'ambito urbano di riferimento in cui il comparto è inserito, o in alternativa la monetizzazione di tale obbligo, da considerarsi come standard qualitativo in aggiunta agli altri oneri di legge e da valutarsi in funzione dell'effettivo incremento del carico indotto su tale sistema, comunque nella misura non inferiore a 70€ per ogni mq. di slp aggiuntiva realizzata. Resta invariato tutto il resto



Zona con normativa speciale: SPEC-4

Per l'area interessata dalla ditta Mauri Srl è ammesso un utilizzo fondiario del lotto con incremento della sola slp fino al 20% di quella esistente alla data di approvazione del PGT. L'attuazione degli interventi è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà prevedere a carico del soggetto attuatore opere di miglioramento del sistema infrastrutturale e dei servizi dell'ambito urbano di riferimento in cui il comparto è inserito, o in alternativa la monetizzazione di tale obbligo, da considerarsi come standard qualitativo in aggiunta agli altri oneri di legge e da valutarsi in funzione dell'effettivo incremento del carico indotto su tale sistema, comunque nella misura non inferiore a 70€ per ogni mq. di slp aggiuntiva realizzata. Resta invariato tutto il resto



- Articolo 24 -**AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE
PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO INTERNI AL PERIMETRO PARCO
ADDA NORD - D2**

Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti urbani edificati prevalentemente con destinazione produttiva, a rilevante valenza paesistica in quanto ricomprese all'interno del perimetro del Parco Adda Nord.

Per questi ambiti è previsto il solo mantenimento delle volumetrie esistenti.

In questa zona sono confermate le volumetrie esistenti alla data di adozione del PdR ed ogni operazione edilizia è subordinata ai seguenti parametri urbanistico-edilizi.

Superficie coperta:	sc	=	pari all'esistente
Superficie lorda:	slp	=	pari all'esistente
Altezza massima:	hc	=	pari all'esistente
Distanza dai confini	dc	=	m. 5,00
Distanza fra gli edifici:	de	=	m. 10,00

Zona con normativa speciale: SPEC-2

Questo ambito è finalizzato ad accogliere le volumetrie derivanti dalla demolizione del fabbricato produttivo posto all'interno dell'ATT2 previsto dal Documento di Piano.

Pertanto il Piano delle Regole ammette tale trasferimento nei limiti complessivi di slp demolita e nel rispetto delle altezze massime di zona rilevabili dagli edifici produttivi circostanti.



- Articolo 25 -**AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE
TERZIARIO E COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO - D3**

Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti urbani edificati prevalentemente con destinazione terziario commerciale.

In questa zona sono confermate le volumetrie esistenti alla data di adozione del PdR ed è ammesso il completamento dei lotti secondo i seguenti parametri urbanistici ed edilizi.

Superficie coperta: sc = 50% di sf di cui 1/5 solo per pensiline e tettoie

Superficie lorda: slp = 70% di sf

Altezza massima: hc = m. 10,00 salvo particolari corpi tecnici di h maggiore.

Distanza dai confini dc = m. 5,00

Distanza fra gli edifici: de = m. 10,00

Nell'ambito è ammesso il superamento dei limiti massimi di slp (con nuovo limite fino all'85% della sf) unicamente attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato che preveda la contestuale corresponsione, aggiuntiva agli oneri già previsti dal piano, di standard qualitativo nella misura di € 70,0 al mq. di slp realizzata oltre il limite del 70% di sf finalizzato al potenziamento di opere infrastrutturali e di servizio dell'ambito territoriale in cui è inserito l'intervento.

Zona con normativa speciale: SPEC-3

In questo ambito gli indici applicabili sono i seguenti:

Superficie coperta: sc = 60% di sf

Superficie lorda: slp = 90% di sf

L'attuazione del comparto è assoggettato a permesso di costruire convenzionato che preveda a carico del soggetto attuatore opere di miglioramento del sistema infrastrutturale e di servizi, o in alternativa la monetizzazione di tale obbligo, nella misura non inferiore a quanto sarebbe dovuto nel caso di attuazione tramite Piano Attuativo.

Resta invariato tutto il resto



- Articolo 26 -**AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE
TERZIARIO RICETTIVA DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO - D4**

Comprende parti omogenee del territorio inserite in contesti urbani edificati prevalentemente con destinazione terziario ricettiva.

In questa zona sono confermate le volumetrie esistenti alla data di adozione del PdR. Sono ammesse tutte le tipologie di intervento edilizio, ad eccezione della nuova edificazione.

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



- Articolo 27 -

**AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE
COMMERCIALE AL SERVIZIO DELLA VIABILITA' - D5**

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

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

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



- Articolo 28 -**AMBITO DESTINATO ALLA FUNZIONE RICETTIVA PER TURISMO
ITINERANTE: CAMPEGGIO**

Sono consentiti interventi edilizi, preordinati per i servizi, gli impianti a rete e le opere di urbanizzazione strettamente necessarie per lo stazionamento di tende da campo, roulotte e campers.

Viene confermata la presenza dei fabbricati di servizio ad uso turistico attualmente esistenti con esclusione di ogni manufatto non regolarmente assentito.

Ogni nuovo intervento, finalizzato alla realizzazione di casette e bungalow, strutture sportive, giochi ecc.. è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, previa valutazione paesistica da parte della Commissione comunale per il paesaggio.



- Articolo 29 -**AMBITI DESTINATI AD ATTREZZATURE DI FRUIZIONE TERRITORIALE
COME DEFINITE DAL P.T.C. DEL PARCO ADDA NORD**

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

Per gli edifici esistenti, con destinazione in contrasto con quelle definite dal PdR e dal Piano Territoriale di coordinamento del Parco Adda Nord sono consentiti ristrutturazioni ed ampliamenti contenuti nel rispetto del Regolamento del Parco stesso. Ciò qualora le destinazioni esistenti non siano moleste, di disturbo, insalubri o a rischio.

Ogni intervento di demolizione e successiva ricostruzione o di mutamento della destinazione d'uso è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo, con l'obbligo del parere favorevole del Parco Adda Nord.

Questi ambiti sono soggetti alla specifica normativa del Piano Territoriale di Coordinamento ed in particolare secondo i disposti dell'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.



- Articolo 30 -**AMBITI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA COME
DEFINITE DAL P.T.C. DEL PARCO ADDA NORD**

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

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



- Articolo 31 -**AMBITI DI VERDE URBANO SOGGETTO A TUTELA - VP**

Questi ambiti sono soggetti a vincolo di inedificabilità.

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

In questi ambiti sono ammessi interventi per adeguamenti alla legge N. 122/89, ma solo per spazi di sosta, con interventi edilizi completamente interrati e conseguente ripristino, della superficie a verde o con pavimentazione drenante, previo ottenimento del parere da parte della commissione per il paesaggio.

Per le sole aree a verde privato vincolato pertinenti ad edifici residenziali e/o turistico ricettivi e/o produttivi in genere, sono ammesse recinzioni e tutte le opere connesse alla fruizione dei giardini, quali vialetti carrabili e pedonali, rampe, piscine, gazebo non in muratura, campi sportivi privati ecc.. La realizzazione di queste opere è subordinata al parere favorevole della commissione per il paesaggio.



- Articolo 32 -

AMBITI DI VERDE URBANO DI RISPETTO DEL CIMITERO - VPP

Questi ambiti sono soggetti a vincolo di inedificabilità.

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



- Articolo 33 -**AMBITI DESTINATI ALLA SOSTA VEICOLARE NON DI INTERESSE PUBBLICO**

Questi ambiti sono destinati ad accogliere spazi per la sosta veicolare non di interesse pubblico ma destinati a particolari funzioni private (produttive, residenziali e/o turistico ricettive ed alberghiere).

Gli spazi a parcheggio potranno essere realizzati nel sottosuolo o in superficie.

Ogni intervento è comunque subordinato al parere della commissione per il paesaggio e dovrà prevedere la mitigazione ambientale delle opere realizzate.



- Articolo 34 -

EDIFICI DI PREGIO VINCOLATI DAL DLGS 42/2004 ART. 10-11

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



- Articolo 35 -**VINCOLO CIMITERIALE**

La zona di rispetto cimiteriale, è vincolata ai sensi della L.R. 18/11/2003 n. 22 (norme in materia di attività e servizi necroscopici, funebri e cimiteriali) e dal relativo Regolamento Regionale 09/11/2004 n. 6 (Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali) e dall Regolamento Regionale 06/02/2007 n. 1 nonché dalla circolare regionale n. 8/SAN/03 del 25/03/2003 (fascia di rispetto cimiteriale) – art. 338 del TUSLL così come modificato dall’art. 28 della l. 166/2002.

In tali zone sono permesse le costruzioni previste dalle vigenti leggi sanitarie, dal regolamento di polizia e dal regolamento comunale del cimitero.

Sarà possibile attrezzare spazi a verde pubblico ed a parcheggio a raso ed in genere infrastrutture per la viabilità pubblica e privata.



- Articolo 36 -**SISTEMA DEGLI AMBITI DI INTERESSE AGRICOLO E PAESISTICO - AMBIENTALE**

DISPOSIZIONI GENERALI

Il piano delle regole classifica le parti di territorio di interesse agricolo e paesistico – ambientale in tre ambiti:

- ambiti boscati soggetti a tutela e valorizzazione - AGR1
- ambiti agricoli produttivi di interesse strategico attuale e/o potenziale - AGR2
- ambiti di salvaguardia ambientale e paesistica - AGR3

la cui disciplina è definita dai successivi articoli.

Per gli ambiti di cui sopra operano le incompatibilità, i divieti e le prescrizioni seguenti:

È vietata l'apertura o l'ampliamento di cave. Quelle abbandonate potranno essere recuperate all'uso agricolo.

Sono vietati i depositi di materiale, veicoli ed immagazzinamento di qualsiasi tipo se non congruenti ed utili ad attività agro silvo pastorali consentite.

E' vietata la discarica di qualsiasi materiale.

E' vietato il prelievo di inerti a terra quando non sia necessario al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.

Sono vietate le attività commerciali anche temporanee quando non siano legate all'attività agricola e previste dai programmi aziendali.

E' vietata qualsiasi attività che possa produrre inquinamento ambientale per le condizioni sia igienico-sanitarie che idriche, acustiche od atmosferiche.

Le mulattiere ed i percorsi comunali, vicinali e consorziali, avendo significato testimoniale e valore infrastrutturale, sono confermati allo stato di fatto; è pertanto vietata ogni alterazione o manomissione senza preventiva autorizzazione.

È vietato posizionare cartelli pubblicitari lungo le strade, i sentieri ed i percorsi pedonali.



E' vietata ogni recinzione, con esclusione: delle recinzioni relative alle pertinenze abitative od aziendali, alle coltivazioni di pregio, nonché di quelle provvisorie destinate all'esercizio dell'attività zootecnica.

A salvaguardia delle coltivazioni, sono ammesse le barriere costituite da siepi con eventuale inserimento di rete metallica sorretta da paletti lignei su fondazione singola di altezza massima di m. 1,30.

Tali recinzioni, non dovranno comunque interferire con la rete dei percorsi pedonali.

Tutte le opere esistenti atte a regolare lo smaltimento delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei terreni ove ricadono.

Nel caso di frane o di deterioramento è prescritta la ricostruzione con i materiali preesistenti salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento.

Nel territorio non urbanizzato sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione agro silvo pastorale del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

La costruzione di nuovi edifici residenziali é ammessa, salvo diversa prescrizione di zona, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a pratopascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.



Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie

SERBATOI IRRIGUI

La formazione di serbatoi od invasi idrici per fini produttivi agricoli dovrà essere prevista nell'ambito di un programma aziendale.

I serbatoi dovranno essere interrati e non potranno avere capacità superiore a 1000 mc.

PROCEDURE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il requisito della indispensabilità dell'intervento edilizio alla conduzione del fondo deve risultare da un documento tecnico redatto nelle forme oltre descritte e firmato sotto responsabilità da un tecnico di idonea competenza ed in possesso dei requisiti di legge.

Il documento tecnico dovrà conseguire l'approvazione da parte del comune, che si avvarrà del giudizio, debitamente sottoscritto, di un tecnico di propria fiducia.

Il documento tecnico potrà essere reso in una delle seguenti forme:

a) Dichiarazione di necessità: prescritta per la realizzazione di manufatti o per modifiche su manufatti o edifici esistenti, che siano di modesta entità e che non richiedano e non determinino variazione dell'assetto produttivo aziendale.

La dichiarazione dovrà illustrare i motivi per cui l'opera è necessaria e dovrà essere sottoscritta, per assunzione di responsabilità tecnica, dal progettista dell'opera stessa o da altro tecnico in possesso dei requisiti di legge.

b) Programma aziendale (piano di gestione o piano di ristrutturazione): prescritto in tutti gli altri casi, ed in ogni altro caso qualora si tratti del primo intervento edilizio eseguito in azienda ai sensi delle presenti norme.



Il piano dovrà essere redatto e sottoscritto da un tecnico di idonea competenza (dottore agronomo o forestale, perito agrario od agrotecnico) abilitato ed iscritto all'Albo professionale.

E' prescritta la firma del dottore agronomo o forestale per quei piani che:

- prevedano utilizzazione o salvaguardia di boschi;
- prevedano attività aziendali particolarmente complesse e significative per gli effetti sul territorio circostante, tali da farli configurare come momenti di pianificazione territoriale;

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere nei registri delle proprietà immobiliari a cura del richiedente, che conterrà:

- a) l'impegno del concessionario, per se' e per i propri aventi causa a non modificare le destinazioni d'uso dei fabbricati, mantenendoli al servizio dell'attività agricola;
- b) istituisce un vincolo di "non edificazione" su tutte le aree computate ai fini edificatori, sottoscritto anche dagli eventuali altri proprietari o comproprietari dei terreni;
- c) l'impegno del concessionario, per se e per i propri aventi causa, per una durata di almeno venti anni, a non frazionare né alienare separatamente dalla nuova costruzione il fondo, per la quota sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati gli edifici rurali e gli annessi agricoli, o gli annessi agricoli stessi, pena la nullità dei relativi atti;
- d) l'impegno del concessionario, per se e per i propri aventi causa, per la regolare e continua conduzione e manutenzione del fondo, per l'effettuazione sul fondo delle azioni previste nel programma aziendale o di qualunque altro impegno assunto nei confronti dell'amministrazione;
- e) esplicite garanzie per il rispetto delle condizioni di cui sopra;
- f) la presa d'atto delle sanzioni di legge in caso di inosservanza degli impegni assunti.

I vincoli e gli obblighi di cui alle precedenti lettere a) e b) potranno decadere od essere modificati soltanto in seguito a variazioni operate dagli strumenti urbanistici, della destinazione d'uso delle aree computate.



I vincoli e gli obblighi di cui alle precedenti lettere c) e d) avranno durata ventennale e potranno decadere od essere modificati in qualunque momento in seguito a:

- variazioni operate dagli strumenti urbanistici, della destinazione d'uso delle aree o dei fabbricati di pertinenza aziendale;
- variazioni dell'assetto aziendale o dell'attività agricola avvenute nel rispetto delle presenti norme, e di ogni altra norma di legge.

Nella determinazione delle aree da vincolare ai sensi della precedente lettera b) è ammesso il computo di tutti gli appezzamenti appartenenti all'azienda, anche non contigui od ubicati fuori dal territorio comunale ma in comuni contermini, purché inequivocabilmente appartenenti alla medesima unità produttiva e ricadenti in zona agricola.

Nel computo possono essere comprese le aree a verde di rispetto, purché l'edificazione avvenga al di fuori delle medesime.

Nel caso che vengano computati appezzamenti ubicati fuori dal territorio comunale è prescritta la segnalazione al sindaco del comune interessato.

Per le opere destinate ad attività agrituristiche i richiedenti dovranno aver presentato la dichiarazione di avvio attività di cui all'art. 5 della L.R. 08/06/2007 n. 10, oppure risultare iscritti nell'elenco provinciale degli operatori agrituristici previsto dall'art. 4 della stessa legge.

PROGRAMMI AZIENDALI

I programmi aziendali dovranno contenere le seguenti indicazioni:

- a) descrizione dell'attualità aziendale con individuazione delle strutture, infrastrutture, dotazioni aziendali, ordinamenti colturali, produzioni unitarie e lorde conseguite, numero di addetti impegnati o che si preveda di impegnare e superficie fondiaria;
- b) interventi programmati, tempi di attuazione, tempi e tipi di finanziamento;
- c) descrizione della situazione aziendale prevista ad interventi effettuati, secondo i termini di cui alla precedente lettera a).

I programmi dovranno contenere la seguente documentazione:



- a) individuazione catastale di tutti i terreni dell'azienda, con indicazione delle proprietà e delle forme d'uso del suolo (coltura);
- b) individuazione su base catastale e cartografica e descrizione di tutti i fabbricati o manufatti, che insistono sui terreni aziendali o che siano da essi interclusi, che siano o meno di pertinenza dell'azienda;
- c) indicazione delle proprietà e dimostrazione del titolo in base a cui viene esercitato l'uso relativamente a terreni e fabbricati di pertinenza aziendale (proprietà, affitto, usufrutto, diritto d'uso, altro, con relativa scadenza temporale);
- d) previsione evolutiva o di sviluppo dell'attività aziendale per un periodo di almeno venti anni.

Il richiedente sarà tenuto a fornire ogni altra documentazione gli sia eventualmente richiesta dal comune in fase di istruttoria.

Le nuove costruzioni saranno ammesse dai programmi aziendali quando venga dimostrata l'assoluta inadeguatezza d'uso delle volumetrie esistenti nel territorio interessato.

I programmi, nel definire gli indirizzi colturali terranno in particolare conto:

gli assetti delle sistemazioni esistenti, o comunque i caratteri sistematori utili alla salvaguardia idrogeologica,

l'inserimento di nuove colture in rapporto alla morfologia del territorio, alla qualità dei terreni ed alle conseguenze idrogeologiche o d'erosione del suolo.

In relazione alla presenza ed alle dimensioni degli allevamenti i programmi dovranno precisare i modi di stoccaggio, trattamento e reimpiego agronomico delle deiezioni degli animali od il loro recapito e, ricorrendo le condizioni di legge, dovranno adeguarsi alle prescrizioni contenute nella L.R. 15/12/93 n. 37, ed al relativo Regolamento di Attuazione. Qualora l'azienda disponga di un documento di programmazione aziendale redatto precedentemente e per altri scopi, il programma aziendale potrà consistere in un semplice adeguamento del medesimo alle prescrizioni di cui sopra.

Il programma aziendale potrà essere motivatamente variato, e sottoposto a nuova approvazione da parte del Comune, in qualunque momento ed in qualunque sua parte, nel rispetto delle presenti norme e degli eventuali impegni assunti dal concessionario.



L'approvazione comunale potrà avvenire previa sottoscrizione, se necessario, di un nuovo impegno unilaterale, secondo quanto prescritto dalle presenti disposizioni.

INIZIATIVA COMUNALE, FACILITAZIONI ED INCENTIVAZIONI

L'Amministrazione Comunale cura l'attuazione del presente piano e svolge le sottoelencate azioni di controllo e tutela del territorio e di assistenza ai cittadini, avvalendosi delle prestazioni e della responsabilità professionale di un dottore agronomo o forestale abilitato ed iscritto all'Albo professionale.

L'Amministrazione Comunale fornirà su richiesta, anche mediante sopralluoghi in azienda, pareri ed orientamenti previsti circa l'accogliibilità del permesso di costruire nel territorio non urbanizzato.

Potranno richiedere e, previo parere conforme del tecnico di cui sopra, usufruire di assistenza nella predisposizione del programma aziendale, i soggetti che :

a) dispongano di superfici aziendali di almeno 4 ettari godute a qualunque titolo, purché verificabile e con durata e natura compatibili con le esigenze di stabilità dell'azienda agricola.

b) siano intenzionati a svolgere una o più delle seguenti azioni:

- recupero produttivo e miglioramento di terreni in stato di abbandono;
 - recupero produttivo, miglioramento o rinnovo di vigneti abbandonati o degradati;
 - recupero produttivo o miglioramento di castagneti da frutto degradati;
 - coltivazioni a carattere innovativo, valide per una previsione di diffusione in ambito locale;
 - recupero, miglioramento, manutenzione di sentieri o percorsi ai fini della fruibilità pedonale, equestre o cicloturistica, anche al di fuori del terreno aziendale;
 - salvaguardia e valorizzazione di beni storico-culturali od archeologici, con beneficio per la collettività;
- cura, manutenzione o coltivazione per conto di terzi, di terreni situati in ambito comunale, aggiuntivi rispetto a quelli citati al punto a), sempre che esista con i proprietari o loro aventi causa accordo scritto di durata almeno pari a quella del programma aziendale;



L'Amministrazione Comunale si riserva di condurre apposite indagini e raccogliere, conservare e mantenere aggiornate le informazioni su:

- caratteristiche ed utilizzo dei fabbricati esistenti in zona agricola;
- caratteristiche ed utilizzo dei fabbricati esistenti in zone diverse da quella agricola ed utilizzati al servizio di attività agricole.

L'Amministrazione Comunale può verificare, anche mediante visite in loco, l'attuazione dei programmi aziendali ed il rispetto degli impegni sottoscritti da parte dei titolari del permesso di costruire.



- Articolo 37 -**AMBITI BOSCATI SOGGETTI A TUTELA E VALORIZZAZIONE - AGR1**

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

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

E' inoltre fatto divieto di effettuare percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disboscamento, ad eccezione di infrastrutture pubbliche o di uso pubblico o inserite in appositi piani e programmi di viabilità agro-solvo-pastorale.

Sono ammesse opere infrastrutturali e di urbanizzazione purchè rese compatibili con l'ambiente ed a seguito di parere favorevole della commissione per il paesaggio.

E' sempre ammessa la utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento culturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti.



- Articolo 38 -**AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI DI INTERESSE STRATEGICO ATTUALE
E/O POTENZIALE - AGR2**

Questi ambiti comprendono il territorio non urbanizzato di collina connotato dalla presenza di attività agro forestali spiccatamente interconnesse con gli usi insediativi residenziali.

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

- favorire lo sviluppo di attività agro - silvo - pastorali basate sulla valorizzazione del paesaggio e della qualità ambientale,
- favorire l'instaurarsi di un rapporto virtuoso tra la residenza, anche civile, e la buona gestione del territorio;
- mantenere l'efficienza funzionale del paesaggio rurale ed eventualmente recuperarne specifici elementi persi od in via di abbandono;

Le nuove costruzioni a destinazione abitativa non potranno superare il volume di 500 mc. e l'altezza di 7 m.

I nuovi edifici produttivi di cui all'art. 2 non potranno superare in altezza i 7 m. Altezze maggiori, e comunque non superiori a 8,5 m., potranno essere ammesse soltanto se tecnicamente motivate all'interno del programma aziendale.

E' vietato il nuovo insediamento di allevamenti zootecnici superiori ai 20 q di peso vivo e che determinino un carico zootecnico superiore a 10 q/ettaro.



- Articolo 39 -**AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESISTICA – AGR3**

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

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici.

Gli edifici produttivi dell'azienda agricola potranno essere costruiti ex novo limitatamente a piccole strutture in legno con destinazione ricovero scorte o ricovero zootecnico, della dimensione massima di mq 30, in posizione di minima evidenza e con piantumazione di siepi o alberature di mascheramento verso valle.

Potranno sempre essere costruite le infrastrutture (strade, accessi, acquedotti, elettrodotti, ecc.) necessarie a sostenere le attività agro - silvo - pastorali o gli usi residenziali in atto.



- Articolo 40 -**AMBITI ED EDIFICI CON DESTINAZIONE AGRITURISTICA ATTUALE O POTENZIALE**

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

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

L'edificazione è subordinata a Piano Attuativo esteso all'intera zona agrituristica, nel rispetto dei limiti imposti dalla legislazione vigente relativa alle attività agrituristiche.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare in sede di proposta, la compatibilità degli interventi richiesti con le caratteristiche paesistico-ambientali dei luoghi circostanti, concordando tipologie e dimensioni nel rispetto di tali elemento del paesaggio.



- Articolo 41 -**EDIFICATO SPARSO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE O CON POSSIBILE TRASFORMAZIONE D'USO IN RESIDENZIALE**

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

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

Normative speciali 1-2:

Contrassegno n.1

Per questo edificio si ammette la funzione residenziale/ricettiva ed un incremento volumetrico una tantum di 600 mc.

Contrassegno n.2

Ogni intervento è assoggettato alla preliminare approvazione di un Piano di Riqualificazione e Recupero Ambientale (PRRA), a funzione agricola, che avrà il compito di definire le modalità attuative e le funzioni comunque coerenti e compatibili con la destinazione agricola dell'intero comparto e del piano di sviluppo agricolo aziendale.



- Articolo 42 -**EDIFICATO SPARSO CON ELEVATO VALORE STORICO PAESISTICO O
TESTIMONIALE SOGGETTI AD UNA NORMA VINCOLISTICA
PARTICOLARE**

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

Per questi edifici, ove siano consentite operazioni di trasformazione funzionale da altri articoli delle presenti norme, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con l'obbligo del rispetto di tutte le caratteristiche architettoniche, morfologiche e percettive riscontrabili da un rilievo dettagliato. Il progetto è obbligatoriamente sottoposto al parere della commissione del paesaggio, che potrà dettare specifiche prescrizioni mirate alla conservazione degli elementi caratteristici riconosciuti.

Per alcuni di questi edifici, normati anche dall'elaborato C5, valgono anche le prescrizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme.



- Articolo 43 -**AMBITI SOGGETTI A VINCOLI AMBIENTALI E/O PAESAGGISTICI
COMPORANTI CONDIZIONI E/O LIMITAZIONI ALL'USO DEL SUOLO**

Il Piano delle Regole individua con apposito simbolo grafico le porzioni del territorio assoggettato ad alcuni vincoli ambientali comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo fra i quali sono ricompresi:

- ambiti di rispetto dai laghi e dai fiumi (art. 142 lett. b-c Dlgs 42/2004);

In queste zone gli interventi saranno soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

La tavola dei vincoli completa è allegata al Documento di Piano e costituisce elemento prescrittivo di riferimento per tutte le trasformazioni territoriali. In tutte queste zone gli interventi saranno soggetti ad autorizzazione paesaggistica e le attività ammissibili dovranno essere verificate in rapporto al tipo di vincolo individuato.



- Articolo 44 -**AMBITI SOGGETTI A VINCOLO IDROGEOLOGICO**

La tavola dei vincoli, allegata al Documento di Piano, individua con apposito segno grafico le zone assoggettate a vincolo idrogeologico. Tali aree sono soggette alla normativa prevista dal R.D. 30/12/1923 e successive modifiche ed integrazioni.

Su tali aree ogni intervento, compatibile con la zona, sarà in ogni caso assoggettato al preventivo ottenimento delle autorizzazioni e/o concessioni e comunque agli atti assentivi delle Autorità competenti ed in particolare all'autorizzazione della Comunità Montana o Enti subdelegati



- Articolo 45 -**CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA ED ELETTRODOTTI.**

Il Titolo abilitativo per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalla Norme Tecniche di Attuazione fatto salvo il rispetto del Codice Civile; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve essere superiore a 4,50 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. N. 5980 del 30 dicembre 1970, fatto salvo il vincolo di non indennizzabilità in caso di ampliamento della sede stradale

ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 132-220-380 kV.

- La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di Costruire di cui D.P.R. 380/2001

- Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno assentiti interventi di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.



- Articolo 46 -**SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI**

Il Piano delle Regole definisce con apposita simbologia le classi di sensibilità paesistica dei luoghi al fine della valutazione dell'impatto paesistico dei progetti.

La presentazione delle pratiche edilizie dovrà contenere apposita valutazione paesistica con specifico riferimento, nelle matrici di impatto, alla classe di sensibilità paesistica dei luoghi definita dal Piano delle Regole.

Tale definizione è prescrittiva e vincolante per tutte le operazioni edilizie previste sul territorio.



- Articolo 47 -**TUTELA DEGLI AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE E RICONOSCIUTI DI RILEVANZA PAESISTICA – GESTIONE FENOMENI DI DEGRADO**

Al Piano delle Regole è allegata una tavola con l'individuazione di tutti gli elementi ed ambiti riconosciuti di rilevanza paesistica da tutelare e valorizzare. Tali elementi ed ambiti sono definiti anche in base alle risultanze degli studi sulle reti ecologiche regionali e provinciali.

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

L'Amministrazione Comunale ha il compito di elaborare un approfondimento del PGT teso all'individuazione delle ricorrenze ordinarie del paesaggio e delle specifiche vocazioni e funzioni territoriali relative ai territori al fronte di affaccio sul lago, in analogia a quanto già elaborato dal PTCP per il territorio del Lario Orientale (tav. B9). In assenza di tale strumento di approfondimento, al fine di controllare le trasformazioni a livello progettuale, verificandone il rapporto con i percorsi e gli altri elementi di rilevanza paesistica ed il rapporto di intervisibilità con il lago ed il contesto locale; si prescrive per ogni intervento edilizio avente rilevanza paesistica una ricognizione speditiva del contesto, con l'effettuazione delle analisi sopra descritte estese ad un intorno significativo, l'individuazione dei fattori, potenziali o attuali, di dequalificazione del paesaggio, o gli



ambiti a rischio di degrado (vedi tavola 9C del PTCP). La commissione per il paesaggio avrà infine il compito di esprimersi sull'adeguatezza delle valutazioni espresse.

FENOMENI DI DEGRADO: INDIRIZZI DI RIQUALIFICAZIONE E CONTENIMENTO DEI RISCHI

Nuclei di interesse storico: aree con presenza di edifici in stato di abbandono e degrado

I nuclei storici di Garlate sono caratterizzati dalla presenza di edifici in stato di degrado o in stato di abbandono a causa del disuso dei fabbricati stessi. Dovranno pertanto essere previsti dei sistemi di incentivazione della manutenzione e del recupero degli edifici disabitati e degradati anche attraverso finanziamenti o sgravi fiscali. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno porre specifica attenzione ai caratteri morfologici, materici e cromatici che caratterizzano il contesto storico-architettonico; essi saranno inoltre finalizzati alla conservazione del nucleo inteso come contesto unitario, mantenendone l'identità morfologica, strutturale, materica e linguistica e, infine, saranno volti alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi ed alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale; particolare attenzione sarà posta alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico.

Ambiti privi di specifica identità, caratterizzati da scarsa qualità dell'edificato o dismessi

Nel tessuto urbano consolidato, ed in particolar modo in ambiti in stretta relazione con le sponde lacuali, sono presenti alcuni edifici produttivi dismessi nonché aree caratterizzate da scarsa qualità edilizia. Su tali aree il PGT individua azioni di riqualificazione attraverso interventi di recupero edilizio ed urbanistico che prevedono nuove destinazioni compatibili con l'intorno e nuove aree verdi in prossimità del lago. I nuovi interventi edificatori, la sistemazione delle aree esterne pertinenziali, delle aree di sosta e delle aree verdi, dovrà porre specifica attenzione ai caratteri morfologici, materici e naturalistici caratterizzanti il contesto architettonico e l'ambiente lacuale; particolare attenzione sarà posta alla



costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico.

Ambito degradato in fase di recupero ambientale ex ILSEA

L'area è stata recentemente oggetto di bonifica ambientale. Gli ambiti citati sono oggetto di pianificazione attuativa in atto, a destinazione residenziale, che prevede anche la realizzazione di aree a verde urbano.

Ambiti a destinazione produttiva in conflitto potenziale con le caratteristiche paesaggistiche circostanti

Sul territorio sono presenti limitati 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. Inoltre essi sono collocati nelle aree del Parco Adda Nord. Per questi ambiti è previsto il solo mantenimento delle volumetrie esistenti. Saranno da prevedersi, opere di mascheramento o mitigazione attraverso interventi vegetazionali quali piantumazioni di essenze autoctone, filari o siepi arbustive. Ciò dovrà essere realizzato in particolare per i fronti edificati rivolti verso il lago e verso giardini, o parchi.

Aree interessate da dissesto idrogeologico attivo o potenziale ricompresi in classe IV di fattibilità geologica

Lo studio geologico ha rilevato le situazioni di particolare gravità sotto il profilo idrogeologico. 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, in corrispondenza dei corsi d'acqua. Le azioni di piano in tali ambiti dovranno conformarsi alle limitazioni previste dalla legge. Inoltre dovranno essere considerate prioritarie azioni di ripristino e riqualificazione degli ambiti di naturalità dei corsi d'acqua, la realizzazione di opere di difesa, tenendo conto del contesto paesistico, e la salvaguardia dei sistemi verdi di versante. Gli interventi dovranno privilegiare le tecniche di ingegneria naturalistica.



- Articolo 48 -**LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI**

Su tutto il territorio comunale, ove ammesso dalle singole zone urbanistiche, sono confermati gli esercizi commerciali con le relative superfici di vendita esistenti.

I nuovi insediamenti commerciali o gli ampliamenti degli esistenti sono possibili solo dove le norme delle singole zone urbanistiche lo consentono, entro i limiti dimensionali prefissati ed alle condizioni previste.

All'interno delle zone dove è ammessa l'attività commerciale la tipologia dell'esercizio commerciale e la relativa superficie di vendita sono come di seguito definite:

- Esercizi di vicinato (fino a 150 mq. di superficie di vendita) sempre ammessi su tutto il territorio comunale;
- Medie strutture di vendita (fino a 800 mq. di superficie di vendita) sempre ammesse all'interno degli ambiti classificati come D3;
- Medie strutture di vendita (fino a 1.500 mq. di superficie di vendita) ammessa unicamente all'interno della zona D3 con normativa speciale 3, previa attivazione delle procedure previste dal PTCP.;
- Grandi strutture di vendita (oltre i 1.500 mq. di superficie di vendita) non ammesse;

Al Piano delle Regole è allegato lo studio sul Piano del Commercio che ne costituisce parte integrante.



- Articolo 49 -**RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLO STUDIO GEOLOGICO
E SISMICO ALLEGATO AL PGT**

Ogni intervento edilizio da effettuarsi su tutto il territorio comunale deve essere coerente con le prescrizioni dello studio geologico e sismico allegato al Piano di Governo del Territorio, ed in particolare con le relative norme tecniche ed alle tavole di fattibilità geologica.

In caso di sovrapposizione fra zone urbanistiche edificabili e zone classificate di grado 4 dallo studio geologico, la giacitura degli edifici dovrà essere esterna alla zona 4 ma l'area ivi compresa potrà essere computata ai fini del calcolo planivolumetrico.

Nelle aree critiche le opere di mitigazione dei rischi e le arginature dovranno, per quanto possibile, essere realizzati con opere di ingegneria naturalistica.



- Articolo 50 -**RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLO STUDIO DEL
RETICOLO IDRICO MINORE ALLEGATO AL PGT**

Ogni intervento edilizio da effettuarsi su tutto il territorio comunale deve essere coerente con le prescrizioni dello studio del reticolo idrico minore allegato al Piano di Governo del Territorio ed in particolare con le relative norme tecniche.

In caso di sovrapposizione fra zone urbanistiche edificabili e zone di rispetto del reticolo idrico, la giacitura degli edifici dovrà essere esterna alla zona di rispetto ma l'area ivi compresa potrà essere computata ai fini del calcolo planivolumetrico.

Nelle aree critiche le opere di mitigazione dei rischi e le arginature dovranno, per quanto possibile, essere realizzati con opere di ingegneria naturalistica.



- Articolo 51 -

**RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLA ZONIZZAZIONE
ACUSTICA ALLEGATA AL PGT**

Allo stato attuale il comune non è dotato di piano di zonizzazione acustica.

Quando lo studio sarà approvato, ogni intervento dovrà adeguarsi alle relative prescrizioni normative.



- Articolo 52 -

IMPIANTI DI TRASMISSIONE VIA ETERE

Non è ammessa, su tutto il territorio comunale, la realizzazione di impianti di trasmissione via etere (antenne) e tralicci in considerazione della peculiarità ambientale dei luoghi che richiedono una attenta salvaguardia.

Il Piano dei servizi individua un'apposita area dove è possibile, previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, installare antenne per il servizio radiomobile cellulare.



- Articolo 53-**PROTEZIONE DAL RISCHIO RADON**

Nella realizzazione di ogni nuovo edificio e negli interventi di demolizione e successiva ricostruzione, si dovranno adottare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon. Nelle pagine seguenti sono riportate alcune schede tecniche con i principali criteri da adottare.



Edilizia abitativa e non abitativa

TABELLA 1: requisiti generali da applicare sempre

Riferimento normativo RLI tipo,	Prescrizione – obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito-obbligo	Deroga su edifici esistenti per interventi di ristrutturazione ecc.. (RLI art. 3.0.0 c.3):
3.2.6 comma 1	I muri dei locali di abitazione (rif. Art.3.4.3 a) non possono essere addossati ai terreni	Intercapedini con sistema di scolo delle acque	Ammissa: sistemi di impermeabilizzazione efficaci. Gli elementi costruttivi degli edifici devono garantire l'evacuazione delle acque di infiltrazione e impedire la formazione di condense	Non ammissa per spazi di abitazione	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva
3.6.4 comma .b (per locali interrati e seminterrati)	Assicurare sia lateralmente che inferiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici	Impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici. I muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità	Ammissa	Non ammissa	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva
3.2.6 comma 2	Pavimenti a contatto del terreno) devono essere protetti dall'umidità <i>E dalle infiltrazioni di gas Radon</i> (Requisito attualmente non normato dal RLI)	<i>Leggato: m 0,40 di h con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte</i> Pavimento unico e impermeabile	- Sempre ammessa: massicciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convo-gliati normalmente al tetto - Altre soluzioni: da valutare	Ammissa per locali cantinati o interrati senza permanenza di persone a condizione che sia realizzata una adeguata ventilazione direttamente all'esterno	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva

M51SP 18/1 parere PGT

TABELLA 2: requisiti particolari da applicare in aggiunta ai requisiti della tabella 1: applicabile a partire da 200 Bq/mc rilevati negli ambienti confinati degli edifici esistenti, presenti nell'area interessata o limitrofi a questa

Riferimento normativo RLI tipo	Prescrizione – Obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito/obbligo	Deroga su edifici esistenti per interventi parziali di ristrutturazione ecc.. (art. 3.0.0 c.3 RLI):
non previsto attualmente	Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'inquinamento da radon dell'ambiente confinato	<i>Vespajo areato per ogni pavimento poggiato su terreno (m 0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte)</i> Pavimento unito e impermeabile Aperture, cunicoli, pozzetti convenientemente sigillati Sistemi di areazione naturale in grado di assicurare Doppio riscontro d'aria attraverso aperture finestrate regolamentari oppure attraverso dispositivi alternativi (aerazione orizzontale differenziata di Kapeen, tubi di ventilazione naturale) e/o sistemi di ventilazione artificiale in grado di assicurare almeno 1 ricambio/ora (le prese e gli scarichi devono essere collegati con l'esterno e a debita distanza tra loro)	Ammissa previa valutazione in alternativa al Vespajo: - massiccata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto - guaina di adeguate caratteristiche di impermeabilità al Radon certificate e messa in opera "a regola d'arte". - valutazione del risultato mediante misurazione oggettiva	NON AMMESSA	Ammissa: dimostrazione di miglioramento e raggiungimento di un livello inferiore a 200 Bq/mq con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva (campionamento e analisi)

MISIP 18/1 parere PGT

- Articolo 54 -**DETERMINAZIONE DELLA VOLUMETRIA RESIDENZIALE AI FINI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Si definisce “unità di carico insediativo” negli insediamenti residenziali ogni singola unità abitativa, considerata come elemento che determina mediamente la presenza di 2,5 abitanti.

L’unità di carico insediativo con s.l.p. inferiore a mq 70,00 viene rapportata alla volumetria teorica di mc 250.

L’unità di carico insediativo con s.l.p. superiore a mq 70,00 viene determinata per la sua volumetria effettiva.

A tali volumetrie ottenute si aggiungono le volumetrie delle altre superfici accessorie e complementari aventi rilevanza per la determinazione delle volumetrie fuori terra degli edifici determinate per la loro effettiva dimensione.

Il contributo relativo al Permesso di costruire di cui all’art. 43 della LR 12/2005 sarà quindi commisurato alla volumetria teorica ottenuta sommando le volumetrie teoriche delle singole unità di carico determinate come ai precedenti commi.



- Articolo 55 -**NORME A TUTELA DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO**

A seguito della cospicua presenza di ritrovamenti archeologici sul territorio comunale, a recepimento dell'osservazione presentata dalla Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia in sede di VAS, si prescrive che in tutti gli ambiti di trasformazione all'interno del territorio comunale, nell'area del centro storico, nei nuclei di antica formazione e all'interno e in prossimità di chiese ed edifici di culto isolati, qualora gli interventi edilizi di qualsiasi genere comportino scavi, la realizzazione delle opere sarà subordinata ai risultati degli accertamenti preventivi diretti dalla Soprintendenza competente ed eseguiti, con onere a carico della committenza, da ditte specializzate in scavi archeologici, così da poter mettere in atto eventuali opportune azioni di tutela.

- Articolo 56 -**DISCIPLINA URBANISTICA PER LE AREE RICADENTI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL PARCO ADDA NORD**

Come rilevabile all'interno della documentazione del PGT, parte del territorio comunale ricade all'interno della perimetrazione del Parco Adda Nord. Tale istituzione è dotata di Piano Territoriale di Coordinamento con apposite e specifiche normative tecniche. Il PGT si è conformato a tale disciplina e tutti gli interventi edilizi previsti dovranno essere coerenti con i disposti normativi dettati dal citato Piano territoriale di Coordinamento.



- Articolo 57 -

**RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI DEFINITE DALLA VALUTAZIONE DI
INCIDENZA**

Con il PGT è stato effettuato lo studio per la valutazione di Incidenza degli effetti indotti dal piano nei confronti dei siti protetti dal sistema di Rete natura 2000. Tale studio, conclusosi in modo positivo ha tuttavia prescritto alcune azioni di mitigazione da attuare al fine di ridurre al minimo i potenziali effetti negativi. Pertanto tutte le trasformazioni previste dal PGT dovranno essere coerenti con le prescrizioni riportate in tale studio, che costituisce parte integrante del progetto di PGT.



INDICE

- Articolo 1:**
CONTENUTI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE
- Articolo 2:**
OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Articolo 3:**
AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE
- Articolo 4:**
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI
- Articolo 5:**
DISTANZA FRA GLI EDIFICI = de
- Articolo 6:**
DISTANZA DAI CONFINI = dc
- Articolo 7:**
DISTANZA DAI CORSI D'ACQUA
- Articolo 8:**
DISTANZA DALLE STRADE .
- Articolo 9:**
ALLINEAMENTI STRADALI
- Articolo 10:**
COSTRUZIONI ACCESSORIE
- Articolo 11:**
DESTINAZIONI D'USO
- Articolo 12:**
SOTTOTETTI
- Articolo 13:**
AUTORIMESSE AL SERVIZIO DELLE UNITA' RESIDENZIALI
- Articolo 14:**
EDIFICI IN DIFFORMITA'
- Articolo 15:**
PIANI E PROGRAMMI APPROVATI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE
- Articolo 16:**
AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE
- Articolo 17:**
AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE – A
- Articolo 18:**
AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE INTENSIVA - B1
- Articolo 19:**
AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE SEMI INTENSIVA – B2
- Articolo 20:**
AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO AD EDIFICAZIONE ESTENSIVA – B3
- Articolo 21:**
AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO – B4



Articolo 22:

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Articolo 23:

AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO –D1

Articolo 24:

AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO INTERNI AL PERIMETRO PARCO ADDA NORD - D2

Articolo 25:

AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIO E COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO - D3

Articolo 26:

AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE TERZIARIO RICETTIVA DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO - D4

Articolo 27:

AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE AL SERVIZIO DELLA VIABILITA' - D5

Articolo 28:

AMBITO DESTINATO ALLA FUNZIONE RICETTIVA PER TURISMO ITINERANTE: CAMPEGGIO

Articolo 29:

AMBITI DESTINATI AD ATTREZZATURE DI FRUIZIONE TERRITORIALE COME DEFINITE DAL P.T.C. DEL PARCO ADDA NORD

Articolo 30:

AMBITI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA COME DEFINITE DAL P.T.C. DEL PARCO ADDA NORD

Articolo 31:

AMBITI DI VERDE URBANO SOGGETTO A TUTELA – VP

Articolo 32:

AMBITI DI VERDE URBANO DI RISPETTO DEL CIMITERO – VPP

Articolo 33:

AMBITI DESTINATI ALLA SOSTA VEICOLARE NON DI INTERESSE PUBBLICO

Articolo 34:

EDIFICI DI PREGIO VINCOLATI DAL DLGS 42/2004 ART. 10-11

Articolo 35:

VINCOLO CIMITERIALE

Articolo 36:

SISTEMA DEGLI AMBITI DI INTERESSE AGRICOLO E PAESISTICO - AMBIENTALE

Articolo 37:

AMBITI BOSCATI SOGGETTI A TUTELA E VALORIZZAZIONE - AGR1

Articolo 38:

AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI DI INTERESSE STRATEGICO ATTUALE E/O POTENZIALE - AGR2

Articolo 39:

AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESISTICA



Articolo 40:

AMBITI ED EDIFICI CON DESTINAZIONE AGRITURISTICA ATTUALE O POTENZIALE

Articolo 41:

EDIFICATO SPARSO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE O CON POSSIBILE TRASFORMAZIONE D'USO IN RESIDENZIALE

Articolo 42:

EDIFICATO SPARSO CON ELEVATO VALORE STORICO PAESISTICO O TESTIMONIALE SOGGETTI AD UNA NORMA VINCOLISTICA PARTICOLARE

Articolo 43:

AMBITI SOGGETTI A VINCOLI AMBIENTALI E/O PAESAGGISTICI COMPORTANTI CONDIZIONI E/O LIMITAZIONI ALL'USO DEL SUOLO

Articolo 44:

AMBITI SOGGETTI A VINCOLO IDROGEOLOGICO.

Articolo 45:

CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA ED ELETTRODOTTI.

Articolo 46:

SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

Articolo 47:

TUTELA DEGLI AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE E RICONOSCIUTI DI RILEVANZA PAESISTICA - GESTIONE FENOMENI DI DEGRADO

Articolo 48:

LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI

Articolo 49:

RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLO STUDIO GEOLOGICO E SISMICO ALLEGATO AL PGT

Articolo 50:

RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLO STUDIO DEL RETICOLO IDRICO MINORE ALLEGATO AL PGT

Articolo 51:

RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLA ZONIZZAZIONE ACUSTICA ALLEGATA AL PGT

Articolo 52:

IMPIANTI DI TRASMISSIONE VIA ETERE

Articolo 53:

PROTEZIONE DAL RISCHIO RADON

Articolo 54 -

DETERMINAZIONE DELLA VOLUMETRIA RESIDENZIALE AI FINI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Articolo 55 -

NORME A TUTELA DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO

Articolo 56 -

DISCIPLINA URBANISTICA PER LE AREE RICADENTI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL PARCO ADDA NORD

Articolo 57 -

RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI DEFINITE DALLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA

