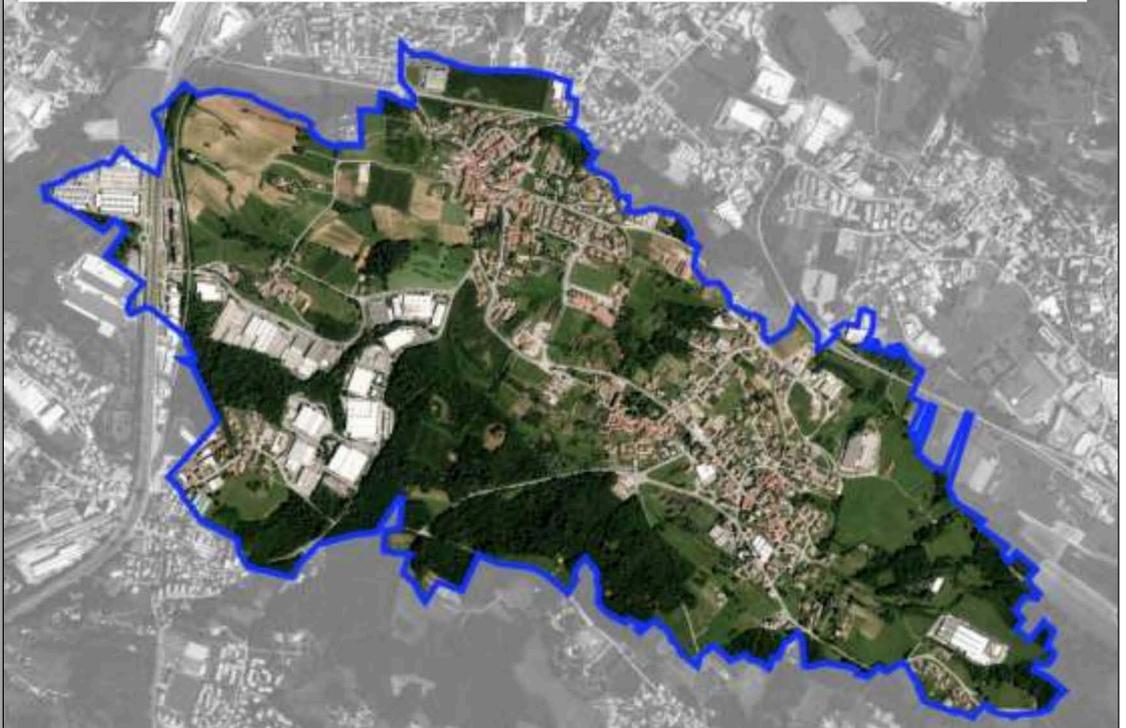




Comune di Garbagnate Monastero

Provincia di Lecco



Piano di Governo del Territorio

Variante 2021 – adeguamento alla L.R. 31/2014

Elaborato comune

ELABORATO

N-1

- A - Disposizioni preliminari comuni
- B - DP: Criteri e disposizioni attuative – schede esplicative
- C - PdS: norme tecniche di attuazione
- D - PdR: norme tecniche attuazione – schede ambiti PA e PCC

Versione 3.1.1 / maggio 2023 (modificato a seguito controdeduzioni)

Sindaco: Mauro Colombo

Vice Sindaco: arch. Ilaria Villa

Area Tecnica: geom. Emilio Tansini – arch. Pietro Sola

Adozione:

Approvazione:

ing. Antonio Riccardo Acerbi



A - Disposizioni preliminari comuni	1
Art. A-1 Il Piano di Governo del Territorio	2
Art. A-2 Deroghe	2
Art. A-3 Definizioni urbanistiche ed edilizie	3
Art. A-4 Vincoli, fasce di rispetto e arretramenti	8
Art. A-5 Disciplina paesistica e Conca di San Martino	11
Art. A-6 Autorimesse e parcheggi privati pertinenziali	15
Art. A-7 Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati.....	16
B - Documento di Piano	18
Art. B-1 Contenuti ed elaborati del Documento di Piano	19
Art. B-2 Perequazione e compensazione	19
Art. B-3 Individuazione degli Ambiti di Trasformazione	20
Art. B-4 Attuazione degli Ambiti di Trasformazione	20
Art. B-5 Schede esplicative degli Ambiti di Trasformazione	21
Allegati: schede esplicative degli Ambiti di Trasformazione	22
Ambito AT1	24
C - Piano dei Servizi	30
Art. C-1 Contenuti ed elaborati del Piano dei Servizi	31
Art. C-2 Definizione di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale	31
Art. C-3 Dotazione minima di aree per servizi - monetizzazione	32
Art. C-4 Aree del Piano dei Servizi.....	33
Art. C-5 Aree per attrezzature pubbliche a servizio della residenza	34
Art. C-6 Aree per attrezzature pubbliche a servizio della produzione	35
Art. C-7 Aree per attrezzature ed impianti tecnologici	37
Art. C-8 Localizzazione delle stazioni radio base per telefonia mobile.....	38
Art. C-9 Aree per attrezzature ed impianti ferroviari.....	38
Art. C-10 Aree per la mobilità.....	39
Art. C-11 Rete ecologica comunale	40
Art. C-12 Componente geologica, idrogeologica e sismica	42
Art. C-13 Studio comunale di gestione del rischio idraulico	42
D - Piano delle Regole.....	43
Art. D-1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole	44

Art. D-2 Ambiti del Piano delle Regole	45
Tessuto urbano consolidato	46
Art. D-3 Norme generali per gli ambiti residenziali.....	46
Art. D-4 Nuclei di antica formazione: disciplina generale	47
Art. D-5 Nuclei di antica formazione: categorie di intervento	49
Art. D-6 Ambiti residenziali di conservazione	55
Art. D-7 Ambiti residenziali di edilizia estensiva	56
Art. D-8 Ambiti residenziali di completamento.....	57
Art. D-9 Norme generali per gli ambiti produttivi	58
Art. D-10 Ambiti produttivi di contenimento.....	59
Art. D-11 Ambiti produttivi di conservazione.....	60
Art. D-12 Ambito ricettivo commerciale della S.S. 36.....	62
Art. D-13 Parcheggi privati per le attività produttive.....	63
Aree destinate all'agricoltura	64
Art. D-14 Aree agricole	64
Aree di valore paesistico ambientale ed ecologico	68
Art. D-15 Aree verdi di salvaguardia ambientale	68
Art. D-16 Varchi della rete ecologica comunale.....	70
Art. D-17 Ambiti agricoli boschivi.....	71
Art. D-18 Ambiti di riqualificazione ambientale.....	72
Disciplina delle attività commerciali.....	74
Art. D-19 Attività commerciali e assimilate.....	74
Art. D-20 Attrezzature per la distribuzione del carburante per autotrazione	77
Elementi del Documento di Piano e del Piano dei Servizi	78
Art. D-21 Ambiti di Trasformazione	78
Art. D-22 Aree per i servizi e la mobilità.....	78
Componente geologica, idrogeologica e sismica	80
Art. D-23 Normativa d'uso derivante dalla fattibilità geologica	82
Art. D-24 Normativa d'uso derivante dai vincoli.....	88
Art. D-25 Normativa d'uso derivante dalla componente sismica del P.G.T.....	91
Allegati: indici e prescrizioni per gli ambiti soggetti a Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato	94
Allegato D-A1 Ambiti residenziali di completamento Art. D-8 Indici e prescrizioni per gli ambiti soggetti a Piano Attuativo.....	95

Allegato D-A2 Ambiti residenziali di completamento Art. D-8 Indici e prescrizioni per gli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato	97
Allegato D-A3 Nuclei di antica formazione Art. D-4 Indici e prescrizioni per gli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato	100
Allegato D-A4 Ambiti produttivi di conservazione Art. D-11 Indici e prescrizioni per gli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato	102

A - Disposizioni preliminari comuni

Documento di Piano

Piano dei Servizi

Piano delle Regole

Art. A-1 Il Piano di Governo del Territorio

Il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati, coerenti e differenziati, i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso.

Sono strumenti della pianificazione comunale:

- il Piano di Governo del Territorio;
 - i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.
- Il Piano di Governo del Territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il Documento di Piano;
- il Piano dei Servizi;
- il Piano delle Regole.

I rispettivi elaborati sono elencati nella parte normativa relativa al singolo atto cui si riferiscono.

Costituiscono altresì parte integrante del P.G.T.:

- il Quadro conoscitivo;
- la Valutazione Ambientale Strategica;
- la componente geologica, idrogeologica e sismica;

Costituiscono documenti concorrenti e correlati al P.G.T. ai quali fare riferimento per la disciplina delle materie specificamente trattate e sono, pertanto, recepiti dal P.G.T. stesso:

- l'individuazione e la disciplina degli interventi relativi al reticolo idrico minore;
- il Piano comunale di classificazione acustica;
- il Regolamento Edilizio.

Art. A-2 Deroghe

Gli interventi in deroga sono assentiti tramite Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01, nei casi e con le modalità previste dall'art. 40 e seguenti della L.R. 12/05.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati

stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le modalità di intervento (di cui all'art. 27 della L.R. 12/05) nonché la destinazione d'uso.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della L.R. 6/89

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della L. 241/90.

Art. A-3 Definizioni urbanistiche ed edilizie

Le definizioni delle grandezze urbanistiche ed edilizie riportate nel presente articolo si applicano indifferentemente al Documento di Piano, al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.

Il PGT assume le definizioni tecniche uniformi (DTU) per come recepite da Regione Lombardia nell'allegato B alla D.G.R. n. XI/695 del 24/10/2018; l'entrata in vigore di nuove disposizioni prevalenti e contrastanti sostituisce automaticamente quanto riportato nelle presenti norme.

Sono comunque fatti salvi i procedimenti urbanistici ed edilizi già avviati al momento dell'adozione della presente Variante 2021 di PGT.

Nel seguito si riportano le definizioni degli indici e parametri in uso nel PGT recepite dalle DTU e contenute, ai sensi dell'articolo 4 comma 1 sexies del DPR n. 380/2001, nel Regolamento Edilizio del Comune di Garbagnate Monastero.

ST – superficie territoriale [mq]

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

SF – superficie fondiaria [mq]

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

IT – Indice di edificabilità territoriale [mq/mq o mc/mq]

Quantità massima di superficie lorda (SL) o di volume urbanistico (VU) edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

IF – Indice di edificabilità fondiaria [mq/mq o mc/mq]

Quantità massima di superficie lorda (SL) o di volume urbanistico (VU) edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

DT – dotazioni territoriali

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

SCOP – superficie coperta [mq]

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

SP – superficie permeabile [mq]

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

IPT/IPF – indice di permeabilità

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

IC – indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

STOT – superficie totale [mq]

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

SL – superficie lorda [mq]

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

SA – superficie accessoria [mq]

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

VT – volume totale o volumetria complessiva [mc]

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

altezza lorda [m]

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

altezza del fronte [m]

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

H – altezza dell'edificio [m]

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

AU – altezza urbanistica [m]

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico. E' fissata in metri 3,00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza dei locali.

VU – volume urbanistico [mc]

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

Si riportano altresì le seguenti definizioni di carattere generale.

sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

numero dei piani

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

distanza

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Assumendo le definizioni di distanza, edificio e sagoma sopra riportate si forniscono le seguenti definizioni:

Ds – distanza dalle strade [m]

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine stradale (come definito dall'art. 3 del D.Lgs. 285/92) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Le distanze minime da osservarsi nell'edificazione fuori dal perimetro del centro abitato, sono definite dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione, indipendentemente dalla loro mancata indicazione negli elaborati grafici di PGT.

Dc – distanza dai confini [m]

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di proprietà, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Df – distanza tra fabbricati [m]

Lunghezza del segmento minimo che congiunge i fabbricati, in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

Al fine di assicurare il rispetto della distanza prescritta anche rispetto a fabbricati che non si fronteggiano, la distanza minima va verificata anche a raggio.

Ai sensi di quanto previsto dall'Art. D-19 si definisce:

SV – superficie di vendita [mq]

è l'area destinata alla vendita nella quale hanno libero accesso gli utenti compresi banchi, scaffalature, camerini di prova, espositori, ecc. Non costituisce Superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. La Superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della SL quando questa non sia superiore a 1.500 mq e nella misura di 1/4 della SL quando questa sia superiore ai predetti limiti.

Art. A-4 Vincoli, fasce di rispetto e arretramenti

Il PGT individua, nella Tavola PR-3, le zone e gli elementi oggetto di tutela, di vincolo o che comportano, in generale, limitazioni nell'uso del territorio, derivanti da norme prevalenti,

Si precisa che la rappresentazione dei vincoli nelle tavole del Piano ha la finalità di agevolare l'applicazione delle norme: l'assenza o la eventuale inesattezza della indicazione grafica non esime dalla puntuale verifica dell'applicazione delle norme stesse, alle quali si rimanda anche per l'esatta qualificazione delle limitazioni previste.

Ulteriori vincoli relativi alla componente geologica, idrogeologica e sismica sono riportati nei rispettivi elaborati.

Ulteriori vincoli relativi agli impianti per telecomunicazioni sono riportati negli elaborati dell'apposito studio allegato al PGT.

All'interno del territorio comunale non sono presenti ambiti esclusi dall'applicazione delle disposizioni della L.R. 7/2017, ai sensi dell'art.4 della medesima.

Beni culturali (D.Lgs.42/2004, art.10)

Sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione della competente Soprintendenza gli interventi relativi ai seguenti edifici:

- oratorio dei santi Nazaro e Celso (bene di cui all'art. 10 comma 3);
- oratorio di San Martino (bene di cui all'art. 10 comma 3);
- ex complesso serico Fumagalli (bene di cui all'art. 10 comma 3);
- chiesa di S. Bernardo (bene di cui all'art. 10 comma 1).

Beni paesaggistici (D.Lgs.42/2004, artt. 136 e 142)

Sono subordinati al preventivo ottenimento dell'autorizzazione paesistica gli interventi di modifica dello stato esteriore dei luoghi ricadenti all'interno degli ambiti delimitati da:

- vincolo ai sensi delle lettere c) e d) dell'art 136 "aree di notevole interesse pubblico" esteso all'area della Conca di San Martino, interessante i Comuni di Garbagnate Monastero e Molteno, in forza della D.G.R. 8/7563 del 27/06/2008;
- vincoli ai sensi della lettera c) dell'art 142 "fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua..." relativi al Torrente Bevera di Brianza (codice 97130123) e al Lambro di Molinello (codice 97130114);
- vincolo ai sensi della lettera g) "territori coperti da foreste e da boschi..." per la cui individuazione si è fatto riferimento al Piano di Indirizzo Forestale della provincia di Lecco.

Rispetto ferroviario (DPR n. 753/1980)

La zona di rispetto ferroviario interessa parte del territorio comunale attraversato dalla linea Monza, Molteno, Lecco.

Il D.P.R. 753/80 (art. 49 e seguenti) definisce le distanze per l'esecuzione delle varie attività ed opere, regolamentando l'attività di terzi in prossimità delle linee ferroviarie stesse. In particolare è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Nei casi e nei modi previsti dall'art. 60 del citato D.P.R. è possibile richiedere la riduzione delle distanze legali prescritte.

Rispetto stradale (D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento D.P.R. 495/92)

Ai fini dell'applicazione del presente vincolo il P.G.T. assume la classificazione delle strade provinciali ai sensi del D.Lgs 285/92, operata dalla Provincia di Lecco.

Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a:

- 40 m all'esterno del perimetro del centro abitato per la S.S. 36, classificata come strada di tipo B - Strade extraurbane principali;
- 30 m all'esterno del perimetro del centro abitato per la S.P. 49 "Molteno-Oggiono", classificata la strada come tipo C - Strade extraurbane secondarie (Prima Categoria);
- 30 m all'esterno del perimetro del centro abitato per la S.P. 52 "Molteno-Rovagnate", classificata come tipo C - Strade extraurbane secondarie (Prima Categoria);

- 20 m all'esterno del perimetro del centro abitato per la S.P. 69 "di Garbagnate Monastero" (via Provinciale), classificata come tipo F – Strade locali (Seconda Categoria);
- 20 m all'esterno del perimetro del centro abitato per altra viabilità.

Per la definizione del centro abitato si è fatto riferimento alla Delibera di Giunta n. 58 del 17/7/2007.

Rispetto cimiteriale (R.D. 1265/1934, L. 166/02, L.R. 33/09 e R.R 6/04)

Comprende aree soggette a vincolo di non edificabilità di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie (R.D. 1265/34 e s.m.i.).

In tali aree si applicano le disposizioni di cui al vigente Piano Regolatore Cimiteriale.

Rispetto pozzi idropotabili (D. Lgs. 152/06 e D.G.R. 12693/03)

Per i pozzi di captazione idropotabili ad uso pubblico sono riportate (ai sensi dell'art 94 del D. Lgs. 152/06) la zona di tutela assoluta immediatamente circostante il punto di captazione per un raggio di m 10 m nonché la zona di rispetto avente raggio pari a 200 m.

Per le prescrizioni e le modalità relative agli interventi all'interno di tali zone si rimanda alla specifica normativa di settore contenuta nella sezione "Componente geologica, idrogeologica e sismica" delle presenti norme.

Rispetto elettrodotti (L. 36/2001 e DPCM del 08/07/2003)

Nella tavola vengono riportati i tracciati degli elettrodotti e le fasce di rispetto, ottenute come proiezione a terra delle isolinee a 3 e 10 μ T, determinate, ai sensi del DPCM 8/7/2003, dallo studio "Analisi dei campi elettromagnetici" allegato al P.G.T. e al quale si rimanda per ulteriori approfondimenti.

Nel caso in cui un edificio non risulti interamente all'esterno delle fasce definite, dovrà essere effettuata una sezione della fascia di rispetto nel punto specifico per verificare che la costruzione in progetto risulti al di fuori dell'isolinea a 3 μ T

Indici e parametri

Alle aree interne al perimetro del vincolo, se ricadenti in ambiti edificabili e come tali campiti nelle tavole del Piano delle Regole, sono applicabili gli indici, i parametri e le destinazioni degli ambiti in cui ricadono.

Nel caso in cui il vincolo comporti l'inedificabilità, tali aree partecipano ai calcoli delle eventuali capacità edificatorie, ma l'edificazione dovrà avvenire all'esterno del vincolo stesso, sulle restanti porzioni del lotto.

Modalità di intervento

Gli interventi sono regolati dalle norme vigenti in materia.

Art. A-5 Disciplina paesistica e Conca di San Martino

Il PGT assume la definizione di paesaggio così come contenuta nella convenzione Europea del Paesaggio: *"... una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni"*.

Quale atto di natura paesistica a maggior definizione rispetto agli strumenti di pianificazione sovraordinati, il P.G.T. applica all'intero territorio comunale le procedure di valutazione degli impatti sul paesaggio degli interventi di trasformazione territoriale.

Disciplina paesistica

Per gli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi di legge, qualunque intervento di modifica dello stato esteriore dei luoghi è soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art. 146 del D.Lgs. 42/04. Le procedure di valutazione sono da applicarsi in base ai *"Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici"* (DGR 22 dicembre 2011, n. 2727), che forniscono le indicazioni circa gli elaborati da produrre per consentire all'Amministrazione comunale l'espressione del giudizio di compatibilità paesaggistica dell'intervento.

Al di fuori degli ambiti vincolati ai sensi di legge si applicano, invece, le *"Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"* (DGR 8 novembre 2002, n.7/11045), in base alle quali i progettisti sono chiamati ad un percorso di autovalutazione del proprio operato (ferma restando la facoltà di verifica da parte dell'amministrazione competente) sulla base dei giudizi di "integrità" e di "rilevanza" degli aspetti morfologico-strutturali, vedutistici e simbolici rilevati nel contesto di intervento.

Tale valutazione dovrà essere compiuta per tutti i progetti ad esclusione di:

- opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;
- attività edilizia libera, gli interventi di Manutenzione ordinaria e Demolizione;
- le normali pratiche colturali che non prevedano alterazione degli elementi del paesaggio indicati nella Tavola DP-4 *"Carta del Paesaggio"*.

Le linee guida forniscono le indicazioni per la valutazione dell'incidenza del progetto. La sensibilità del paesaggio è valutata a partire dalla Tavola PR-4 "*Sensibilità paesistica*" che classifica l'intero territorio comunale in base della sensibilità paesistica dei luoghi. La tavola si pone come momento di sintesi numerica della Tavola DP-4 in cui sono da ricercarsi le motivazioni della classe di sensibilità attribuita alla scala comunale.

La classificazione di cui alla Tavola PR-4 indica il livello minimo di sensibilità paesistica: tale classificazione non esime il progettista dal valutare una eventuale maggiore sensibilità del sito interessato dal progetto e derivante dalla presenza di elementi specifici (quali, ad esempio, visuali, edifici di valore storico-testimoniale o altro).

In ogni caso gli interventi di trasformazione territoriale di qualsiasi natura (insediativa, infrastrutturale, tecnologica) devono perseguire i seguenti obiettivi:

- salvaguardare gli elementi e i sistemi paesaggistici esistenti, siano essi di carattere naturale che antropico;
- valorizzare e riqualificare i nuclei esistenti con interventi di completamento che curino in modo particolare il margine urbano evitando la creazione di opere "insularizzate", ovvero senza rapporto con gli assetti preesistenti e la frammentazione del territorio agricolo;
- valorizzare gli spazi non costruiti attraverso un opportuno equipaggiamento arboreo e la cura delle pavimentazioni.

Tutti gli interventi di:

- sistemazione morfologica del terreno;
- regimazione idraulica;
- strutturazione di zone umide;
- imboschimento e gestione forestale;
- compensazione ambientale;
- mitigazione paesistico-ambientale riferiti a insediamenti, reti energetiche, impianti tecnologici e infrastrutture;

assumono come riferimento i repertori e i regolamenti emanati da Regione e Provincia.

La disciplina per la riduzione del degrado e per la riqualificazione degli elementi detrattori è contenuta nelle specifiche norme d'ambito con particolare riferimento alle aree maggiormente connotate da fenomeni di dequalificazione paesistica.

Gli interventi di trasformazione devono dimostrare attraverso la "Modalità di ricognizione speditiva del contesto" di cui al P.T.C.P. lo stato dei luoghi dal punto di vista paesistico con l'obiettivo di garantire un inserimento armonico dei nuovi elementi o la trasformazione degli esistenti.

Conca di San Martino

Particolare rilevanza assume l'area della Conca di San Martino, oggetto di vincolo ai sensi delle lettere c) e d) dell'art 136 "aree di notevole interesse pubblico" in forza della D.G.R. 8/7563 del 27/06/2008.

Le aree comprese all'interno del perimetro del vincolo, riportato nelle tavole DP-4 e PR-3, sono soggette, in aggiunta alle norme di zona, anche alla disciplina di tutela costituita dai seguenti indirizzi e criteri di gestione paesaggistica degli interventi:

a) Aspetti naturali e del paesaggio agrario

- deve essere posta particolare attenzione alla salvaguardia della compattezza e continuità del territorio agricolo, della morfologia sinuosa del terreno nonché della successione dei terrazzamenti;
- eventuali operazioni di movimentazione delle terre devono essere attentamente valutati e comunque condotte in modo tale che gli andamenti risultanti siano coerenti con quelli preesistenti;
- i manufatti utilizzati per il contenimento delle terre devono essere realizzati in pietrame e con tecniche coerenti o comunque compatibili con quelle della tradizione locale;
- gli interventi riguardanti i boschi devono essere finalizzati in generale al loro mantenimento evitando di massima riduzioni delle loro superfici e comunque, in caso di tagli inevitabili, devono essere adottate adeguate compensazioni. L'ambito boscato presente nella porzione sud-orientale dell'area oggetto di tutela dovrà essere preservato da trasformazioni, al fine di salvaguardare la particolarità morfologica ed ambientale
- deve essere tutelata la naturalità dei corsi d'acqua, conservandone le relative fasce ripariali vegetate;
- deve essere salvaguardato l'impianto della rete stradale campestre, avendo cura di mantenere ove possibile la tipologia del piano di calpestio e le opere d'arte atte al contenimento delle terre, realizzate in pietrame-

b) Edifici di interesse storico e rurale nei nuclei

- il recupero degli edifici e manufatti esistenti dovrà avvalersi di una progettazione rispettosa delle tecniche costruttive tradizionali e comunque coerente con i caratteri stilistici e materici che caratterizzano l'identità del nucleo storico nonché finalizzata alla eliminazione e/o al recupero sotto il profilo compositivo dei volumi che mal si coniugano con la tipologia e le caratteristiche proprie del nucleo storico;
- gli interventi sulle linee tecnologiche esistenti nei suddetti nuclei dovranno essere finalizzate alla corretta organizzazione o riorganizzazione delle infrastrutture a rete al fine di eliminare o perlomeno ridurre il più possibile cavi aerei (linee elettriche, telefoniche, etc.) optando per soluzioni interrato, murate o

comunque appoggiate a facciate ed altri manufatti secondo andamenti coerenti con il disegno architettonico degli stessi (lungo cornicioni etc.;

- gli apparati e impianti tecnologici, quali condizionatori, antenne e tubi per la distribuzione del gas devono pertanto essere preferibilmente collocati su parti degli edifici non visibili da spazi pubblici o di pubblico passaggio e, comunque, essere limitati il più possibile nel numero e posizionati secondo regole che tengono conto, del rispetto del disegno e della partizione architettonica dei prospetti, adeguandosi ai colori della facciata e appoggiandosi, ove possibile, a marcapiani o altri elementi lineari presenti.

c) Aspetti percettivi

- stante l'elevato carattere panoramico dell'area, deve essere posta specifica attenzione alla salvaguardia della piena percezione del paesaggio valutando l'introduzione di elementi vegetazionali e manufatti di qualunque natura che possano impedirne la fruizione panoramica dalle strade a contorno o interne all'area;
- particolare rilievo assume la tutela della visibilità della Chiesa di San Martino dalla conca e, viceversa, la visuale verso la conca dalla Chiesa stessa. A tal fine sono da escludersi di massima nuove edificazioni o l'introduzione di manufatti o elementi arborei svettanti nell'immediato intorno della Chiesa di San Martino. Gli eventuali interventi nelle aree limitrofe dovranno comunque salvaguardare le valenze percettive suddette, in termini visuali ma anche simbolici, e porsi in termini rispettosi e non competitivi con il manufatto emergente della Chiesa, sia in termini di altezza e dimensione sia in termini di scelte cromatiche e stilistiche.
- è da evitare la realizzazione di nuove infrastrutture tecnologiche per la trasmissione di energia elettrica che attraversino l'area. Le reti di distribuzione elettriche e gli impianti di telecomunicazione sono da sottoporre ad un'attenta valutazione paesistica al fine di tutelare i coni di percezione visiva dai luoghi accessibili al pubblico, possibilmente privilegiando soluzioni a cavo interrato anche nel caso di interventi di adeguamento delle linee esistenti;
- l'eventuale posa di cartellonistica lungo la viabilità che circonda e attraversa l'ambito deve essere valutata con particolare cautela, al fine di preservare i numerosi scorci panoramici dai quali si può godere della vista della conca nel suo complesso, della visuale sul monte Resegone e la riconoscibilità dei nuclei;

d) Nuovi interventi; edificazione

- al fine di preservare l'integrità della conca e la continuità del territorio agricolo, le nuove trasformazioni di carattere insediativo dovranno essere attentamente valutate anche sotto il profilo dell'ammissibilità (coerenza con i caratteri paesaggistici tutelati) oltre che sul piano del loro inserimento nel contesto,

privilegiando comunque scelte localizzative verso le aree marginali e tenendo conto di tutte le indicazioni di tutela sopraelencate. E' comunque sempre richiesta una progettazione attenta e coerente delle aree libere all'intorno dei nuovi manufatti; scelte compositive e stilistiche devono relazionarsi in modo attento con i caratteri propri del paesaggio locale e degli insediamenti tradizionali;

- la realizzazione di nuovi volumi o strutture tecniche di carattere agricolo, deve anch'essa porre la massima attenzione al corretto dialogo con i caratteri tipologici e materici dell'architettura tradizionale esistente e con la morfologia a balze e terrazzamenti, nonché alla tutela delle relazioni visuali consolidate con il contesto agricolo circostante e alla salvaguardia e costruzione degli elementi di relazione con il contesto quali strade, manufatti accessori, equipaggiamento vegetale.

e) Nuovi interventi; strade

- la previsione di nuove strade di attraversamento dell'area deve di massima essere esclusa e comunque, ove inevitabile, deve essere effettuata attraverso uno studio approfondito, sotto il profilo paesaggistico, finalizzato al mantenimento dell'attuale rapporto tra le aree verdi, le partiture poderali e le quinte arboree. La scelta del tracciato deve essere orientata verso soluzioni che evitino la frammentazione dei principali elementi di connotazione paesaggistico-ambientale del territorio.

Art. A-6 Autorimesse e parcheggi privati pertinenziali

Tutti i nuovi edifici dovranno essere dotati di spazi per autorimessa o per parcheggio di automezzi con una dotazione minima di 1 mq ogni 10 mc ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42.

Nel caso di edilizia produttiva tale parametro è riferito ad una volumetria virtuale calcolata moltiplicando la SL per un'altezza di m 3,50.

Strutture adibite a ricovero dei veicoli a servizio di insediamenti produttivi, non saranno computate ai fini della superficie coperta purché di altezza inferiore a m 2,50 e aventi un'estensione massima pari al 15% della superficie non coperta.

Nel caso di edilizia residenziale di nuova costruzione, ad esclusione dei nuclei di antica formazione ove dimostrato impossibile, dovrà essere realizzato un numero di posti macchina pari al 30 % del numero di unità abitative incluse nelle residenze, localizzati all'esterno della recinzione e direttamente accessibili dal suolo pubblico.

Nel caso di edilizia produttiva di nuova costruzione, una quota consistente e comunque non inferiore al 20% dei posti auto totali dovrà essere direttamente accessibile da spazio pubblico. L'Amministrazione Comunale, previa valutazione del reale interesse pubblico e di eventuali alternative, potrà comunque prevedere la riduzione o l'annullamento di tale quota

Le autorimesse, sia in caso di interventi di nuova costruzione che su edifici esistenti, dovranno essere collocate preferibilmente all'interno del fabbricato erigendo o esistente, mentre se previste all'esterno dovranno essere architettonicamente coerenti con il fabbricato principale od interrato.

E' consentita la realizzazione di autorimesse anche a confine di proprietà con altezza massima di m 2,50 all'estradosso nel rispetto del distacco minimo di m 5,00 dal ciglio stradale e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento.

E' comunque preferibile la riconversione di volumi già esistenti o in aderenza all'edificio principale.

Non è consentita la realizzazione di autorimesse che abbiano accesso direttamente dalla strada pubblica. Saranno ammesse deroghe solo in caso di recupero di edifici a fronte strada e purché sia dimostrata l'impossibilità di una soluzione diversa.

Art. A-7 Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati

Il PGT individua i comparti assoggettati e da assoggettare obbligatoriamente a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, rispettivamente indicati negli elaborati grafici come:

- Piano Attuativo vigente;
- Piano Attuativo previsto;
- Permesso di Costruire Convenzionato previsto.

Per i piani attuativi **vigenti** valgono le seguenti disposizioni:

- l'individuazione delle aree riportata nelle Tavole PR-1 e PR-2 è da ritenersi indicativa. La perimetrazione vincolante e prevalente è quella contenuta negli elaborati costituenti il piano attuativo approvato;
- la realizzazione degli interventi avviene nel rispetto dei parametri e delle destinazioni fissate dal piano attuativo e sue varianti, approvati antecedentemente all'adozione della presente variante al P.G.T.;

- la disciplina edilizia e urbanistica definita dai piani attuativi di cui sopra costituisce riferimento normativo per ogni tipo di intervento, anche qualora rimandi allo strumento urbanistico generale previgente all'adozione della presente variante al P.G.T.; la modifica dei limiti massimi e minimi così definiti comporta variante al P.G.T.;
- le obbligazioni, le pattuizioni e gli oneri assunti dai soggetti attuatori nei confronti del Comune permangono sino alla loro esplicitazione, indipendentemente dalla scadenza temporale definita in sede di convenzione;

Alla completa attuazione del piano attuativo, se antecedente alla scadenza fissata in convenzione, o alla decadenza del piano attuativo, se sono state assolte tutte le obbligazioni previste dalla convenzione, agli ambiti corrispondenti si applicano le disposizioni di cui:

- all' Art. D-4, per le aree appartenenti ai nuclei di antica formazione;
- all' Art. D-6, per le aree a destinazione residenziale;
- alla sezione C - per le aree a servizi;
- all' Art. D-10 per le aree a destinazione produttiva.

B - Documento di Piano

Criteria e disposizioni attuative

Schede esplicative

Art. B-1 Contenuti ed elaborati del Documento di Piano

Il Documento di Piano è redatto secondo quanto definito dall'art. 8 della L.R. 12/2005 che ne definisce contenuti e finalità.

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

Fino all'approvazione degli interventi di trasformazione per tali ambiti operano, transitoriamente, le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole.

Il Documento di Piano è costituito oltre che dalla presente sezione dell'elaborato N-1 - Norme Tecniche, dai seguenti elaborati:

DP-1- Inquadramento territoriale

DP-2 - Suggerimenti e proposte: tipologia e rapporto con i vincoli

DP-3 - Uso del suolo

DP-4 - Carta del paesaggio

DP-5 – Previsioni di Piano

DP-0 - Relazione illustrativa

Art. B-2 Perequazione e compensazione

Sulla base dei criteri definiti nelle presenti norme, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Ai fini della realizzazione della volumetria derivante, sulla base delle disposizioni delle presenti norme i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Art. B-3 Individuazione degli Ambiti di Trasformazione

Il Documento di Piano individua, a motivo del carattere strategico delle aree interessate, i seguenti Ambiti di Trasformazione:

- AT1 di via Italia, con destinazione terziaria-servizi.

Per ciascun ambito si riporta nel seguito una “scheda esplicativa” che descrive i criteri e gli indirizzi di pianificazione, nonché i parametri urbanistici, edilizi, ambientali e paesaggistici da rispettare.

Poiché il Documento di Piano non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione degli interventi di trasformazione, per tali ambiti operano, transitoriamente, le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole con particolare riferimento all'Art. D-21.

Art. B-4 Attuazione degli Ambiti di Trasformazione

L'individuazione degli Ambiti di Trasformazione sopra elencati non configura l'acquisizione dei diritti edificatori previsti dal presente Documento di Piano. Infatti, ai sensi del comma 3 dell'art. 8 della L.R.12/05, il Documento di Piano non contiene previsioni che abbiano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli: l'individuazione ha unicamente lo scopo di rappresentare la localizzazione di aree che possiedono caratteristiche idonee per una eventuale trasformazione.

L'attuazione degli ambiti di trasformazione avviene tramite Piani Attuativi o atti di programmazione negoziata che acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, solo all'approvazione definitiva di tutta la documentazione, con sottoscrizione della convenzione. Le possibilità edificatorie potranno concretizzarsi, nei limiti previsti dal Documento di Piano, solo a seguito dell'approvazione di tali Piani/Atti, i cui contenuti saranno da definirsi in modo interlocutorio con l'Amministrazione Comunale.

Gli operatori interessati possono presentare una proposta di trasformazione, corredata dagli elaborati necessari a definire l'entità dell'intervento, al fine di attivare la fase preliminare di negoziazione e di prima valutazione della proposta.

In particolare, la pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione deve prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi entro i limiti indicati dalla cartografia del Documento di Piano;
- la determinazione delle volumetrie e delle superfici di concentrazione fondiaria, entro i limiti indicati dalle norme del Documento di Piano;
- la scelta di soluzioni progettuali in grado di garantire il pieno rispetto delle prescrizioni vincolanti indicate nelle presenti Norme e nelle schede allegate;
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi enunciati dal Documento di Piano;
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi all'Art. C-3 e l'eventuale monetizzazione ove consentita.

Gli elaborati dovranno dimostrare la coerenza con gli obiettivi del Documento di Piano, l'integrazione con il contesto urbano e con le forme strutturali del paesaggio interessato, la sostenibilità ambientale.

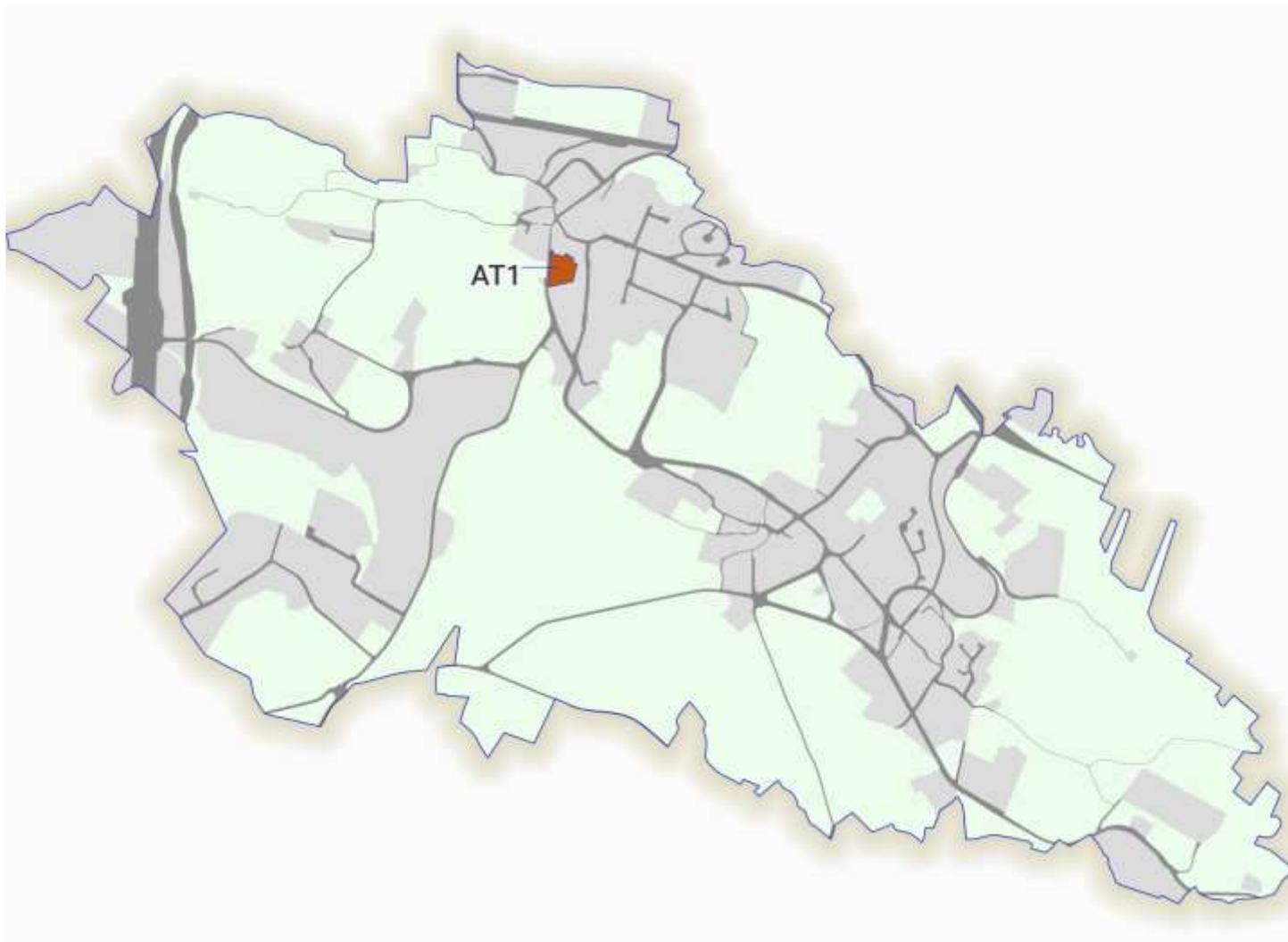
Dovranno essere altresì verificati gli effetti dell'intervento rispetto a suolo, acque, aria nonché l'impatto/clima acustico, evidenziando le soluzioni tecnologiche adottate per un uso razionale e sostenibile dell'energia attraverso il contenimento dei consumi e/o l'utilizzo di fonti alternative.

Dovrà essere posta particolare attenzione ai temi del risparmio e del recupero delle risorse idriche prevedendo l'adozione di tutti gli accorgimenti economicamente e tecnicamente convenienti, anche con riferimento ai recapiti finali per le acque meteoriche.

Art. B-5 Schede esplicative degli Ambiti di Trasformazione

I contenuti e le caratteristiche di ogni ambito sono riportati nelle successive "schede esplicative"; le previsioni in esse contenute sono atte ad orientare e disciplinare l'azione dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti pubblici e privati nella definizione degli interventi di trasformazione urbanistica che verranno realizzati attraverso i Piani Attuativi.

Allegati: schede esplicative degli Ambiti di Trasformazione



Nelle pagine seguenti si riportano le Schede degli Ambiti di Trasformazione, che illustrano i contenuti e le caratteristiche di ciascun ambito.

Le schede non hanno carattere conformativo, ma di orientamento per la progettazione degli interventi che verranno realizzati attraverso gli strumenti attuativi previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.

Ambito AT1
di riqualificazione a destinazione terziaria

PREMESSA

Per ciascun ambito le schede forniscono:

- una sintetica descrizione dell'area, delle sue criticità e degli elementi di valore;
- gli obiettivi e le ricadute strategiche attese a seguito della realizzazione dell'intervento;
- i parametri urbanistici che esprimono i limiti dimensionali dell'ambito di trasformazione, da intendersi non come dati assoluti e conformativi della proprietà ma come riferimento progettuale per la successiva proposta di Piano Attuativo;
- le destinazioni d'uso principali, complementari ed escluse;
- le eventuali prescrizioni specifiche richieste;
- un estratto, a fini conoscitivi e di orientamento, della documentazione di carattere idrogeologico.

Con riferimento alle indicazioni relative a indici e parametri si richiamano le definizioni contenute nell'Art. A-3 delle Disposizioni preliminari comuni.

Gli interventi dovranno altresì rispettare i contenuti delle Disposizioni preliminari comuni, delle norme del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, ove pertinenti.



Ambito AT1

Riqualificazione ex Mario Boselli Holding S.P.A.

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito è costituito dal complesso produttivo "Mario Boselli Holding ", dismesso a seguito del fallimento della società.

E' completamente interno al tessuto urbano consolidato e inserito in un isolato appartenente al nucleo di antica formazione di Garbagnate, che comprende elementi di pregio quali il palazzo Boselli-Butti e il relativo parco.

E' altresì limitrofo all'area della Conca di San Martino, interessata dal vincolo di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs. 42/2004, con la quale si interfaccia visivamente.

È caratterizzato da una consistente edificazione con fabbricati che risultano, per tipologia e volumetria, fuori scala rispetto al contesto, fra i quali spicca un edificio di 4 piani con altezza di oltre 18 metri.

I principali parametri dello stato di fatto (valori indicativi, ricavati dal Database Topografico) sono i seguenti:

ST = 4.622,50 mq

SCOP = 2.638,53 mq

VT = 40.527,55 mc

IC = 57,08 %

L'accesso avviene unicamente da via Italia, che poco più a nord dell'ambito presenta una notevole riduzione di calibro, diventando a senso unico.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'obiettivo di interesse generale è l'innalzamento della qualità del contesto e l'eliminazione dei motivi di contrasto con l'intorno, tramite la riconfigurazione del complesso produttivo dismesso.

Gli interventi devono mirare alla riconversione dell'area tramite la localizzazione di una pluralità di funzioni capaci di costituire una nuova centralità urbana in grado di dialogare con il tessuto urbano circostante.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

IC max. 60%

H max. 13,00 m

DT quelle riportate all'Art. C-3

- Ds** min. m 5,00, salvo facoltà di deroga nel rispetto di allineamenti precostituiti e previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento.
- Dc** metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di m 5,00, oppure m 0,00 in caso di preesistenza a confine ovvero con convenzione tra confinanti.
- Df** pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00.

DESTINAZIONI

Sono ammesse le seguenti attività e destinazioni:

- terziarie e direzionali;
- servizi di interesse pubblico e generale;
- socio-assistenziali;
- artigianali di servizio;
- commerciali al dettaglio unicamente nella forma di esercizi di vicinato.

Sono escluse le seguenti attività e destinazioni:

- agricole;
- produttive;
- artigianali non di servizio;
- grandi strutture di vendita, medie strutture di vendita, attività di commercio all'ingrosso e locali di intrattenimento, come definiti all'Art. D-19;
- i distributori di carburante, come definiti all'Art. D-20.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Interventi edilizi subordinati alla preventiva approvazione di Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

PRESCRIZIONI

1. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli e delle acque fissati dalla normativa vigente, il sito è da sottoporre ad indagine ambientale preliminare ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs 152/2006. Tale indagine, da concordare con la competente ARPA, dovrà precedere l'inizio degli interventi, inclusa la demolizione dei fabbricati esistenti.
2. Essendo previste demolizioni è necessario che venga preventivamente accertata ed attestata dal tecnico progettista, l'assenza di materiali contenenti amianto, quali: coperture, pavimentazioni e rivestimenti di impianti termici, serbatoi interrati e la presenza di altre fonti di potenziale pericolo.

3. Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere dimostrata la compatibilità dell'intervento proposto con il sistema infrastrutturale del servizio idrico integrato.
4. In considerazione della collocazione dell'ambito, dell'entità del carico insediativo e delle caratteristiche della viabilità, è richiesta, preliminarmente alla fase istruttoria del piano attuativo, la redazione di uno Studio viabilistico che dimostri la risoluzione delle problematiche relative all'accessibilità e alla sosta, garantendo un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto.
5. Il progetto dovrà prevedere la sostituzione degli edifici incongrui e la conservazione di quelli appartenenti al nucleo di antica formazione. Per questi ultimi è prescritta una categoria di intervento "C1", di cui all'Art. D-5: tuttavia a fronte di esigenze progettuali motivate da interesse pubblico sarà possibile derogare da tale prescrizione e proporre soluzioni alternative.
6. La progettazione dei nuovi edifici dovrà porre particolare attenzione al circostante nucleo di antica formazione e alla limitrofa Conca di San Martino. Nella fase attuativa dovrà essere approfondita l'analisi dell'assetto morfologico e tipologico del tessuto urbano adiacente al fine di definire le regole insediative, le tipologie edilizie e le scelte architettoniche che dovranno armonizzarsi con il contesto storico di riferimento ed avere un adeguato inserimento paesaggistico.
7. La nuova edificazione dovrà adottare soluzioni progettuali di qualità e tecnologie attive e passive finalizzate al risparmio energetico in classe A o superiore.
Si dovranno utilizzare tutte le soluzioni progettuali e tecniche utili a minimizzare i consumi di risorse ambientali (acqua, fonti energetiche non rinnovabili ecc.) privilegiando quelle rinnovabili.
Si dovranno utilizzare tutte le soluzioni progettuali e tecniche utili a minimizzare la produzione di inquinanti e reflui nonché il carico sulle reti dei servizi.
8. E' necessario fare riferimento ai dati e alle prescrizioni della componente geologico-sismico e idrogeologica del P.G.T. ai fini del rispetto delle specifiche classi di fattibilità geologica e scenari di pericolosità sismica locale interessanti l'ambito, nonché per le modalità di calcolo dei volumi idrici da gestire per il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica relativi all'intervento.

VINCOLI E TUTELE

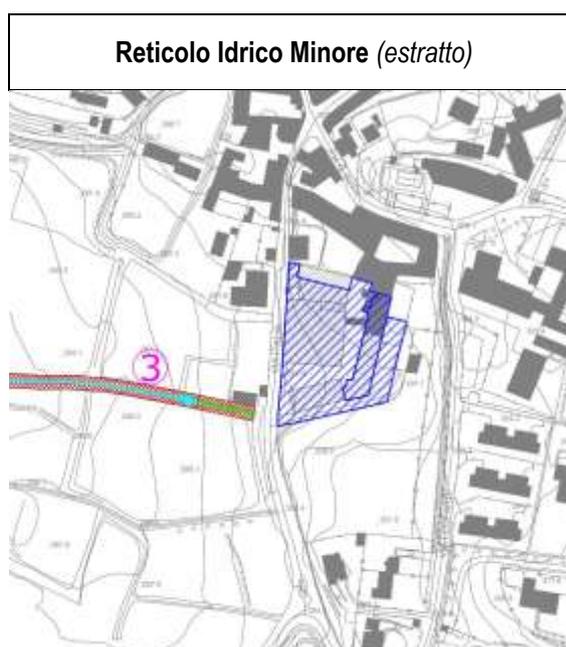
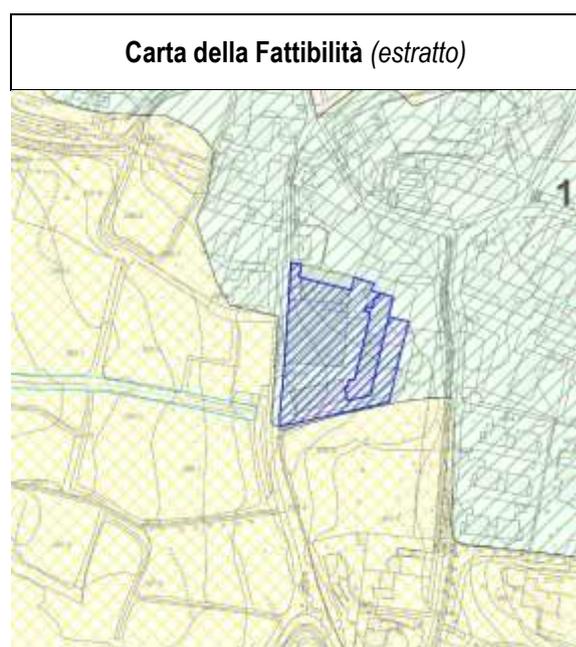
L'ambito non risulta direttamente interessato da elementi di vincolo.

INDICAZIONI FATTIBILITA' GEOLOGICA E R.I.M.

Quanto segue è riportato a fini conoscitivi e di orientamento.

In sede di attuazione dell'intervento si dovrà fare riferimento:

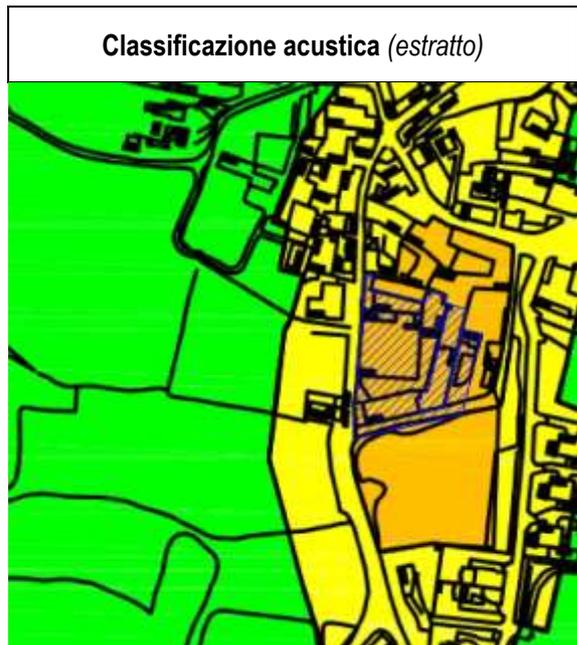
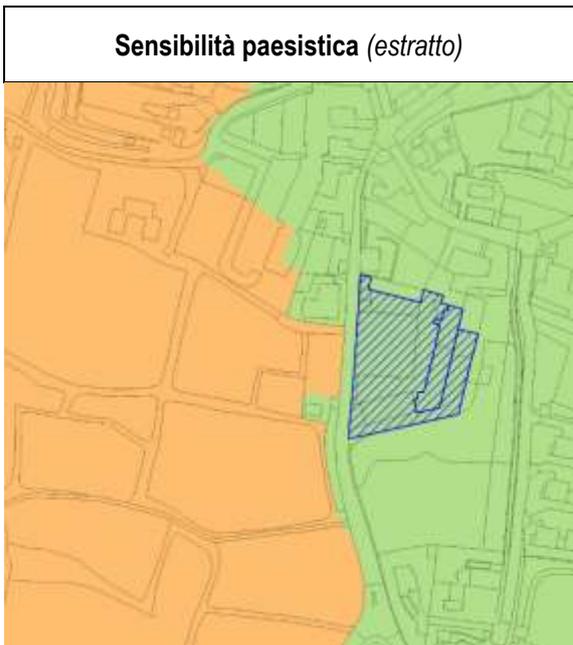
- in tema di reticolo idrico minore, allo studio redatto dal dott. Geol. Massimo Riva;
- in tema di componente geologica, idrogeologica e sismica, allo studio redatto dal dott. Geol. Massimo Riva, allegato al Documento di Piano e parte integrante del Piano di Governo del Territorio.



ALTRE INDICAZIONI

Classe di sensibilità paesistica: elevata

Classificazione acustica: IV



C - Piano dei Servizi

Norme tecniche di attuazione

Art. C-1 Contenuti ed elaborati del Piano dei Servizi

Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/05 il Piano dei Servizi disciplina, cartograficamente e con norme, le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Il Piano dei Servizi è costituito oltre che dalla presente sezione presente sezione dell'elaborato N-1 - Norme Tecniche, dai seguenti elaborati prescrittivi:

PS-1 - Servizi esistenti e previsti;

PS-2 - Rete Ecologica Comunale;

nonché dal seguente elaborato descrittivo:

PS-0 - Relazione illustrativa

Il Piano dei Servizi è altresì integrato, ai sensi dell'art. 9, comma 8, della L.R. 12/05, con il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS).

Art. C-2 Definizione di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

Nelle aree individuate dal Piano dei Servizi, oltre all'intervento diretto della Pubblica Amministrazione è consentito l'intervento di cooperative, enti, privati o consorzi di privati che a proprie spese, previa assunzione di una convenzione, realizzino su area di proprietà pubblica le opere e gli impianti ammessi secondo un progetto approvato dal Comune.

La convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso di cui ai precedenti commi è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale e deve fissare, ove ne ricorra il caso in relazione alla tipologia di intervento, il rispetto dei fini sociali, le principali modalità di gestione, le forme di controllo pubblico, le garanzie circa l'uso pubblico, le regole per la manutenzione ordinaria e straordinaria, le sanzioni per le inosservanze e l'eventuale impegno alla cessione gratuita delle aree e delle opere oggetto dell'intervento al Comune dopo un determinato periodo di tempo.

Art. C-3 Dotazione minima di aree per servizi - monetizzazione

Il Piano dei Servizi stabilisce la dotazione minima di aree per servizi da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano e, in generale, negli ambiti soggetti a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato alla cessione di aree per servizi.

La **dotazione minima** di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale che deve essere assicurata è la seguente:

- Residenza
= **mq 35 ogni 100 mc** di volume urbanistico VU;
- Terziario-direzionale
= **100% della SL**, di cui almeno 1/2 per parcheggi;
- Produttivo
= **10% della SL**, di cui almeno 2/3 per parcheggi;
- Artigianato di servizio, come definito dall' Art. D-19
= **50% della SL**
- Media struttura di vendita, Esercizio di somministrazione, Attrezzatura ricettiva, come definiti all' Art. D-19
= **100% della SL**
- Esercizio di vicinato
= **50% della SL**
- Attrezzature sportive coperte, attività socio-assistenziali, attrezzature ricreative coperte, scuole, asili
= **100% della SL**
- Sala gioco, come definita all' Art. D-19
= **500% della SL**

All'interno degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato si potrà ricorrere alla **monetizzazione** delle aree per servizi, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/05, con i seguenti limiti:

- non è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi individuate graficamente nelle Tavole PR-1 e PS-1;
- non è ammessa la monetizzazione per le aree minime da destinare a parcheggio pubblico, così quantificate:
 - 5 mq/100 mc di VU negli insediamenti prevalentemente residenziali;
 - 50% della SL, per gli insediamenti terziari e direzionali;
 - 5% della SL, negli insediamenti produttivi.

Nel caso di insediamenti terziari/direzionali o produttivi, l'Amministrazione Comunale, previa valutazione del reale interesse pubblico e di eventuali alternative, potrà comunque prevedere la totale monetizzazione.

Art. C-4 Aree del Piano dei Servizi

All'interno del Piano dei Servizi vengono individuati le seguenti aree:

- per le attrezzature pubbliche a servizio della residenza, di cui all' Art. C-5;
- per le attrezzature pubbliche a servizio della produzione, di cui all' Art. C-6;
- per le attrezzature ed impianti tecnologici, di cui all' Art. C-7;
- per le stazioni radio base per telefonia mobile, di cui all' Art. C-8;
- per le attrezzature ed impianti ferroviari, di cui all' Art. C-9;
- per la mobilità, di cui all' Art. C-10;
- per la rete ecologica comunale, di cui all' Art. C-11.

Per ciascuna di esse, nei successivi articoli vengono indicate le caratteristiche, le modalità di intervento e le eventuali prescrizioni particolari. L'individuazione grafica delle aree è riportata nella Tavola PS-1 per i servizi e gli impianti e nella Tavola PS-2 per la rete ecologica.

Art. C-5 Aree per attrezzature pubbliche a servizio della residenza**Descrizione**

Comprende le aree che ospitano o che sono destinate ad ospitare le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, al servizio degli insediamenti residenziali.

Destinazioni

Sono destinate, secondo quanto indicato con apposita campitura nella Tavola PS-1, alle opere connesse alle seguenti categorie di servizi:

- Attrezzature per l'istruzione e la cultura: asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria, biblioteca;
- Attrezzature di interesse comune: civili, religiose, cimiteriali, sociali, assistenziali, sanitarie, per pubblici servizi;
- Verde, sport e tempo libero: parchi urbani e spazi verdi attrezzati, strutture per lo svolgimento delle attività sportive e relativi servizi
- Parcheggi pubblici.

Ad esclusione delle aree destinate a Verde pubblico, è altresì ammesso l'insediamento di esercizi di vicinato e di esercizi di somministrazione, come definiti all'Art. D-19.

Nella tavola PS-1 è contrassegnata con simbolo grafico l'area assoggettata a vincolo di destinazione a parco inclusivo della scuola dell'infanzia e del centro prima infanzia, apposto con D.G.C. n. 42 dell'11/05/203 avente durata sino al 22/04/2033.

Indici urbanistici

I limiti di edificabilità delle aree del Piano dei Servizi, sono definiti in sede di approvazione del progetto, tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda le altezze degli edifici, un corretto rapporto con il contesto edilizio ed ambientale.

Prescrizioni particolari

Le soluzioni progettuali da adottarsi devono essere tali da garantire al massimo la qualità, la funzionalità, l'accessibilità e la fruibilità del servizio, attraverso la miglior soluzione in termini di dimensione, localizzazione e forma dell'area. In particolare le aree debbono essere limitrofe alla viabilità pubblica o ad altri spazi pubblici già in

uso, devono essere compatte e non frazionate, debbono avere estensione congrua alle attività che si ospiteranno.

E' necessario quindi che tali aree siano ben visibili e ben correlate con gli spazi pubblici adiacenti (marciapiedi, porticati, luoghi di aggregazione, ecc.) per favorire le integrazioni con l'intorno e la fruizione delle proprie attrezzature, oltre ad avere caratteristiche tali da infondere senso di sicurezza e di benessere: sono espressamente escluse soluzioni che prevedano aree intercluse, con caratteristiche di residualità o localizzate al termine di viabilità a fondo cieco.

Al fine di accentuare sia la qualità di vita urbana che la qualità dell'ambiente naturale ed ecologico, gli interventi devono contribuire ad ampliare e/o a sviluppare e diffondere strutture in essere nella sede viaria (spazi per piste pedonali o ciclabili, per sosta, per attività di svago o di relazione, raccordi a parcheggi o a portici, ecc.) o nell'intorno (peculiarità ambientali, ritmi compositivi, recinzioni o siepi e filari, ecc.).

Le aree destinate a parcheggio a raso dovranno essere alberate con un minimo di una pianta autoctona caducifolia ogni quattro posti auto, distribuendo omogeneamente le alberature su tutta la superficie del parcheggio e avendo attenzione che queste siano disposte a sud sud-ovest rispetto agli spazi di parcheggio da ombreggiare.

Nelle aree a parcheggio pubblico all'aperto sarà consentita solo l'esecuzione di opere pertinenti alla sistemazione e pavimentazione delle aree di sosta e manovra e dei percorsi pedonali di accesso agli autoveicoli, nonché l'eventuale realizzazione di servizi igienici a servizio dell'area.

Art. C-6 Aree per attrezzature pubbliche a servizio della produzione

Descrizione

Comprende le parti del territorio che ospitano o che sono destinate ad ospitare le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, al servizio delle zone produttive.

Destinazioni

Sono destinate alle opere connesse alle seguenti categorie di servizi, funzionali alle attività produttive, senza tuttavia escludere la possibilità di utilizzo anche da parte della popolazione:

- Servizi sociali: mense, ambienti sanitari, assistenziali, socio-culturali.
- Attrezzature per il tempo libero.
- Verde attrezzato.
- Parcheggi pubblici

Con apposita campitura nell'elaborato PS-1 sono individuati i parcheggi pubblici al servizio delle attività produttive.

Indici urbanistici

I limiti di edificabilità delle aree del Piano dei Servizi, sono definiti in sede di approvazione del progetto, tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda le altezze degli edifici, un corretto rapporto con il contesto edilizio ed ambientale.

Prescrizioni particolari

Le soluzioni progettuali da adottarsi devono essere tali da garantire al massimo la qualità, la funzionalità, l'accessibilità e la fruibilità del servizio, attraverso la miglior soluzione in termini di dimensione, localizzazione e forma dell'area. In particolare le aree debbono essere limitrofe alla viabilità pubblica o ad altri spazi pubblici già in uso, devono essere compatte e non frazionate, debbono avere estensione congrua alle attività che si ospiteranno.

E' necessario quindi che tali aree siano ben visibili e ben correlate con gli spazi pubblici adiacenti (marciapiedi, porticati, luoghi di aggregazione, ecc.) per favorire le integrazioni con l'intorno e la fruizione delle proprie attrezzature, oltre ad avere caratteristiche tali da infondere senso di sicurezza e di benessere: sono espressamente escluse soluzioni che prevedano aree intercluse, con caratteristiche di residualità o localizzate al termine di viabilità a fondo cieco.

Al fine di accentuare sia la qualità di vita urbana che la qualità dell'ambiente naturale ed ecologico, gli interventi devono contribuire ad ampliare e/o a sviluppare e diffondere strutture in essere nella sede viaria (spazi per piste pedonali o ciclabili, per sosta, per attività di svago o di relazione, raccordi a parcheggi o a portici, ecc.) o nell'intorno (peculiarità ambientali, ritmi compositivi, recinzioni o siepi e filari, ecc.).

Le aree destinate a parcheggio a raso dovranno essere alberate con un minimo di una pianta autoctona caducifolia ogni quattro posti auto, distribuendo

omogeneamente le alberature su tutta la superficie del parcheggio e avendo attenzione che queste siano disposte a sud sud-ovest rispetto agli spazi di parcheggio da ombreggiare.

Nelle aree a parcheggio pubblico all'aperto sarà consentita solo l'esecuzione di opere pertinenti alla sistemazione e pavimentazione delle aree di sosta e manovra e dei percorsi pedonali di accesso agli autoveicoli., nonché l'eventuale realizzazione di servizi igienici a servizio dell'area.

Art. C-7 Aree per attrezzature ed impianti tecnologici

Descrizione

Comprende le aree destinate alle attrezzature ed impianti tecnologici di pubblica utilità.

Attività e destinazioni

Immobili ed impianti tecnologici, anche in gestione ad Enti o Società per l'erogazione di pubblici servizi: distribuzione acqua, energia elettrica, gas metano, linee telefoniche, rete fognaria, impianti di depurazione ecc.

Indici urbanistici

Quelli risultanti dalle esigenze funzionali e da norme, regolamenti e leggi di settore. Tali impianti possono essere localizzati, oltre che nelle specifiche aree individuate nella Tavola PS-1, anche in tutti gli ambiti del territorio comunale in base alle necessità manifestate agli enti gestori dei servizi, purché nel rispetto delle norme igienico sanitarie, di quelle relative alla sicurezza e purché realizzati con caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.

Le cabine degli impianti di pubblica utilità realizzate all'interno di ambiti edificabili non concorrono al computo dei parametri urbanistici (SCOP, SL, VU) dell'ambito.

Art. C-8 Localizzazione delle stazioni radio base per telefonia mobile

L'ubicazione di stazioni radio base per telefonia mobile è ammessa esclusivamente all'interno di aree di proprietà comunale o asservite all'uso pubblico permanente individuate con apposito segno grafico nella Tavola PS-1.

Nel caso di aree asservite all'uso pubblico l'installazione è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale sono stabilite le modalità gestionali fermo restando che gli utili derivanti sono a favore del Comune.

L'installazione degli impianti avviene secondo le modalità definite dalla legislazione regionale per le singole classi. Nell'area compresa in un raggio di 200 m dalla antenna trasmittente avente potenza totale superiore a 7 watt gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia devono rispettare i limiti stabiliti dal DPCM 08/07/2003.

Art. C-9 Aree per attrezzature ed impianti ferroviari**Descrizione**

Comprende le aree destinate alle attrezzature ed impianti ferroviari: la sede della linea ferroviaria Monza-Molteno, le sue dipendenze e le relative opere d'arte.

Attività e destinazioni

Quelle connesse all'esercizio della linea ferroviaria.

Prescrizioni particolari

Nel caso di interventi ricadenti all'interno delle fasce di tutela della linea ferroviaria, definite all'art. 49 del D.P.R. 753/80 (m 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia), si applicano i disposti di cui agli artt. 49 e 50 del Decreto.

Nel caso di interventi in aree non edificate situate all'interno delle fasce di pertinenza dell'infrastruttura ferroviaria di cui all'art. 3 comma 1 del D.P.R. 459/98, il titolare dell'atto abilitativo ha l'obbligo (ai sensi del comma 2 del medesimo articolo) di porre in atto, a proprio carico, tutte gli accorgimenti necessari a garantire il rispetto dei livelli sonori stabiliti dalla legislazione per il rumore generato dalle infrastrutture ferroviarie.

Art. C-10 Aree per la mobilità

Nella Tavola PS-1 sono indicate, con apposita simbologia, le sedi viarie e i percorsi pedonali e ciclabili, pubblici e privati, esistenti e previsti.

I tracciati e le sezioni delle strade e dei percorsi di nuova previsione sono indicativi, fino all'approvazione del progetto esecutivo dell'opera. La progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato e le sezioni senza che ciò comporti variante del Piano dei Servizi.

Tutte le nuove strade pubbliche o di uso pubblico connesse ai nuovi insediamenti o necessarie al collegamento con la viabilità principale dovranno essere idonee al transito veicolare e pedonale, costruite a regola d'arte e dovranno tener conto di tutta la normativa nazionale e regionale vigente in materia, con particolare riferimento alle seguenti:

D.Lgs. - 285/19925 nuovo codice della strada e regolamento D.P.R. 495/1992

D.G.R. 14739/2003 - Criteri per la classificazione delle strade

D.G.R. 19709/2003 - Approvazione classificazione delle strade

D.P.R. 142/ 2004 - Inquinamento acustico

D.G.R. 3219/2006 - Elementi tecnici puntuali

D.M. 19.04.2006 - Criteri per la costruzione delle intersezioni stradali

Decr. 05.11.2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade

R.R. 7/2006 - Norme tecniche per la costruzione delle strade.

La nuova viabilità pubblica o di uso pubblico connessa agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, dovrà avere le seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- la larghezza minima delle nuove sedi stradali a due corsie è fissata a m 7,50 con carreggiata di m 6,00 e almeno un marciapiede da m 1,50;
- per le strade interessate da trasporto pubblico locale la dimensione della carreggiata è elevata a ml. 7,00;
- per le strade a senso unico la dimensione minima della carreggiata è di m 4,50.

Il Comune potrà consentire deroghe alle presenti disposizioni nel tessuto urbano consolidato e nei casi di dimostrata impossibilità di recepire in sede operativa le soglie dimensionali minime.

Per la nuova viabilità, in sede progettuale si dovrà puntare al contenimento dei processi di frammentazione ambientale, prevedendo, fino da tale fase e qualora necessarie, idonee misure di deframmentazione e/o mitigazione dei tracciati che costituiscano situazione di frammentazione della rete ecologica.

A tal fine si dovranno considerare anche le indicazioni contenute nel Documento tecnico 2 – Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e inserimento paesistico ambientale.

Art. C-11 Rete ecologica comunale

Il P.G.T. all'interno del Piano dei Servizi:

- assume la configurazione geografica della rete ecologica prevista dagli strumenti di livello regionale (R.E.R) e provinciale (R.E.P.);
- dettaglia una specifica articolazione della rete ecologica a livello comunale (R.E.C.) prevedendo specifiche destinazioni d'uso dei suoli al fine di garantirne la conservazione e una corretta gestione.

Tutti gli interventi attuati all'interno delle aree appartenenti alla rete ecologica comunale devono concorrere al raggiungimento dei seguenti obiettivi generali:

- mantenere libere le aree e migliorare la qualità ecosistemica dei varchi individuati;
- creare connessioni di valenza ecosistemica sovracomunale tra Bulciago/Barzago e Molteno/Sirone;
- garantire, ripristinare o costruire la continuità ecologica con particolare riferimento al superamento delle barriere e degli ostacoli fisici;
- aumentare la qualità ecologica degli spazi al fine di favorire le relazioni tra gli habitat.

Lo schema di rete ecologica del comune di Garbagnate Monastero, rappresentato nella Tavola PS-2, individua i seguenti elementi:

- nodi della rete, costituiti dalle aree di particolare rilevanza nel territorio comunale che rappresentano habitat favorevole per determinate specie di interesse;
- aree di supporto, aree di valenza ambientale di supporto alla rete ecologica, individuate tra le aree agricole strategiche o di interesse per la continuità della rete verde (P.T.C.P. di Lecco) che non siano già incluse nei precedenti nodi;
- corridoi e connessioni ecologiche, costituiti dalle aree, appartenenti ai precedenti elementi, importanti al fine di mantenere la connettività della rete, in particolare tra i nodi ma anche con le aree di supporto;
- varchi, costituiti da aree di particolare importanza da preservare e/o migliorare in quanto rappresentano punti critici per la funzionalità dei corridoi stessi;

- ambiti di riqualificazione ambientale, per i quali vengono fornite indicazioni diversificate in funzione delle diverse finalità individuate.

Per i nodi si specificano i seguenti indirizzi:

- mantenimento dello stato di fatto delle aree, in quanto ambito di pregio naturalistico e paesaggistico;
- miglioramento ecologico, anche mediante interventi di compensazione e incentivazione mirati all'arricchimento della biodiversità;
- per le aree agricole, conservazione e incremento degli elementi naturali e seminaturali, recupero del paesaggio, limitazione degli sbancamenti di terreno e incentivazione delle coltivazioni tradizionali e dei prodotti tipici;
- per gli ambiti boscati, conservazione e valorizzazione qualitativa del bosco in un'ottica di sviluppo integrato delle funzioni ecologiche, protettive e produttive.

Per le aree di supporto:

- limitazione delle nuove edificazioni con l'esclusione di quelle ad alto consumo di suolo ed alto impatto;
- mantenimento di un alto rapporto tra superficie drenante vegetata e superficie impermeabilizzata;
- conservazione/rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, privilegiando la ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale;
- individuazione di adeguate opere di mitigazione e/o compensazione in caso di realizzazione di nuove infrastrutture lineari o la riqualificazione delle esistenti.

Per i varchi:

- conservazione della continuità ecologica, preservando l'area da ulteriore consumo del suolo ed evitando nuove edificazioni o recinzioni che accentuino la saldatura tra due fronti urbanizzati o rendano impossibile il transito faunistico.

In conseguenza dell'imprescindibile connessione tra il disegno della rete ecologica, contenuta nel Piano dei Servizi, e il progetto del sistema rurale paesistico ambientale, contenuto nel Piano delle Regole, ai fini di una maggior chiarezza e di evitare duplicazioni si è ritenuto più opportuno rappresentare, ai sensi della legislazione vigente, lo schema della rete ecologica nella Tavola PS-2 del Piano dei Servizi ma di rimandare gli aspetti prescrittivi alle norme di attuazione del Piano delle Regole, all'interno del contesto complessivo della disciplina delle aree destinate all'agricoltura (di cui all'Art. D-14) e delle aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico (di cui all'Art. D-15, all'Art. D-17 e all'Art. D-18).

Art. C-12 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Sono da intendersi qui integralmente e direttamente richiamate le Norme e gli elaborati afferenti la Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T., riportata all'Art. D-23 e seguenti della normativa del Piano delle Regole

Art. C-13 Studio comunale di gestione del rischio idraulico

Il Piano dei Servizi recepisce gli esiti dello Studio comunale di gestione del rischio idraulico riportando nella tavola PS-1 e nel presente articolo le indicazioni di massima delle opere necessarie per l'attuazione delle misure strutturali previste dallo Studio:

- formazione di una cassa di espansione regimata nel tratto della Roggia Marcione immediatamente a monte dell'attraversamento della F.S. al fine di limitare il deflusso durante le piene nel tubo che scorre parallelamente al sottopasso stradale della S.S. 36;
- realizzazione di vasche di sedimentazione/laminazione a monte dei sottopassi di Via Pertini (Tratto 2A – Roggia Marcione) e della S.S. 36 (Tratto 3 – Roggia Carreggia) per motivi di riordino idraulico.
- pulizia degli alvei e rimozione della vegetazione di ostacolo al deflusso;
- pulizia e manutenzione dei manufatti esistenti, quali tombotti, sottopassi e vasche;
- potenziamento di alcuni tratti della rete, realizzazione e posa di nuove condotte a servizio degli ambiti di trasformazione attuati, rifacimento di vari tratti della rete, laddove sono state riscontrate carenze o malfunzionamenti.

Nella tavola PS-1 si riporta la localizzazione di massima delle opere di cui ai primi due punti del precedente elenco, ma non quelle degli altri tre punti in quanto diffuse e prive di impegno territoriale.

Per la completa rappresentazione grafica di questi elementi si rimanda direttamente all'elaborato 04 dello Studio, allegato al P.G.T.

D - Piano delle Regole

Norme tecniche di attuazione

Indici e prescrizioni ambiti soggetti a PA e PCC

Art. D-1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/05 il Piano delle Regole disciplina, cartograficamente e con norme, l'uso del suolo e le sue trasformazioni e utilizzazioni urbanistico-edilizie con riferimento all'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione individuati nel Documento di Piano e le aree oggetto del Piano dei Servizi.

Il Piano delle Regole è costituito oltre che dalla presente sezione presente sezione dell'elaborato N-1 - Norme Tecniche, dai seguenti elaborati prescrittivi:

PR-1 – Disciplina delle aree

PR-2 – Disciplina dei nuclei di antica formazione

PR-3 – Vincoli ex-lege

PR-4 – Sensibilità paesistica

PR-5.1 – Carta del consumo di suolo alla data del 02/12/2014

PR-5.2 – Carta del consumo di suolo Variante 2021

PR-5.3 – Carta del consumo di suolo: elementi di qualità dei suoli liberi

nonché dal seguente elaborato descrittivo:

PR-0 – Relazione illustrativa

e contiene, all'Art. D-23 e seguenti, quanto previsto dall'art. 57, c. 1, lettera b) della L.R. 12/05 in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica.

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

Gli ambiti ed aree oggetto del Piano delle Regole sono rappresentati graficamente nelle Tavola PR-1 e PR-2, nelle quali sono anche riportate, a fini conoscitivi, le aree per servizi e la mobilità di competenza del Piano dei Servizi e le aree interessate dagli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.

In considerazione del fatto che le previsioni del Documento di Piano non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, alle aree corrispondenti agli ambiti di trasformazione previsti dal medesimo Documento si applica, sino all'approvazione dei relativi piani attuativi, la disciplina prevista dal Piano delle Regole.

Art. D-2 Ambiti del Piano delle Regole

Gli ambiti sono così ulteriormente articolati in ragione delle rispettive specificità naturali, morfologiche, paesaggistiche, funzionali ed insediative:

Tessuto urbano consolidato

- nuclei di antica formazione, comprendente i nuclei antichi principali ed alcuni episodi isolati, di cui all' Art. D-4 e all' Art. D-5;
- ambiti residenziali di conservazione, di cui all' Art. D-6;
- ambiti residenziali di edilizia estensiva, di cui all' Art. D-7;
- ambiti residenziali di completamento, di cui all' Art. D-8;
- ambiti produttivi di contenimento, di cui all' Art. D-10;
- ambiti produttivi di conservazione, di cui all' Art. D-11;
- ambito ricettivo commerciale della S.S. 36, di cui all' Art. D-12;
- parcheggi privati per le attività produttive, di cui all' Art. D-13;

Aree destinate all'agricoltura

- aree agricole, di cui all' Art. D-14;

Aree di valore paesistico ambientale ed ecologico

- aree verdi di salvaguardia ambientale, di cui all' Art. D-15;
- varchi della rete ecologica comunale, di cui all' Art. D-16;
- ambiti agricoli boschivi, di cui all' Art. D-17;
- ambiti di riqualificazione ambientale, di cui all' Art. D-18;

Elementi del Documento di Piano e del Piano dei Servizi

- Ambiti di Trasformazione, di cui all' Art. D-21;
- Aree per i servizi e la mobilità, di cui all' Art. D-22.

Per ciascuno di essi nei successivi articoli, vengono indicate le caratteristiche fisico-morfologiche, le modalità di intervento ed i relativi parametri. L'individuazione grafica degli ambiti è riportata nelle Tavole PR-1 e PR-2.

Tessuto urbano consolidato

Costituito dall'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

Art. D-3 Norme generali per gli ambiti residenziali

Gli ambiti residenziali sono destinati prevalentemente all'abitazione e servizi accessori (cantina, autorimessa, ripostiglio, lavanderia, centrale termica ed attrezzature di svago e sportive private ad uso esclusivo dei residenti).

Attività e destinazione escluse

Sono escluse da questi ambiti, salvo quanto specificamente disposto nella norma d'ambito:

- le industrie;
- le attività artigianali produttive incompatibili con la residenza in quanto richiedono strutture a capannone, ospitano cicli lavorativi con generazione di inquinamento acustico, luminoso, termico o percepibile in termine di polveri ed odori, necessitano di ampi spazi all'aperto e al coperto per depositi ed accumuli di materiale;
- le stalle ed altre strutture per attività di allevamento;
- le grandi strutture di vendita, le medie strutture di vendita, la attività di commercio all'ingrosso e i locali di intrattenimento, come definiti all'Art. D-19;
- i distributori di carburante, come definiti all'Art. D-20;
- ogni attività non residenziale priva di adeguata dotazione di servizi con particolare riferimento ai parcheggi,

e comunque tutte quelle opere destinate ad usi che risultino in contrasto con il carattere residenziale o che siano insediabili in altri ambiti di più appropriata destinazione.

E' comunque consentito il mantenimento temporaneo delle destinazioni d'uso in atto al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole ed in contrasto con la presente normativa. In tal caso gli edifici, in contrasto con le destinazioni, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole potranno essere oggetto di trasformazione esclusivamente tendente ad eliminare o attenuare i motivi di

contrasto o a migliorarne le condizioni igieniche ed ambientali, pur ammettendo comunque l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria.

Attività e destinazioni complementari

Sono considerate complementari:

- terziario-direzionale (uffici pubblici e privati, studi professionali e relative pertinenze);
- artigianato di servizio, esercizi di vicinato, esercizi di somministrazione, attrezzature ricettive, edicole e sale gioco, come definiti all'Art. D-19.
- attrezzature sportive;
- attività socio-assistenziali;
- asili e scuole;
- attività artigianali che non comportino una tipologia edilizia specifica produttiva, purché la loro presenza non arrechi molestia e/o pregiudizio all'igiene e al decoro e non determini condizioni di degrado ambientale secondo norme e regolamenti vigenti;
- impianti tecnologici al servizio della residenza.

Art. D-4 Nuclei di antica formazione: disciplina generale

Descrizione

Sono le parti del territorio interessate da singoli immobili, complessi edilizi isolati ed aree che hanno conservato nel tempo, in planimetria, la struttura dell'insediamento originale ed al contempo presentano valenze morfologiche, tipologiche ed ambientali meritevoli di essere salvaguardate.

Tali ambiti sono individuati ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, comma primo e secondo, della L. 457/78, e si identificano come quelli ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ristrutturazione ed alla miglior utilizzazione del patrimonio stesso.

Modalità di intervento

Al fine di consentire una semplificazione delle procedure di riqualificazione dei nuclei di antica formazione, le previsioni del Piano delle Regole trovano attuazione, se non diversamente specificato, mediante interventi edilizi diretti.

A tal fine il Piano delle Regole classifica, nella Tavola PR-2, tutti gli edifici appartenenti al tessuto urbano consolidato di antica formazione in 5 categorie in base alle tipologie e alle caratteristiche architettoniche e urbanistiche, al livello di conservazione dell'identità storica, allo stato di manutenzione, alle relazioni con gli altri corpi di fabbrica. Nel successivo Art. D-5 vengono specificati gli interventi ammissibili.

Sono comunque sempre consentiti gli interventi edilizi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 (come richiamato dall'art. 27 della L.R. 12/05).

Al fine di garantire che la riqualificazione dei volumi del tessuto di antica formazione avvenga nel rispetto degli obiettivi assunti, gli interventi di cui all'Art. D-5 sono disciplinati tramite l'individuazione:

- delle caratteristiche morfologiche e dei principali componenti architettonici, di carattere generale, di cui al comma "Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali" del successivo Art. D-5;
- di alcuni elementi architettonici o decorativi da tutelare di cui al comma "Elementi con valenza storico-architettonica" del successivo Art. D-5.

Nella medesima Tavola PR-2 sono perimetrare, con apposito simbolo grafico, le aree nelle quali gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato.

A tali aree si applicano, oltre alle disposizioni generali di cui ai presenti articoli, anche le prescrizioni prevalenti di cui all'Allegato D-A3.

L'Unità Minima di Intervento di ogni singolo intervento di recupero è definita estesa alla singola unità abitativa in caso di opere che non riguardino l'esterno dell'edificio. In caso contrario l'U.M.I. è estesa a tutto l'edificio da intendersi come entità strutturale autonoma e deve comprendere le più opportune opere di raccordo strutturale e stilistico con gli edifici adiacenti.

Attività e destinazioni

Quelle indicate nell'Art. D-3 delle presenti Norme.

Indici urbanistici

Si confermano:

- il volume esistente, esclusi i manufatti accessori non rientranti, nella Tavola PR-2, in alcuna delle 5 categorie intervento;
- l'indice di copertura IC esistente;
- l'altezza dell'edificio esistente, salvo quanto specificato per le singole categorie di intervento;

- le distanze esistenti da edifici, confini e strade nel rispetto del lato originario del sedime.

Per gli edifici o porzioni di edifici di matrice rurale (stalle, fienili, loggiati.....) ai fini della determinazione del volume esistente:

- potrà essere considerata tutta la SL delle parti aperte anche se costituite da pilastri e tetto ed indipendentemente dalla presenza o meno di tamponature perimetrali;
- potrà essere considerata l'altezza reale (non virtuale); nel caso di edifici privi di solaio di copertura (fienili....) l'altezza si misura con riferimento alla quota di imposta della struttura di copertura sui pilastri e murature perimetrali.

Edifici sottoposti a tutela di cui al D.Lgs. 42/04

Nella Tavola PR-2 sono evidenziati con apposito segno grafico gli edifici ricadenti:

- nel **vincolo ex art. 10** del D.Lgs. 42/04, interessante i seguenti edifici: oratorio dei Santi Nazaro e Celso, oratorio di San Martino, complesso serico Fumagalli;
- nel **vincolo ex art 136 lett. c) e d)** del D. Lgs. 42/04 relativo alla Conca di San Martino, che interessa gli isolati del nucleo di antica formazione di Garbagnate posti a ovest di via Italia e a sud-ovest di via Gaesso e quelli della frazione di Tregiorgio.

In entrambi i casi, per gli interventi edilizi il titolo abilitativo è subordinato al rilascio dell'autorizzazione della competente Soprintendenza.

Alle aree ed edifici ricadenti nel secondo vincolo (conca di San Martino) oltre ai presenti articoli si applica la disciplina di tutela riportata nel comma "Conca di San Martino" dell'Art. A-5 e, in particolare i punti b) e d).

Art. D-5 Nuclei di antica formazione: categorie di intervento

Gli edifici appartenenti al tessuto urbano consolidato di antica formazione sono classificati nella Tavola PR-2 in 5 categorie:

- A** Edifici di valore storico-architettonico
- B** Edifici a valenza testimoniale
- C** Edifici a valenza ambientale
- C1** Edifici a valenza ambientale interni all'ambito di trasformazione AT2
- D** Edifici di completamento
- E** Edifici pertinenziali

Per ciascuna di esse vengono definite qui di seguito le finalità da perseguire nelle trasformazioni e le modalità di intervento differenziate che stabiliscono, con carattere vincolante, gli interventi massimi ammissibili per i singoli edifici. Tali interventi dovranno comunque essere conformi a quanto previsto dal successivo comma "Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali".

Vengono altresì fornite indicazioni relativamente ai giardini privati di pregio.

A - Edifici di valore storico-architettonico

Comprende gli edifici che per le caratteristiche tipologiche e architettoniche, per il valore storico e per il significato simbolico devono essere conservati integralmente, mantenendo e recuperando il loro stato d'origine con tutti i caratteri planivolumetrici, formali e strutturali.

Rientrano in questa categoria anche gli edifici vincolati ex art. 10 del D.Lgs. 42/04.

Finalità e prescrizioni

Valorizzazione dell'edificio favorendone il pieno utilizzo e garantendo, nel contempo, la trasmissione degli elementi significativi e dei rapporti con il contesto circostante.

A tal fine si prescrive la conservazione dell'involucro esterno e delle componenti architettoniche e costruttive di pregio, il ripristino degli elementi e dei caratteri compositivi originari, l'eliminazione di superfetazioni prive di valore o in contrasto con il valore ambientale dei luoghi.

Modalità di intervento

Interventi edilizi diretti.

Sono possibili interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Per gli interventi edilizi su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04, il rilascio del titolo abilitativo è inoltre subordinato al nullaosta della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

B - Edifici a valenza testimoniale

Sono gli edifici che rappresentano, nel loro complesso, testimonianze della matrice originaria e presentano elementi di rilevanza tipologica, strutturale e morfologica, di cui dovrà essere garantito il mantenimento e la valorizzazione.

Finalità e prescrizioni

Consolidamento del patrimonio storico insediativo ancora riconoscibile garantendo, nel contempo, la possibilità di introdurre i rinnovamenti necessari al suo pieno utilizzo.

A tal fine si prescrive la conservazione delle strutture, degli elementi stilistici e delle decorazioni di pregio o che costituiscano testimonianza del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici e architettonici di epoche successive. Gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento delle peculiarità architettoniche, tipologico-ambientali, strutturali e decorative, nonché dell'impianto originario, in termini di piani abitabili e di aperture verso l'esterno.

Modalità di intervento

Interventi edilizi diretti, salvo quanto riportato nel seguito.

Sono possibili interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

C - Edifici a valenza ambientale

Sono gli edifici, storici o recenti, che pur privi di elementi di pregio e spesso estranei per caratteri tipologici ed edilizi al tessuto di antica formazione, risultano, per le caratteristiche planivolumetriche e di impianto, coerentemente inseriti nel contesto concorrendone alla sua definizione.

Finalità e prescrizioni

Recupero e riqualificazione degli edifici esistenti, garantendo la conservazione dell'impianto e la possibilità di introdurre i rinnovamenti necessari al loro pieno utilizzo. Gli interventi dovranno favorire, nel contempo, l'ulteriore integrazione nel tessuto urbano anche mediante l'impiego, in assonanza con i caratteri originari del tessuto antico, di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale.

A tal fine si prescrive che, in occasione di ogni intervento su tali edifici, vengano intraprese sull'involucro esterno tutte le azioni, compatibili con la tipologia dell'intervento stesso, che siano in grado di migliorare l'inserimento ambientale dell'edificio, conservandone l'impianto tradizionale ed i valori paesaggistici.

Si prescrive, inoltre, la conservazione delle eventuali strutture, elementi stilistici e decorazioni di pregio o che costituiscano testimonianza del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici e architettonici di epoche successive, individuati in sede di obbligatorio e preventivo rilievo.

Modalità di intervento

Interventi edilizi diretti, salvo quanto riportato nel seguito.

Sono possibili interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia inclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti. E' prescritto l'obbligo di mantenere sedime e sagoma dell'edificio originario.

Con riferimento alla **sagoma** previa presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato potranno essere autorizzate variazioni volumetriche anche comportanti modifiche alla sagoma, sempre nel rispetto del sedime. In sede di rilascio del Permesso potranno essere autorizzati o prescritti adeguamenti dell'altezza di colmo o di gronda, anche a fini di uniformità con l'edificato circostante, nel rispetto dell'art. 8, comma 1 del DM 1444/68.

Con riferimento al **sedime** è prescritto il mantenimento rigoroso della posizione planimetrica dei fronti direttamente o indirettamente prospicienti gli spazi pubblici o di uso pubblico, mentre saranno possibili adeguamenti e limitate traslazioni degli altri fronti, nel rispetto delle distanze dai confini e dagli edifici stabilite dal Codice Civile.

In caso di impossibilità a realizzare i **parcheggi pertinenziali** interrati o all'interno di fabbricati accessori esistenti, si potrà prevedere la loro collocazione al piano terra dell'edificio. In tal caso la corrispondente volumetria potrà essere traslata ai piani superiori in deroga al limite di altezza, previa presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato.

La realizzazione di nuove autorimesse con accesso diretto dalla strada pubblica è ammessa esclusivamente nei casi di dimostrata impossibilità di soluzione alternativa e fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di Attuazione.

C1 - Edifici a valenza ambientale interni all'ambito di trasformazione AT1

Si tratta degli edifici appartenenti al tessuto urbano consolidato di antica formazione di Garbagnate classificati nella categoria "C - Edifici a valenza ambientale" e ricadenti nell'ambito di trasformazione AT1 (ex Boselli).

Modalità di intervento

Per tali edifici gli interventi possibili si differenziano in funzione del grado di attuazione dell'ambito di trasformazione:

- fino all'approvazione dello strumento attuativo dell'ambito di trasformazione, sono possibili solo gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01;
- nella fase di attuazione del piano, gli interventi dovranno essere conformi alla categoria di appartenenza. Tuttavia a fronte di esigenze progettuali motivate da interesse pubblico sarà possibile derogare da tale prescrizione e proporre soluzioni alternative.

D – Edifici di completamento

Sono edifici ricostruiti o profondamente trasformati in epoca recente, che non presentano elementi di valore architettonico e/o tipologico e che risultano più o meno correttamente inseriti nella morfologia del nucleo antico completandone l'assetto

Finalità

Trasformazione degli organismi edilizi, finalizzata al migliore inserimento ambientale e alla riduzione dell'impatto sul tessuto circostanti.

La loro collocazione in zona di rilevanza ambientale impone di perseguire la riduzione dell'estraneità dal contesto; a tal fine si prescrive che, in occasione di ogni intervento su tali edifici, vengano intraprese sull'involucro esterno tutte le azioni, compatibili con la tipologia dell'intervento stesso, che siano in grado di migliorare l'inserimento ambientale dell'edificio.

Modalità di intervento

Interventi edilizi diretti, salvo quanto riportato nel seguito.

Sono possibili interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sono altresì possibili gli interventi di demolizione e ricostruzione **senza l'obbligo** di mantenere sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

In caso di impossibilità a realizzare i **parcheggi pertinenziali** interrati o all'interno di fabbricati accessori esistenti, si potrà prevedere la loro collocazione al piano terra dell'edificio. In tal caso la corrispondente volumetria potrà essere traslata ai piani

superiori in deroga al limite di altezza, previa presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato.

La realizzazione di nuove autorimesse con accesso diretto dalla strada pubblica è ammessa esclusivamente nei casi di dimostrata impossibilità di soluzione alternativa e fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di Attuazione.

E - Edifici pertinenziali

Sono manufatti accessori, box, tettoie, superfetazioni ed edifici pertinenziali in genere, indicati nella Tavola PR-2, per i quali non è consentita la conversione della volumetria a fini non pertinenziali.

Modalità di intervento

Interventi edilizi diretti.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

Giardini privati di pregio

Nella Tavola PR-2 sono individuati, con apposito simbolo grafico, i giardini privati di pregio, dei quali va garantita la conservazione.

Tutti gli interventi in grado di alterare l'assetto dei luoghi, che interessino tali giardini, dovranno avvenire in modo che sia garantito il mantenimento delle piante ad alto fusto esistenti e dei caratteri ambientali delle aree verdi, con particolare riguardo al patrimonio arboreo la cui entità non potrà subire, nel complesso, riduzioni. A tale scopo in sede di procedura abilitativa dovrà essere prodotto il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con individuazione dell'ambito di cantiere e delle misure che verranno adottate per la salvaguardia delle alberature esistenti.

Elementi con valenza storico-architettonica da tutelare

Nella Tavola PR-2 sono evidenziati con i simboli "F", "A", "I", "P" alcuni elementi architettonici o decorativi di un certo pregio che i progetti dovranno tutelare. Analoga tutela dovrà essere assicurata agli elementi di pregio o testimoniali individuati in sede di obbligatorio e preventivo rilievo.

Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali

Tutti gli interventi che interessino, totalmente o parzialmente, le parti esterne delle costruzioni devono essere progettati ed attuati in modo tale da garantire il permanere delle caratteristiche morfologiche ed ambientali dell'ambito.

Al fine di raggiungere tale scopo i progetti devono documentare con particolari in scala opportuna e con definizione dei materiali, i seguenti elementi architettonici tipici:

- sagoma della copertura, sporti di gronda e manto di copertura;
- forma e dimensione delle aperture e sistemi o di oscuramento;
- finiture di facciata (intonaco, muratura a vista, ecc.);
- elementi decorativi (zoccolature, modanature, contorni di aperture, sporti di balconi, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere);
- canali di gronda e pluviali;
- colori, stemmi, insegne e simili.

I progetti preliminari relativi a interventi che comportino scavi devono essere assoggettati a valutazione del rischio archeologico.

Art. D-6 Ambiti residenziali di conservazione

Descrizione

Sono costituiti dalle parti del territorio interessate da nuclei residenziali costituiti da edilizia prevalentemente recente.

Modalità di intervento

Interventi edilizi diretti.

Attività e destinazioni

Quelle indicate nell' Art. D-3 delle presenti Norme.

Indici urbanistici

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

IF 0,75 mc/mq

In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un IF superiore a 0,75 mc/mq, si potrà assumere tale valore come limite massimo purché la superficie coperta del nuovo edificio sia totalmente

- compresa nel perimetro del lotto di pertinenza originario dell'edificio esistente.
- IC** max. 40%
In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un IC superiore al 40%, si potrà assumere tale valore come limite massimo purché la superficie coperta del nuovo edificio sia totalmente compresa nel perimetro del lotto di pertinenza originario dell'edificio esistente.
- H** per interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con un massimo di m 7,50.
- Ds** min. m 5,00 e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento;
- Dc** min. m 5,00 oppure m 0,00 in caso di preesistenza a confine ovvero con convenzione tra confinanti.
- Df** min. m 10,00 se non uniti o in aderenza.

Ambiti soggetti a prescrizioni

Nella tavola PR-1 è individuato con apposito simbolo un ambito in ampliamento che ricade pressoché interamente nelle aree di interesse per la continuità della rete verde del P.T.C.P. A tali aree si applicano le prescrizioni dell'art. 60 del P.T.C.P. che prevede la realizzazione di misure di compensazione volte a ricostituire ecosistemi naturali o agroecosistemi coerenti con le caratteristiche dei luoghi oggetto di intervento e tali da rafforzare dotazione e funzionalità dei servizi ecosistemici.

Alle aree ed edifici ricadenti nel vincolo relativo alla conca di San Martino, oltre ai presenti articoli si applica la disciplina di tutela riportata nel comma "Conca di San Martino" dell'Art. A-5 e, in particolare i punti b), c) e d).

Art. D-7 Ambiti residenziali di edilizia estensiva

Descrizione

Sono costituiti dalle parti del territorio sulle quali insistono costruzioni residenziali, attorniate da ampi spazi a verde.

Modalità di intervento

Interventi edilizi diretti.

Attività e destinazioni

L'unica destinazione d'uso ammessa è quella residenziale.

Indici urbanistici

Le aree sono finalizzate al mantenimento ed al rispetto delle condizioni ambientali esistenti.

E' sempre ammesso un incremento volumetrico "una tantum" di 100 mc dei fabbricati esistenti. In aggiunta è ammesso un ulteriore incremento fino a 50 mc purché l'indice fondiario complessivo risultante (ottenuto considerando la somma del volume esistente e di nuova edificazione) risulti non superiore a 0,5 mc/mq.

Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- H** non superiore all'altezza dell'edificio esistente.
- Ds** min. m 5,00 e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento.
- Dc** min. m 5,00.
- Df** min. m 10,00.

Ambiti soggetti a prescrizioni

Alle aree ed edifici ricadenti nel vincolo relativo alla conca di San Martino, oltre ai presenti articoli si applica la disciplina di tutela riportata nel comma "Conca di San Martino" dell'Art. A-5 e, in particolare i punti b), c) e d).

Art. D-8 Ambiti residenziali di completamento**Descrizione**

Comprende parti del territorio non edificate, di limitata estensione, intercluse o rientranti nel tessuto urbano e destinate quindi al completamento dell'esistente.

Modalità di intervento

Interventi edilizi subordinati alla preventiva approvazione di Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato, secondo quanto indicato nella Tavola PR-1 e, rispettivamente, nell'Allegato D-A1 e nell'Allegato D-A2.

Attività e destinazioni

Quelle indicate nell'Art. D-3 delle presenti Norme.

Indici urbanistici

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

VU cfr. Allegato D-A1, ambiti soggetti a piano attuativo;

oppure

IT cfr. Allegato D-A2, ambiti soggetti a Permesso di Costruire convenzionato;

IC cfr. Allegato D-A1 e Allegato D-A2

H max. m 7,50.

Ds min. m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00, oppure m 7,50 per strade di larghezza compresa fra m 7,00 e m 15,00, oppure m 10,00, per strade di larghezza superiore a m 15,00. Comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento.

Dc metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di m 5,00, oppure m 0,00 in caso di preesistenza a confine ovvero con convenzione tra confinanti.

Df pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00, se non uniti o in aderenza.

Art. D-9 Norme generali per gli ambiti produttivi

Gli ambiti produttivi sono prioritariamente destinati all'insediamento di attività secondarie e terziarie e relativi servizi.

Attività e destinazione escluse

Sono escluse da questi ambiti, salvo quanto specificamente disposto nella norma d'ambito:

- le residenze, salvo quanto specificato nei singoli articoli;
- le grandi strutture di vendita, le medie strutture di vendita, le attrezzature ricettive, le edicole e le sale gioco, come definiti all'Art. D-19;

- le attività di commercio all'ingrosso come definiti all'Art. D-19, ove specificato nella norma d'ambito;
- i locali di intrattenimento come definiti all'Art. D-19, ove specificato nella norma d'ambito;
- i distributori di carburante come definiti all'Art. D-20, ove specificato nella norma d'ambito;
- le attività agricole e di allevamento;
- le attività che effettuano lavorazioni classificate insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 05/09/94 nonché le attività aventi potenziale impatto odorigeno, ove specificato nella norma d'ambito.

Sono inoltre escluse tutte quelle opere destinate ad usi che risultino in contrasto con il carattere produttivo o che siano insediabili in altri ambiti di più appropriata destinazione.

E' consentito il mantenimento temporaneo delle destinazioni d'uso in atto al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole ed in contrasto con la presente normativa. In tal caso gli edifici, in contrasto con le destinazioni, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole potranno essere oggetto di trasformazione esclusivamente tendente ad eliminare o attenuare i motivi di contrasto o a migliorarne le condizioni igienico-ambientali, pur ammettendo comunque l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria.

Attività e destinazioni complementari

Sono considerate complementari:

- terziario-direzionale (uffici pubblici e privati, studi professionali e relative pertinenze);
- artigianato di servizio, esercizi di vicinato, esercizi di somministrazione, come definiti all'Art. D-19.
- attrezzature sportive;
- impianti tecnologici.

Art. D-10 Ambiti produttivi di contenimento

Descrizione

Sono costituiti dalle parti del territorio interessate da insediamenti produttivi esistenti, per i quali si prevede il contenimento della capacità edificatoria, trovandosi in adiacenza ad aree residenziali o all'interno di aree soggette a normativa

paesistico-ambientale sovraordinata contrastante l'attuale destinazione d'uso. L'Amministrazione Comunale è disposta a promuovere il decentramento delle attività esistenti ed a considerare le aree liberate come aree di trasformazione, previo risanamento delle stesse.

Modalità di intervento

Interventi edilizi diretti, come meglio specificato nel seguito.

Attività e destinazioni

Quelle indicate nell'Art. D-9 delle presenti Norme.

Sono comunque escluse:

- le attività che effettuano lavorazioni classificate insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 05/09/94 nonché le attività aventi potenziale impatto odorigeno
- i distributori di carburante, come definiti all'Art. D-20;
- le attività di commercio all'ingrosso, come definite all'Art. D-19;
- i locali di intrattenimento, come definiti all'Art. D-19.

Indici urbanistici

Sono unicamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento tecnologico degli edifici esistenti.

Prescrizioni particolari

Per ciascun insediamento potrà essere realizzata una abitazione destinata al titolare o al custode, avente una superficie lorda SL complessiva non superiore a 150 mq.

Art. D-11 Ambiti produttivi di conservazione

Descrizione

Sono costituiti dalle parti del territorio interessate da attività produttive esistenti.

Modalità di intervento

Interventi edilizi diretti.

Permesso di Costruire Convenzionato per gli ambiti di cui al successivo comma "Ambiti soggetti a normativa specifica".

Attività e destinazioni

Quelle indicate nell' Art. D-9 delle presenti Norme.

- Sono comunque escluse:
- le attività che effettuano lavorazioni classificate insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 05/09/94 nonché le attività aventi potenziale impatto odorigeno, se interne al centro edificato o contigue ad aree a destinazione residenziale.

Indici urbanistici

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- IF** 1,00 mq/mq
- IC** max. 60%
- H** max. 10,50 m (salvo particolari emergenze tecnologiche fra le quali rientrano anche i corpi di fabbrica che, per la speciale destinazione d'uso e per le particolari esigenze funzionali, hanno impianti che richiedono una maggiore altezza).
- Ds** min. m 5,00 e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento.
- Dc** metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di m 5,00, salvo diversa convenzione tra confinanti.
- Df** pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00.

Ambiti soggetti a normativa specifica

Nella Tavola PR-1 sono individuati con apposita perimetrazione e simbologia (lettera "S" e numero) gli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato ai quali si applicano, oltre alle disposizioni generali precedenti, anche le prescrizioni prevalenti di cui all' Allegato D-A4.

Ambiti soggetti a prescrizioni

Alle aree ed edifici ricadenti nel vincolo relativo alla conca di San Martino, oltre ai presenti articoli si applica la disciplina di tutela riportata nel comma "Conca di San Martino" dell' Art. A-5 e, in particolare i punti b), c) e d).

Prescrizioni particolari

Per ciascun insediamento potrà essere realizzata una abitazione destinata al titolare o al custode, avente una superficie lorda SL complessiva non superiore a 150 mq.

Per l'intervento di ampliamento del complesso Pharmalife potranno essere ammesse altezze dei fabbricati superiori al limite di zona con l'unico fine di uniformare le altezze della parte a uffici con quella parte produttiva, anche in considerazione degli edifici già realizzati.

Art. D-12 Ambito ricettivo commerciale della S.S. 36**Descrizione**

Comprende parti del tessuto edificato esistente in fregio alla S.S.36, costituenti il comparto denominato "Complesso San Martino".

Modalità di intervento

Interventi edilizi diretti.

Attività e destinazioni

Sono ammesse le seguenti attività e destinazioni:

- terziario-direzionale (uffici pubblici e privati, studi professionali e relative pertinenze);
- artigianato di servizio, esercizio di vicinato, esercizio di somministrazione, attrezzatura ricettiva, edicola e locale di intrattenimento, come definiti all'Art. D-19;
- media struttura di vendita come definita all'Art. D-19 nel limite di n. 1 attività, anche espressa nella forma di Centro Commerciale;
- attrezzature sportive;
- attività socio-assistenziali;
- asili e scuole;

Sono invece escluse:

- residenza;
- industria e attività artigianali diverse da quelle definite al comma precedente;
- attività agricola e di allevamento;

- commercio all'ingrosso, grande struttura di vendita e sala gioco come definite all'Art. D-19.
- distributore di carburante, come definito all'Art. D-20.

Indici urbanistici

Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei parametri e indici esistenti.

Art. D-13 Parcheggi privati per le attività produttive**Descrizione**

Comprende le aree destinate agli spazi di sosta di proprietà privata.

Attività e destinazioni

Sono destinate alla realizzazione di spazi di sosta legate alle attività economiche.

Prescrizioni particolari

Gli spazi devono essere accessibili dalla pubblica via e, in linea generale, non possono essere recintati.

L'Amministrazione Comunale, previa valutazione del reale interesse pubblico e di eventuali alternative, potrà comunque prevederne la recinzione.

Aree destinate all'agricoltura

Comprendono le parti del territorio comunale che vengono dedicate alle attività produttive agricole.

Art. D-14 Aree agricole

Descrizione

Sono aree destinate agli usi agricoli, che il Piano delle Regole ritiene strategiche sia per la valenza che le attività agricole assumono nel sistema socio-economico sia per la funzione di difesa dell'ambiente e dell'integrità del paesaggio.

Ricomprendono anche gli "ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" del P.T.C.P. A tali ambiti, individuati nella Tavola PR-6, si applicano anche gli indirizzi e le prescrizioni di cui agli art. 56 e 57 delle N.T.A. del P.T.C.P.

Modalità di intervento

Vige quanto disposto dal Titolo III (artt. 59, 60, 61, 62) della L.R. 12/05.

Attività e destinazioni

Sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione 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, secondo quanto disposto dalla L.R. 12/05.

Gli allevamenti di animali sono disciplinati dal Regolamento Locale di Igiene.

Indici urbanistici

Quelli riportati all'art. 59 della L.R. 12/05

Altezze e distanze

H max. 5,00 m per tutti gli edifici.

Altezze superiori potranno essere consentite per la realizzazione di silos e volumi tecnici.

- Ds** min. m 20,00 e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento.
- Dc** min. m 5,00.
- Df** min. m 10,00 (nel rispetto di norme vigenti in materia, più restrittive).

Prescrizioni particolari

Su tutte le aree computate a fini edificatori, comprese quelle situate nei comuni contermini, è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto presso i registri immobiliari a cura e spese del richiedente.

La realizzazione dell'intervento edilizio è subordinato alla presentazione ed alla trascrizione nei registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, di un atto di vincolo sottoscritto dal richiedente stesso e dal proprietario dell'immobile, se persona diversa, che preveda il mantenimento della destinazione delle opere da realizzare al servizio dell'attività agricola.

Le tipologie edilizie di tutti gli edifici devono in ogni caso essere congruenti al paesaggio rurale.

Gli elaborati tecnici dovranno essere corredati da opportuna relazione idrogeologica che dimostri il corretto deflusso delle acque meteoriche.

All'interno e in prossimità di chiese ed edifici di culto isolati i progetti preliminari relativi a interventi che comportino scavi devono essere assoggettati a valutazione del rischio archeologico.

Nelle aree appartenenti al presente Ambito poste all'interno del centro abitato, delimitato ai sensi del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione, è vietata l'edificazione di attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Gli impianti arborei facenti parte di coltivazioni vivaistiche posti all'interno del centro abitato devono essere governati al fine di garantire l'incolumità pubblica sulle strade, deve essere operata una manutenzione nel tempo affinché si evitino fenomeni di abbandono che conducono a degrado paesistico, devono essere contrastate la crescita e la diffusione di specie infestanti o allergizzanti.

E' fatto obbligo di mantenere e valorizzare i caratteri ambientali, paesaggistici, naturali e antropici propri del territorio agricolo. riportati anche nella Tavola DP-4. In particolare non sono ammesse alterazioni:

- di ambiti ed elementi geomorfologici (scarpate, cordoni e orli di terrazzo);
Con riferimento alle scarpate o terrazzi, gli interventi infrastrutturali e di nuova edificazione dovranno mantenere una distanza dall'orlo della scarpata o dal

piede della stessa, pari all'altezza della scarpata e comunque, non inferiore all'altezza del manufatto in progetto.

- dei corsi d'acqua di interesse paesaggistico e ambientale;
- di ambiti di rilevanza naturalistica (stagni e zone umide);
- di ambiti ed elementi del paesaggio agrario (terrazzamenti);
- del sistema del verde di rilevanza paesaggistica (connessioni ecologiche);
- dei punti panoramici e delle visuali sensibili.

Qualora fosse necessario, per documentate esigenze produttive, realizzare edifici ad uso agricolo in corrispondenza dei tratti di fruibilità visiva del paesaggio riportati nella Tav. DP-4, il richiedente dovrà produrre opportuna documentazione a dimostrazione che l'intervento non comprometta gli interessi paesistici del sito, garantendo il mantenimento dei cono visuali esistenti e la non interruzione della percezione visiva dei panorami.

Ambiti soggetti a prescrizioni

Alle aree ed edifici ricadenti nel vincolo relativo alla conca di San Martino, oltre ai presenti articoli si applica la disciplina di tutela riportata nel comma "Conca di San Martino" dell'Art. A-5 e, in particolare i punti a), c) e d).

Edifici esistenti in aree agricole non adibiti ad uso agricolo

Ai sensi dell'art. 10 comma 4 punto a.3 della LR12/05, il Piano delle Regole individua nelle Tavole PR-1 gli edifici esistenti in aree agricole non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Per l'edificio individuato con la lettera A, è possibile il recupero a fini residenziali del volume esistente.

Modalità di intervento

PdC convenzionato, confermando il limite massimo della volumetria esistente

Attività e destinazioni

l'unica destinazione d'uso ammessa è quella residenziale.

Indici urbanistici

- V** non superiore all'esistente, calcolato con riferimento all'involucro geometrico
- H** max m 7,50
- Ds** min. m 5,00 e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento.
- Dc** min. m 5,00.
- Df** min. m 10,00.

Aree di valore paesistico ambientale ed ecologico

Sono le aree nelle quali il Piano delle Regole, anche in coerenza con la pianificazione sovraordinata, persegue obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesistico-ambientale ed ecologica.

Art. D-15 Aree verdi di salvaguardia ambientale

Descrizione

Si tratta degli ambiti naturalistici, appartenenti al sistema delle aree agricole di cui al precedente Art. D-14, contraddistinti da un elevato valore ecologico e paesaggistico.

Ricomprendono i seguenti elementi individuati dal P.T.C.P. della provincia di Lecco:

- ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico a prevalente valenza ambientale;
- le parti non boscate degli ambiti a prevalente valenza paesistica e di interesse per la continuità della rete verde.

In queste aree si applicano, pertanto, anche gli indirizzi e le prescrizioni di cui agli art. 60, 61 e 62 delle N.T.A. del P.T.C.P.

Modalità di intervento

Vige quanto disposto dal Titolo III (artt. 59, 60, 61, 62) della L.R. 12/05.

Attività, destinazioni e Indici urbanistici

Gli indici, i parametri e le destinazioni sono quelle previsti per le aree agricole di cui all'Art. D-14, fatte salve le prescrizioni particolari specificate al comma seguente.

Prescrizioni particolari

Gli interventi previsti devono essere finalizzati a favorire il consolidamento delle attività del settore primario, lo sviluppo delle attività compatibili, la protezione e la valorizzazione delle aree con la finalità di assicurare la continuità funzionale e percettiva delle connessioni della rete ecologica comunale di cui all'Art. C-11 e alla Tavola PS-2 del Piano dei Servizi.

Al fine di garantire tale continuità, nelle aree di cui al presente articolo si applicano le seguenti prescrizioni:

- i corsi d'acqua non possono essere arginati o regimati con manufatti in cemento, e gli interventi di sistemazione del fondo e delle sponde dovranno essere realizzati preferenzialmente utilizzando le tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- è vietata la realizzazione di manufatti che interrompano la continuità anche ecologica;
- ogni infrastruttura che costituisca barriera deve essere attrezzata affinché sia garantita la permeabilità da parte della fauna terrestre;
- le aree possono essere impermeabilizzate fino al limite massimo del 20% della SF oppure della superficie del lotto, salvo dimostrate esigenze connesse alla logistica interna per attività produttive, anche di tipo agricolo;
- non è ammessa la formazione di recinzioni fatti salvi i due seguenti casi:
 - recinzioni relative alle aree di stretta pertinenza degli edifici residenziali o produttivi esistenti. Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno avere un'altezza massima pari a m 1,50 ed essere realizzate con rete metallica e paletti di colore verde e con muratura di base avente altezza massima pari m 0,30, oppure in staccionata di legno senza muratura di base e con altezza massima pari a metri 1,50. Alle suddette recinzioni dovrà essere associata una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone.
 - recinzioni motivate da comprovate esigenze di sicurezza o di necessità legate alla conduzione del fondo o allo svolgimento delle altre attività connesse all'agricoltura. L'estensione dell'area recintata dovrà essere quella minima strettamente indispensabile al soddisfacimento delle motivate esigenze.

Le recinzioni ammissibili ai sensi di quanto sopra, dovranno avere un'altezza massima pari a m 1,50 ed essere realizzate con siepe di specie autoctone oppure con staccionata di legno senza muratura di base.

Qualora richiesto da documentate esigenze dell'attività agricola è consentito integrare la siepe con rete metallica sostenuta da paletti di colore verde, sempre con altezza massima pari a m 1,50.

Per indicazioni relative all'attuazione degli interventi si richiama l'elaborato del P.T.C.P. "Documento Tecnico 2 - Repertorio interventi mitigazione, compensazione e inserimento paesistico ambientale".

Art. D-16 Varchi della rete ecologica comunale

Descrizione

Si tratta di un ambito naturalistico, appartenente al sistema delle aree agricole di cui al precedente Art. D-14, costituente un varco della rete ecologica, cioè un tratto di corridoio ecologico ove sono presenti strettoie dovute all'espansione dell'edificato che ha determinato una significativa riduzione degli spazi aperti, con il rischio di occlusione.

Corrisponde a un varco prioritario per la Rete Ecologica Provinciale che conferma un varco da mantenere della Rete Ecologica Regionale.

Il Piano delle Regole prevede il mantenimento della loro funzione a verde, con esclusione di qualsiasi costruzione, pur consentendone l'utilizzo agronomico e il conseguente asservimento ai fini di edificazione agricola di cui all'Art. D-14.

Modalità di intervento

Vige quanto disposto dal Titolo III (artt. 59, 60, 61, 62) della L.R. 12/05.

Le aree individuate partecipano ai calcoli delle capacità edificatorie a fini agricoli, secondo quanto previsto all'Art. D-14, ma l'edificazione dovrà avvenire all'esterno delle aree stesse.

Attività, destinazioni e Indici urbanistici

Gli indici, i parametri e le destinazioni sono quelle previsti per le aree agricole di cui all'Art. D-14, fatte salve le prescrizioni particolari specificate al comma seguente.

Prescrizioni particolari

La finalità è evitare interventi che possano favorire la ulteriore riduzione o saldatura del corridoio appartenente alla rete ecologica comunale di cui all'Art. C-11 e alla Tavola PS-2 del Piano dei Servizi.

Al fine di garantire la permanenza della continuità ecologica, nelle aree di cui al presente articolo si applicano le seguenti prescrizioni:

- è escluso ogni tipo di edificazione o urbanizzazione.
E' fatta salva la possibilità di trasferire su altre aree agricole dove l'edificazione è consentita, le capacità edificatorie generate dagli indici di cui all'Art. D-14;
- non sono ammesse recinzioni, comprese quelle costituite da essenze naturali;
- all'interno dei varchi si attuano le misure indicate nell'elaborato del P.T.C.P. "Documento Tecnico 2 - Repertorio interventi mitigazione, compensazione e inserimento paesistico ambientale".

Art. D-17 Ambiti agricoli boschivi

Descrizione

Sono costituiti dalle parti del territorio interessate da boschi.

Modalità di intervento

Vige quanto disposto dal Titolo III (artt. 59, 60, 61, 62) della L.R. 12/05, dalla L.R. 31/2008 e dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Lecco.

Attività e destinazioni

Mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano delle Regole; silvicoltura ed attività agricole in genere.

Indici urbanistici

Quelli riportati all'art. 59 della L.R. 12/05

Altezze e distanze

H max. 3,00 m.

Ds min. m 20,00 e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento.

Dc min. m 10,00.

Df min. m 10,00 (nel rispetto di norme vigenti in materia, più restrittive).

Prescrizioni particolari

Non è ammessa la realizzazione di recinzioni, fatta salva, per comprovate esigenze connesse alla conduzione del fondo, la formazione di siepi di specie autoctone aventi altezza massima pari a m 1,50.

Su tutte le aree computate a fini edificatori, comprese quelle situate nei comuni contermini, è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto presso i registri immobiliari a cura e spese del richiedente.

La realizzazione dell'intervento edilizio è subordinato alla presentazione ed alla trascrizione nei registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, di un atto di vincolo sottoscritto dal richiedente stesso e dal proprietario dell'immobile, se persona diversa, che preveda il mantenimento della destinazione delle opere da realizzare al servizio dell'attività agricola.

Le tipologie edilizie di tutti gli edifici devono in ogni caso essere congruenti al paesaggio rurale.

Gli elaborati tecnici dovranno essere corredati da opportuna relazione idrogeologica che dimostri il corretto deflusso delle acque meteoriche.

Gli impianti arborei facenti parte di coltivazioni vivaistiche posti all'interno del centro abitato devono essere governati al fine di garantire l'incolumità pubblica sulle strade, deve essere operata una manutenzione nel tempo affinché si evitino fenomeni di abbandono che conducono a degrado paesistico, devono essere contrastate la crescita e la diffusione di specie infestanti o allergizzanti.

Art. D-18 Ambiti di riqualificazione ambientale

Descrizione

Rientrano in questi ambiti aree caratterizzate da particolare fragilità ambientale o da situazioni di degrado per intervento antropico.

In particolare ci si riferisce alle aree, a destinazione produttiva o agricola, localizzate in corrispondenza:

- dei versanti del solco della roggia Marcione, interclusa tra l'area boschiva e gli insediamenti produttivi di via Italia e via Europa, a partire dal sottopasso a via Italia sino a quello sotto la ferrovia. La roggia è riconosciuta dalla REP come corridoio fluviale di secondo livello da riqualificare. Risulta inoltre caratterizzata da problematiche di carattere idrogeologico (esondazioni, erosioni e dissesti), specie in corrispondenza del versante nord sul quale si affacciano i complessi produttivi di via Europa;
- delle zone a nord est della via Provinciale, in corrispondenza di via Prandonici, caratterizzate dalla presenza di deposito di materiali di risulta e di escavazione e di complessi produttivi in un ambito di elevata sensibilità per la visuale che si percepisce percorrendo la provinciale che da Brongio scende verso Sirone;
- del complesso produttivo in località Ruscolo che risulta immerso in un ambito appartenente agli elementi di secondo livello della RER e, per tale motivo, riconosciuto dalla REP come elemento di criticità.

Finalità

Negli ambiti di riqualificazione ambientale si richiedono interventi finalizzati al ripristino della morfologia del terreno, una sistemazione più adeguata per la qualità dell'ambiente e la salvaguardia da edificazione.

Pertanto, tutti gli interventi da attuarsi nelle aree individuate dovranno verificare i seguenti obiettivi:

- **zona roggia Marcione** riqualificazione delle sponde e dei versanti con ripristino del manto vegetale tramite interventi di ingegneria idraulica ed ambientale;
- **zona via Prandonici**: recupero ambientale con formazione di cortine a verde a parziale copertura della visuale dalla via Provinciale verso l'area industriale e sgombero e/o riordino dei depositi di materiali all'aperto;
- **zona Ruscolo**: recupero ambientale delle aree interessate da deposito, realizzazione di cortine a verde di transizione verso gli ambiti della rete ecologica, sgombero e/o riordino dei depositi di materiali all'aperto.

Per indicazioni relative all'attuazione degli interventi si richiama l'elaborato del P.T.C.P. "Documento Tecnico 2 - Repertorio interventi mitigazione, compensazione e inserimento paesistico ambientale".

Disciplina delle attività commerciali

Il presente Titolo costituisce recepimento della normativa nazionale e regionale sul commercio e contiene le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica.

Art. D-19 Attività commerciali e assimilate

Si intendono qui integralmente richiamate le disposizioni legislative nazionali e regionali con particolare riferimento alla L.R. 6/2010 e alla L.R. 15/2007.

Definizioni

Ai fini delle presenti norme valgono le seguenti definizioni.

Superficie di vendita (SV): è l'area destinata alla vendita nella quale hanno libero accesso gli utenti compresi banchi, scaffalature, camerini di prova, espositori, ecc.. Non costituisce Superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. La Superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della SL quando questa non sia superiore a 1.500 mq e nella misura di 1/4 della SL quando questa sia superiore ai predetti limiti.

Superficie commerciale: gli spazi destinati alla vendita, alla somministrazione o alla fornitura e gli spazi accessori funzionalmente collegati all'attività quali uffici, servizi igienici, magazzini, spogliatoi, esposizioni, locali di confezionamento, ecc..

Commercio all'ingrosso: attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione. Non rientra in questa categoria, anche in presenza di specifici spazi espositivi, la vendita ad utilizzatori professionali da parte dei produttori qualora avvenga all'interno degli stabilimenti di produzione e senza accesso degli utilizzatori finali.

Commercio al dettaglio: attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

Il commercio al dettaglio si suddivide in due categorie:

- Commercio al dettaglio in sede fissa: rivendita diretta al consumatore in aree private con sede fissa, articolato, secondo classi dimensionali in:
 - Esercizio di Vicinato ($SV \leq 150$ mq)
 - Media Struttura di Vendita ($150 \text{ mq} < SV \leq 1.500$ mq)
 - Grande Struttura di Vendita ($SV > 1.500$ mq)
- Commercio al dettaglio su aree pubbliche: rivendita diretta al consumatore finale nei mercati, nelle fiere o altre aree pubbliche o in forma itinerante.

Artigianato di servizio: attività di fornitura di servizi o produzione di beni per il consumo non in loco, con o senza presenza di personale addetto (nel caso di spazi occupati da distributori automatici), con accesso diretto di utenti e con lavorazioni non inquinanti, nocive o rumorose.

A titolo esemplificativo e non esaustivo fanno parte della presente categoria: copisteria, parrucchiere, centro per la cura del corpo, vendita di cibo d'asporto, gelateria, fotografo, lavanderia, riparatori, banca, assicurazione, posta, toelettatura di animali, laboratorio di analisi, agenzia immobiliare-pratiche auto-lavoro interinale, noleggio.

Esercizio pubblico: attività di cui al Testo Unico delle Leggi di P.S. del 18 giugno 1931 n.773 articolate in:

- Esercizio di somministrazione: attività di somministrazione di alimenti e bevande che prevede il consumo da parte degli utenti nel locale di esercizio, con o senza presenza di personale addetto (nel caso di spazi occupati da distributori automatici), con accesso diretto di utenti.
- Attrezzatura ricettiva: attività ricettiva alberghiera volta a fornire alloggio con o senza servizio di cucina altri servizi accessori per il soggiorno. A titolo esemplificativo e non esaustivo fanno parte della presente categoria: albergo, hotel, motel, villaggio albergo, meubl , ecc..
- Sala gioco: attivit  di fornitura di servizi legati alla pratica di giochi leciti, con o senza presenza di personale addetto (nel caso di spazi occupati da distributori automatici), con accesso diretto di utenti. A titolo esemplificativo e non esaustivo fanno parte della presente categoria: videolottery, slot machines, scommesse, ecc..

Locale di intrattenimento: attivit  di intrattenimento e spettacolo, con o senza presenza di personale addetto (nel caso di spazi occupati da distributori

automatici), con accesso diretto di utenti. A titolo esemplificativo e non esaustivo fanno parte della presente categoria: sala da ballo, cinema, teatro, sala concerti, bocciodromo, sala biliardo, ecc..

Edicola: attività di vendita di giornali e riviste, sia di tipo esclusivo che non esclusivo.

Dotazione di aree al servizio delle attività

Per l'insediamento di attività al di fuori delle aree soggette a pianificazione attuativa o programmazione negoziata, devono essere assicurate le seguenti dotazioni minime di aree per parcheggi privati ad uso degli utenti:

Esercizio di vicinato = 50% della SL

Media struttura di vendita = 100% della SL

Artigianato di servizio = 50% della SL

Esercizio di somministrazione = 100% della SL

Attrezzatura ricettiva = 100% della SL

Sala gioco = 500% della SL

Le aree reperite devono essere:

- direttamente accessibili dalla strada;
- al servizio esclusivo dell'attività insediata almeno negli orari di apertura;
- poste al massimo nel raggio di 50 m dall'insediamento;

Gli spazi a parcheggio possono essere fruibili anche solo negli orari di apertura dell'attività.

Le aree riferite a Esercizio di vicinato e Artigianato di servizio possono essere reperite anche negli spazi pubblici esistenti posti in prossimità dell'insediamento previa valutazione positiva a cura del Comune e sottoscrizione di convenzione volta a regolarne l'uso e la manutenzione.

Localizzazione delle attività commerciali

L'insediamento delle attività avviene nei limiti e secondo le disposizioni contenute nella specifica normativa che disciplina ogni singolo Ambito urbanistico.

Prescrizioni particolari

Deve essere prestata particolare attenzione all'accessibilità pedonale e veicolare. In particolare gli accessi e le uscite veicolari dalla viabilità ordinaria devono essere organizzati in modo che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio al servizio dell'attività nonché le operazioni di carico e scarico non crei intralcio alla circolazione.

Art. D-20 Attrezzature per la distribuzione del carburante per autotrazione**Descrizione**

Ai fini delle presenti norme per distributore di carburante si intende: impianto commerciale unitario costituito da uno o più colonnine di erogazione di carburante per autotrazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative.

Indici urbanistici

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

IC max. 20%

comprese pensiline, box, tunnel lavaggio auto, locali destinati alla vendita ed alla somministrazione di alimenti e bevande, con un massimo di mq 150 destinati all'attività di vendita con relativi servizi igienico-sanitari.

H max. 4,50 m

con l'esclusione delle pensiline per le quali l'altezza massima non potrà superare m 7,50.

Prescrizioni particolari

Ogni struttura ed apparecchiatura dovrà trovarsi ad una distanza:

- non inferiore a m 10,00 dal limite esterno della strada o della nuova previsione di Piano;
- non inferiore a m 5,00 dai confini;
- non superiore a m 50,00 dal limite della strada o della nuova previsione di Piano.

Dovrà essere destinata a verde il 15% della superficie fondiaria con messa a dimora di arbusti e alberi tipici del luogo.

Elementi del Documento di Piano e del Piano dei Servizi

Sono le aree di competenza degli altri atti costituenti il P.G.T. che vengono rappresentate nel Piano delle Regole a fini conoscitivi (Piano dei Servizi) o per la disciplina del transitorio (Documento di Piano).

Art. D-21 Ambiti di Trasformazione

Il Piano delle Regole rappresenta in cartografia le aree corrispondenti agli Ambiti di Trasformazione, individuati e regolati dal Documento di Piano.

Tuttavia, in considerazione del fatto che le previsioni del Documento di Piano non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ad esse si applica, sino all'approvazione degli strumenti attuativi previsti dal Documento stesso, la disciplina dettata dal Piano delle Regole.

In generale, per tali aree viene riconosciuto lo stato di fatto e di diritto esistente al momento della adozione del P.G.T. In particolare, **nel periodo transitorio fino all'approvazione dei relativi strumenti attuativi:**

- per l'ambito **AT1**, gli edifici esistenti potranno essere oggetto unicamente degli interventi previsti alle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, compresa la sola demolizione.

E' ammesso l'insediamento di servizi di interesse pubblico e generale, di attività socio-assistenziali, di funzioni terziarie e direzionali, commerciali al dettaglio unicamente nella forma di esercizi di vicinato, artigianali di servizio.

Sono escluse le destinazioni residenziali, produttive, artigianali non di servizio, commerciali diverse dagli esercizi di vicinato, agricole nonché i distributori di carburante e i e i locali di intrattenimento.

Art. D-22 Aree per i servizi e la mobilità

Il Piano delle Regole rappresenta in cartografia le aree per servizi e la mobilità.

Tali aree sono riportate unicamente a fini conoscitivi essendo di competenza, ai sensi dell'articolo 9 della LR 12/05, del Piano dei Servizi al quale si rimanda per la relativa disciplina.

Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il Piano delle Regole contiene, come parti integranti a tutti gli effetti, gli elaborati relativi all'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale:

Aggiornamento 2022 componente geologica

- Relazione variante – Norme geologiche di piano
- Allegati indagini sismiche
- Tavola 8 – Carta di pericolosità sismica locale di secondo livello
- Tavola 9 – Carta dei Vincoli Geologici
- Tavola 10 – Carta di Sintesi
- Tavola 11 – Carta di Fattibilità Geologica
- Tavola 12 – Carta dei Dissesti con legenda uniformata P.A.I./P.G.R.A.

Variante Reticolo Idrico Minore

- Relazione variante
- Tav.1 – Carta dello stato di fatto e di individuazione del reticolo minore
- Tav.2 – Carta delle fasce di rispetto del reticolo minore

Studio comunale di gestione del rischio Idraulico

- 01 – Studio Idraulico
- 02 – Mappa delle aree vulnerabili dal punto di vista idraulico
- 03 – Mappa della rete di drenaggio urbano verificata
- 04 – Mappa della collocazione delle misure strutturali per la mitigazione del rischio idraulico
- 05 – Documentazione fotografica rilevamento elementi idrografici del R.I.M.

Nelle pagine seguenti si riporta la normativa geologica di piano, in quanto elemento concorrente alla definizione della normativa d'uso di ogni singola parte del territorio comunale.

La relazione geologica e tutti gli allegati cartografici che accompagnavano il precedente studio vengono tenuti come riferimento per qualsiasi consultazione e approfondimento per gli aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici, climatici e geotecnici di base.

In virtù dell'aggiornamento della componente geologica a supporto del P.G.T. comunale sono state aggiornate anche le Norme Geologiche di Piano ai sensi della D.G.R. n. IX/2616 del 30 novembre 2011, integrando la precedente versione redatta nel 2014 attraverso il recepimento della nuova classificazione sismica del territorio in Zona Sismica 3 (D.G.R. n. X/2129 dell'11 luglio 2014).

Le Norme Geologiche di Piano sono state redatte in riferimento alla Carta della Fattibilità Geologica, la quale è stata aggiornata in questa sede ai sensi della D.G.R. n. IX/2616 del 30 novembre 2011.

È stato modificato il riferimento alle norme tecniche per le costruzioni, aggiornandolo al D.M. 17 gennaio 2018 "Norme tecniche per le costruzioni" rispetto al precedente D.M. 14 gennaio 2008.

Ai sensi della normativa tecnica nazionale attualmente vigente, per ogni nuovo intervento edificatorio è obbligatoria la redazione di apposita relazione geologica e geotecnica.

Poiché il territorio comunale ricade in Zona Sismica 3, si rende obbligatoria nelle verifiche di sicurezza l'adozione del "metodo di verifica agli stati limite" per qualsiasi tipologia di intervento e qualsiasi categoria di opera, nonché la definizione dell'azione sismica di progetto.

Le relazioni geologica e geotecnica dovranno essere basate o suffragate su apposite indagini di tipo geologico/geotecnico, commisurate all'entità del progetto e alla conoscenza dei luoghi, ai sensi della normativa nazionale.

Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le diverse classi di fattibilità devono essere effettuati prima della progettazione degli interventi ed in ogni caso non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dalla normativa tecnica nazionale relativa alle costruzioni.

La modifica della destinazione d'uso e/o gli interventi edificatori da realizzarsi in aree produttive (attive o dismesse) sono subordinati alla redazione di indagini preliminari ai sensi del D.Lgs. 52/2006, art. 242, volte ad escludere eventuali contaminazioni del suolo. Nel caso in cui le indagini rilevassero la presenza di contaminanti, dovranno essere applicate le procedure previste dal decreto.

Per quanto riguarda le aree comprese entro le zone delimitate come aree in dissesto nel Piano Stralcio per Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino del fiume Po, si ricorda che valgono anche le relative norme contenute nelle Norme di Attuazione del P.A.I., delle quali si riportano degli estratti nei paragrafi successivi, e che prevale comunque la norma più restrittiva.

Nel caso di costruzioni o di interventi di modesta rilevanza che ricadano in zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico, la progettazione potrà essere basata sull'esperienza e conoscenze disponibili dei terreni, ferma restando la piena responsabilità del progettista sulle ipotesi e scelte progettuali.

Art. D-23 Normativa d'uso derivante dalla fattibilità geologica**CLASSE 1 – FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI**

Aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Per gli ambiti urbanistici azionati in classe di fattibilità 1 deve essere applicato direttamente quanto prescritto alle Norme Tecniche per le costruzioni, di cui alla normativa nazionale vigente (redazione di relazioni geologiche e geotecniche).

Sono comprese in classe di fattibilità 1 le aree pianeggianti o sub-pianeggianti con buone caratteristiche geotecniche e le aree per le quali gli studi condotti non hanno evidenziato particolari problematiche geologiche o situazioni a rischio, per cui non vi sono controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni.

I terreni inclusi in questa classe sono terreni pianeggianti e la falda idrica è abbastanza profonda e non interferisce con il suolo e con il primo sottosuolo. Rientrano in questa classe i vecchi nuclei urbani di Garbagnate Monastero.

Le indagini saranno finalizzate al calcolo della capacità portante e al dimensionamento delle opere di fondazione.

CLASSE 2 – FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

Aree nelle quali sono state rilevate modeste limitazioni all'utilizzo a scopo edificatorio e/o alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Per l'utilizzo di queste zone è quindi necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico geotecnico e/o idrogeologico, finalizzati ai singoli progetti, al fine di ricostruire un modello geologico e geotecnico e idrogeologico sufficientemente dettagliato, da utilizzarsi per la scelta delle opere di fondazione e il loro dimensionamento.

La progettazione di:

- nuove infrastrutture;
- nuove edificazioni, compresi gli accessori che comportino scavi di qualsiasi profondità;
- ristrutturazioni comportanti ampliamenti e/o sopraelevazioni dell'esistente, qualora determinino un significativo aumento dei carichi sul terreno, o scavi di qualsiasi profondità;

dovrà essere supportata da una relazione geologica e di una relazione geotecnica, con indagini in sito e verifiche esaustive rispetto alle specifiche problematiche presenti nell'area.

Sono esclusi da tale obbligo:

- derivazioni locali di linee elettriche, linee di telecomunicazione e di distribuzione gas, condotte idriche e condotte fognarie;
- posa in opera di cartelli e recinzioni;
- interventi di sistemazione idraulico-forestale, di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agro - silvo - pastorale.

Per una maggiore chiarezza si è scelto di suddividere questa classe in due sottoclassi.

Sottoclasse 2A

Comprende le aree caratterizzate da discrete caratteristiche geotecniche con inclinazione inferiori a 10°. Rientrano in questa classe aree subpianeggianti parzialmente edificate, come la zona industriale, la località Selva e la località Ruscolo.

Si dovrà produrre la documentazione richiesta secondo la normativa nazionale vigente (D.M. 17/01/2018) a supporto della progettazione e del collaudo delle opere di fondazione e sostegno in c.a.

Le indagini saranno finalizzate al calcolo della capacità portante e al dimensionamento delle opere di fondazione. La tipologia e la quantità delle indagini geognostiche dipenderanno sia dalle strutture in progetto che dalle caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrografiche dei terreni d'edificazione.

Sottoclasse 2B

Comprende aree con inclinazioni comprese tra 10°e 30° nelle quali possono verificarsi modesti fenomeni di dissesto purché siano ben individuabili, circoscrivibili e caratterizzati da modesti volumi, come piccoli colamenti superficiali o fenomeni di ruscellamento di scarso rilievo. Appartengono a questa classe aree le località Tre Giorgio, C.na Fornace, l'area industriale e l'area compresa tra le località Selva e Ruscolo.

Si dovrà produrre la documentazione richiesta secondo la normativa nazionale vigente (D.M. 17/01/2018) a supporto della progettazione e del collaudo delle opere di fondazione e sostegno in c.a.

Le indagini saranno finalizzate al calcolo della capacità portante, alla valutazione della stabilità dei pendii, dei fronti di scavo e alla valutazione della stabilità dell'insieme struttura-roccia e/o struttura-terreno e a dare indicazioni sulle modalità per il drenaggio e lo smaltimento delle acque.

CLASSE 3 – FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Aree nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso per le condizioni di pericolosità e vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici e opere di difesa.

In ottemperanza alla normativa nazionale vigente (D.M. 17/01/2018) l'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di studio e indagine per meglio definire le reali condizioni di pericolosità o vulnerabilità del sito e la compatibilità dell'intervento in progetto in ogni sua fase di cantiere con le condizioni di stabilità e di sicurezza dei luoghi.

Sono esclusi da tale obbligo:

- derivazioni locali di linee elettriche, linee di telecomunicazione e di distribuzione gas, condotte idriche e condotte fognarie;
- posa in opera di cartelli e recinzioni;
- interventi di sistemazione idraulico-forestale, di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agro - silvo - pastorale, purché non comportanti scavi e movimenti terra di qualunque entità.

Il Professionista deve, in alternativa:

- se dispone fin da subito di elementi sufficienti, definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto;
- se non dispone di dati sufficienti, definire puntualmente i supplementi d'indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito territoriale di riferimento e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

Le limitazioni di carattere geologico riscontrate per questa classe impongono che la relazione geologico - tecnica, da predisporre preliminarmente rispetto alla progettazione esecutiva degli interventi, valuti dettagliatamente i seguenti aspetti:

- tipologia degli interventi rispetto alla specifica classe di fattibilità, interazioni tra l'area di intervento e le aree ad essa confinanti con diversa classe di fattibilità;
- caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area e di un suo intorno significativo;
- caratterizzazione geotecnica e geomeccanica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive indagini in sito e verifiche di stabilità;

- caratterizzazione idrologica ed idrogeologica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive verifiche;
- possibilità di interventi finalizzati alla mitigazione del rischio per l'area in esame, attraverso interventi di carattere strutturale anche esterni all'area stessa, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;
- possibilità di interventi nell'ambito dell'area in esame, finalizzati alla protezione delle nuove strutture in progetto, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi.

Negli ultimi due casi il redattore della relazione tecnica dovrà anche garantire che gli interventi proposti, migliorativi per l'area di intervento, non comportino incrementi del rischio per le aree adiacenti.

La scelta delle tematiche da valutare ed approfondire sarà effettuata, a discrezione del professionista incaricato, sulla base dell'insieme delle problematiche individuate nella specifica area di intervento.

Per le aree ricadenti in classe di fattibilità 3 si dovranno comunque prevedere interventi edilizi a impatto geologico contenuto.

In particolare, per le aree in cui l'elevata acclività è un fattore rilevante, si dovranno prevedere edificazioni per quanto possibile in aderenza al profilo del pendio, allo scopo di non alterarne le condizioni statiche, soprattutto attraverso il contenimento degli interventi di scavo e di scalzamento al piede.

Per i settori di pendio ricadenti in classe terza anche per l'elevata acclività (nei quali spesso si alternano tratti particolarmente acclivi con settori ad inclinazione contenuta), in sede di proposta di intervento la relazione geologico - geotecnica dovrà stabilire la migliore ubicazione degli edifici, escludendo le aree a maggiore acclività nelle quali i lavori possono determinare situazioni di instabilità.

In caso di sbancamenti con fronti superiori a 3 m la relazione geologica di supporto al progetto dovrà contenere opportune verifiche di stabilità, al fine di progettare tutte le opere e strutture necessarie per eseguire i lavori in sicurezza, in ogni fase di cantiere.

A supporto della relazione geologica si dovranno eseguire supplementi d'indagine di carattere geologico - tecnico e idrogeologico, campagne geognostiche, prove in situ e/o di laboratorio, al fine di verificare le caratteristiche dei luoghi, e la compatibilità degli stessi con quanto in progetto, in particolare per verificare la stabilità dei pendii interessati dagli interventi e alla definizione dei sistemi di controllo e drenaggio delle acque superficiali.

Per una maggiore chiarezza si è scelto di suddividere questa classe in più sottoclassi in funzione delle problematiche riscontrate.

Sottoclasse 3A

Appartengono a questa classe le aree con scadenti caratteristiche geotecniche caratterizzate da limi nella piana del T. Bevera, terreni caratterizzati da una bassa soggiacenza della falda freatica, aree di possibile ristagno, torbose, paludose.

In questa sottoclasse, oltre quanto previsto per la classe 3, in aree acclivi, a supporto della relazione geologica, si dovranno eseguire rilievi geologici e geologico - tecnici di dettaglio e indagini specifiche, al fine di verificare le caratteristiche dei luoghi e la compatibilità degli stessi con quanto in progetto. Saranno inoltre da approfondire la condizione di permeabilità dei terreni e la capacità drenante degli stessi, considerando in relazione e progettazione l'eventuale problematica legata allo smaltimento delle acque.

Per aree in adiacenza a fasce di rispetto idrauliche, o aree in prossimità delle pertinenze fluviali, saranno da approfondire gli aspetti di pericolosità idraulica, contemplando l'eventuale realizzazione di opere di difesa correttamente dimensionate sulla base della morfologia locale e delle verifiche effettuate.

Per le zone di transizione fra aree a differente grado di pericolosità, sarà necessario definire nel dettaglio il limite dell'ambito di pericolosità maggiore e procedere con gli approfondimenti in merito, secondo la perimetrazione della pericolosità ottenuta a livello locale.

Sottoclasse 3B

Appartengono a questa classe i versanti più acclivi dei rilievi collinari inclinazioni >30°, a tratti caratterizzati durante i periodi intense precipitazioni da fenomeni di ruscellamento diffuso lungo i versanti e nei quali si possono verificare locali fenomeni di scivolamento della coltre superficiale.

In questa sottoclasse, oltre a quanto previsto per la classe 3, saranno necessarie opportune indagini geologiche e geotecniche, al fine di ricostruire un modello geologico, geotecnico e idrogeologico sufficientemente dettagliato, da utilizzarsi per la scelta delle opere di fondazione e il loro dimensionamento. Saranno inoltre da approfondire la condizione di permeabilità dei terreni e la capacità drenante degli stessi, considerando in relazione e progettazione l'eventuale problematica legata allo smaltimento delle acque.

Inoltre è necessaria una verifica di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo e la progettazione di un idoneo sistema di regimazione idraulica per lo smaltimento

delle acque superficiali. Si dovrà provvedere anche alla messa in sicurezza dei versanti interessati dalle nuove opere.

CLASSE 4 – FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro risanamento conservativo, come definiti dall'articolo 27 comma 1 lettere a, b, c della L.R. 12/05 e s.m.i. senza aumento di superficie e volume e senza aumento del carico insediativo.

Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto. Eventuali infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili, dovranno in ogni caso essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

La perimetrazione della pericolosità e rischio, in queste zone, è imprescindibile dalla conclusione di studi di dettaglio condotti secondo le procedure di cui alla normativa regionale e nazionale e sottoposti a parere vincolante degli Enti preposti, nonché dall'eventuale realizzazione delle opere di mitigazione del rischio da prevedere.

L'eventuale cambio di fattibilità derivante dalle conclusioni di tali studi, sarà da attuarsi con apposita variante urbanistica in conformità alla normativa vigente.

Sono consentite, le opere di riqualificazione, ripristino e consolidamento della rete dei sentieri e dei percorsi, finalizzata al recupero dei luoghi e alla valorizzazione del territorio e sono inoltre consentite le opere di sistemazione idraulico-forestale.

Sottoclasse 4A

Comprende le aree di frana quiescente (Fq) di i dissesti morfologici a carattere torrentizio, le aree già allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali e aree di possibile esondazione dei corsi d'acqua e sponde in erosione.

Per queste aree si applica quanto prescritto per la classe 4.

Sottoclasse 4B

Le aree azionate in questa sottoclasse sono quelle di frana attiva (Fa) e le aree a pericolosità molto elevata (Ee) soggette alla normativa sovra ordinata di cui alle N.d.A. del P.A.I., art. 9 comma 2 e 5.

Art. D-24 Normativa d'uso derivante dai vincoli**AREE RICADENTI IN ZONE DI TUTELA ASSOLUTA O RISPETTO DI POZZI**

Le aree sono soggette all'applicazione di quanto previsto alla normativa vigente (D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.), in particolare l'art. 94 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 che norma le zone di tutela assoluta e di rispetto.

Art 94 comma 3 L152/2006

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa, in caso d'acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Art 94 comma 4 L 152/2006

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali - quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Art 94 comma 5 L 152/2006

Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Le regioni e le province autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4

Art 94 comma 6 L 152/2006

In assenza dell'individuazione da parte delle regioni o delle province autonome delle zone di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

In merito al comma 6 La regione Lombardia ha predisposto con D.G.R. n. VII/12693 del 10/4/2003 (allegato 1) delle direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto.

AREE RICADENTI IN FASCIA DI RISPETTO IDRAULICO

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto del Reticolo Idrografico Minore sono soggette alla normativa di cui al regolamento di Polizia Idraulica comunale.

AREE RICADENTI IN ZONA A VINCOLO P.A.I.

Con riferimento alla Carta del dissesto del territorio con legenda uniformata P.A.I.-P.G.R.A., le aree ricadenti in vincolo P.A.I. di Frana quiescente (Fq), Frana attiva (Fa) e a pericolosità molto elevata (Ee) sono state azionate in classe di fattibilità geologica 4. Si rimanda pertanto alla normativa di cui sopra relativa a tale classe (in virtù del fatto che la norma per la classe 4 è a tutti gli effetti più restrittiva di quelle di cui all'art. 9 comma 2, 3 e 5 delle NdA del P.A.I. per le aree Fa, Fq e Ee).

Per quanto riguarda le aree a pericolosità elevata per esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio – Eb si rimanda alle NdA del P.A.I., art. 9 comma 6, mentre per le aree a pericolosità media o moderata-Em si rimanda all'art. 9 comma 6bis.

AREE RICADENTI IN SCENARI P.G.R.A.

Le Norme Geologiche di Piano si integrano recependo le Normative Relative al P.G.R.A. (D.G.R. n° X/6738 del 19/06/17) a seguire riportate e il quadro normativo relativo ai principi dell'Invarianza idraulica e Idrologica (R.R. n.7 del 23/11/2017 e R.R. n.8 del 19/04/2019). Per quest'ultimo si rimanda a quanto riportato nel Documento Semplificato del Rischio Idraulico, redatto contestualmente alla presente variante al P.G.T. in esame.

La D.G.R. n° X/6738 del 19/06/17, specifica che, nell'ambito delle procedure di propria competenza, le amministrazioni e gli enti pubblici:

- Prendono atto dei contenuti del P.G.R.A., in particolare delle mappature della pericolosità e del rischio, delle informazioni associate - relative alle caratteristiche dell'alluvione potenziale - e della normativa vigente su tali aree, già presente nelle Norme di Attuazione del P.A.I. così come approvato con DPCM 24 maggio 2001, introdotta dal nuovo Titolo V delle N.d.A. del P.A.I. nonché dalle disposizioni regionali e ne tengono conto da subito in sede di attuazione dei propri strumenti pianificatori e in funzione dei loro successivi aggiornamenti e riesami.
- Ne veicolano il più possibile la conoscenza presso i propri portatori di interesse e i cittadini.

Nello specifico caso del territorio di Garbagnate Monastero, il quadro normativo di cui al Piano delle Regole, quindi, recepisce il nuovo Titolo V1 del P.A.I., e deve fare riferimento alle disposizioni regionali allegare alla D.G.R. n° X/6738 del 19/06/17. Di

seguito si riporta quanto contenuto nell'allegato A delle suddette disposizioni, al punto 3.2.3.

“Nelle aree allagabili classificate come P3/H, P2/M e P1/L nell'ambito RSCM che derivano dalle proposte di aggiornamento all'Elaborato 2 del P.A.I. formulate dai Comuni:

- i Comuni continuano ad applicare le norme di cui all'art. 9 e Titolo IV delle N.d.A. del P.A.I. vigenti su tali aree ed aggiornano, se necessario e conseguentemente i Piani di Emergenza Comunali secondo le indicazioni fornite al paragrafo 7 “Disposizioni integrative rispetto a quanto contenuto nella D.G.R. VIII/4732/2007 relative all'attuazione della variante normativa al P.A.I. nel settore della Pianificazione dell'emergenza alla scala comunale”.

Le aree ricadenti in scenari P.G.R.A. relativi al reticolo secondario collinare e montano RSCM-H e RSCM-L derivanti dai vincoli P.A.I. Ee e a pericolosità media o moderata Em sono azionate rispettivamente in classe di fattibilità geologica 4 e 3. Si rimanda pertanto alla normativa di cui sopra relativa a tale classe.

Le delimitazioni delle aree allagabili possono essere oggetto di segnalazioni di necessità di modifica per evidenti errori materiali o manifeste incongruenze ovvero per mutata situazione dello stato di fatto per effetto della realizzazione di nuove opere influenti sul corso d'acqua. Tali segnalazioni, adeguatamente motivate e supportate da idonea documentazione devono essere trasmesse a Regione Lombardia entro il mese di giugno di ciascun anno; le segnalazioni verranno valutate congiuntamente ad ADBPO e all'Autorità idraulica competente ai fini dei previsti riesami e aggiornamenti delle mappe e del P.G.R.A. nonché nell'ambito delle varianti P.A.I. a scala di asta fluviale.

Art. D-25 Normativa d'uso derivante dalla componente sismica del P.G.T.

Dal punto di vista della normativa nazionale, la progettazione antisismica per tutte le zone sismiche e per tutte le tipologie di edifici è regolata dal D.M. 17 gennaio 2018 (NTC 2018).

Dal punto di vista della normativa Regionale vige quanto prescritto ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i., in particolare in relazione ai livelli d'approfondimento della

pericolosità sismica locale, in riferimento alla D.G.R. n. IX/2616 del 2011 si applica quanto segue:

- per le aree ricadenti in zone a pericolosità sismica locale di tipo Z3 o Z4, è d'obbligo eseguire in fase pianificatoria un approfondimento sismico di 2° livello, al fine di valutare il valore di soglia del fattore d'amplificazione al sito e adottare di conseguenza lo spettro di suolo adeguato, o in alternativa procedere con approfondimenti di 3° livello;
- per le aree ricadenti in scenari di pericolosità sismica locale di tipo Z1 o Z2, è d'obbligo l'approfondimento di studio di pericolosità sismica di 3° livello in fase progettuale;
- per le aree ricadenti in ambiti di pericolosità sismica di tipo Z5, è fatto obbligo in fase progettuale di rimuovere la limitazione (operando in modo tale da avere un terreno di fondazione omogeneo) o di adottare opportuni accorgimenti progettuali atti a garantire la sicurezza dell'edificio.

Contestualmente alla stesura delle presenti norme di fase pianificatoria, sono stati eseguiti approfondimenti d'indagine (analisi sismica di 2° livello) per 12 diverse aree del territorio comunale di Garbagnate Monastero e di aree limitrofe, come descritto nel paragrafo 1.2.1. Per tali aree si integra quanto sopra con le indicazioni già riportate in relazione a tale paragrafo e di seguito riportate in sintesi.

- Per le strutture riferite ad un intervallo di periodo compreso tra 0,5 s e 1,5 s (lungo termine) in tutte le aree indagate, sono stati ottenuti valori di F_a inferiori ai valori di soglia comunali, pertanto la normativa sismica nazionale risulta sufficiente a tenere in considerazione gli specifici effetti di amplificazione sismica per cause litologiche dei siti e quindi si applicherà lo spettro previsto dalla normativa, in particolare:
 - lo spettro della categoria di suolo C per le aree 3 e 7;
 - lo spettro della categoria di suolo B per tutte le altre aree indagate.
- Per le strutture riferite ad un intervallo di periodo compreso fra 0,1 s e 0,5 s (breve termine):
 - nelle aree 1, 5, 11 e 12 la normativa antisismica per il suolo di tipo B è sufficiente nel tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica, quindi si applicherà lo spettro di categoria di suolo B;
 - nell'area 4 la normativa antisismica per il suolo di tipo E è sufficiente nel tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica, quindi si applicherà lo spettro di categoria di suolo E;
 - per tutte le altre aree la normativa antisismica per il suolo di tipo B o C non è sufficiente nel tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica, quindi si utilizzerà lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo il cui valore di soglia risulti superiore a quello calcolato o si eseguirà un'analisi di 3° livello.

Dove negli scenari di pericolosità sismica Z4 coesiste lo scenario Z2 (cedimenti/liquefazioni) l'approfondimento di 3° livello è comunque da prevedere per la corretta definizione dello scenario come da normativa generale.

Allegati: indici e prescrizioni per gli ambiti soggetti a Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato

Nelle pagine seguenti si riportano le tabelle contenenti gli indici e le prescrizioni particolari relative ai seguenti ambiti del PdR:

Allegato D-A1

residenziali di completamento soggetti a Piano Attuativo

Allegato D-A2

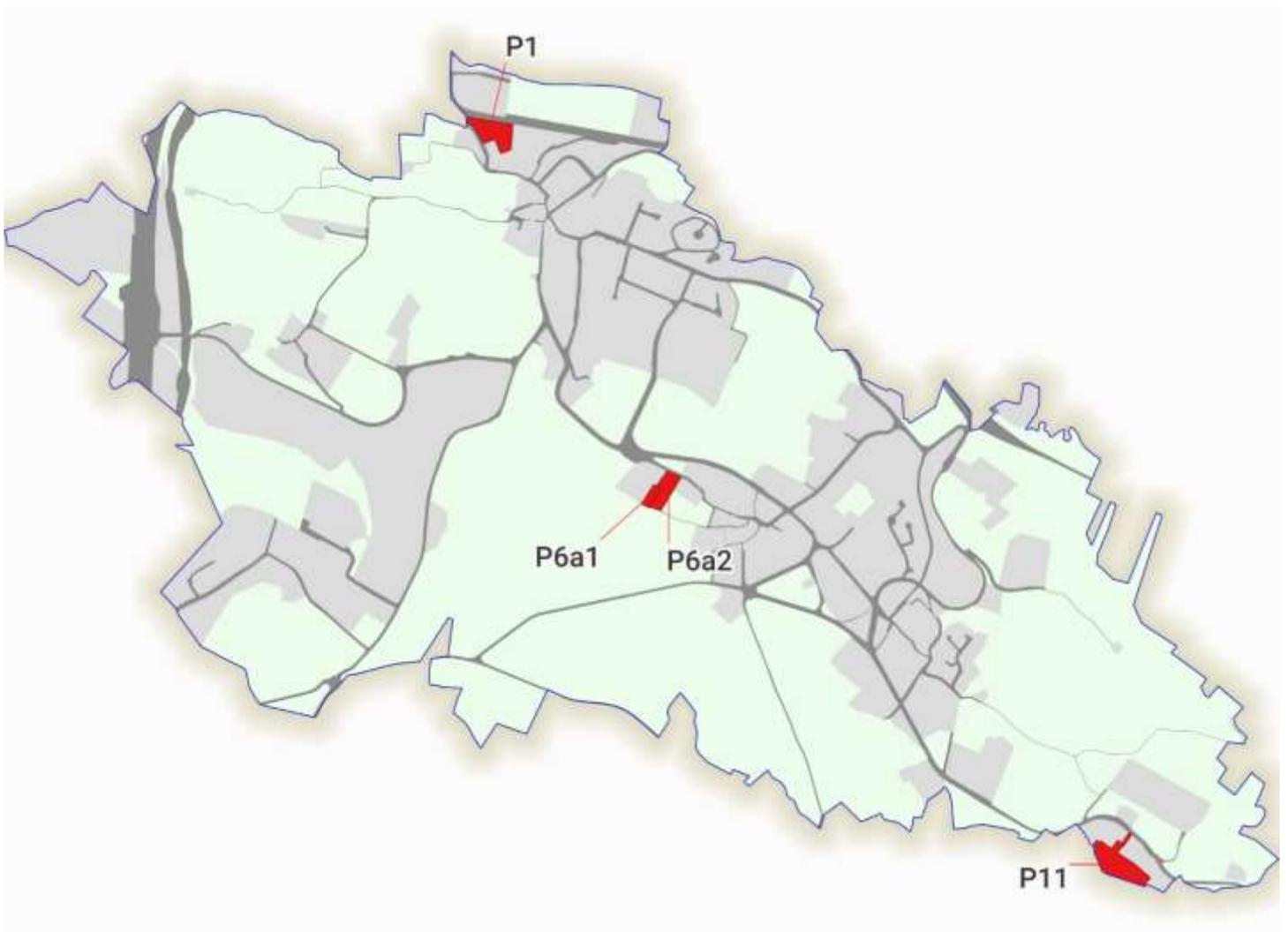
residenziali di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato

Allegato D-A3

dei nuclei di antica formazione soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato

Allegato D-A4

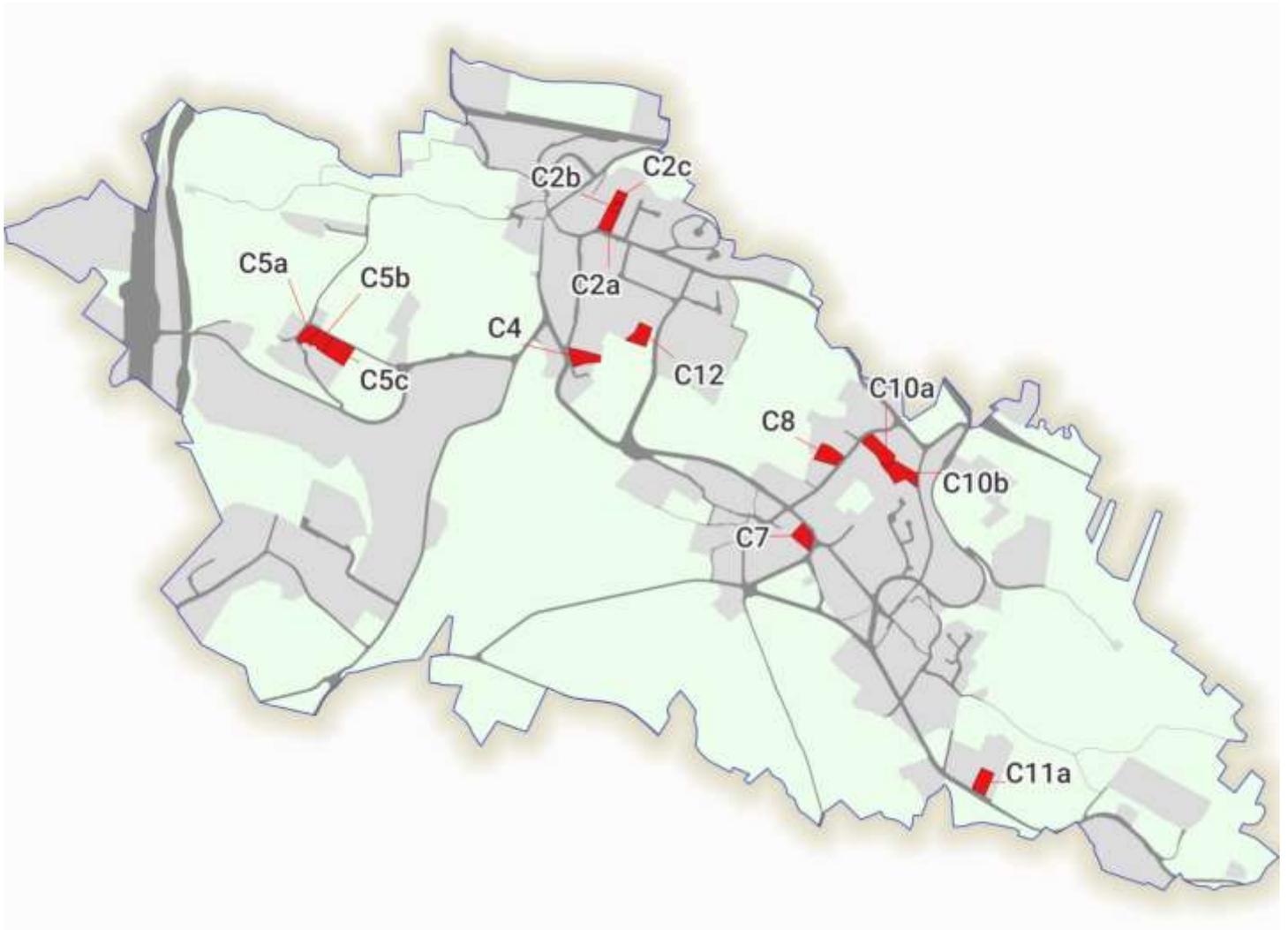
produttivi di conservazione soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato



Allegato D-A1

Ambiti residenziali di completamento Art. D-8
Indici e prescrizioni per gli ambiti soggetti a Piano Attuativo

Ambito	Indici	Regole specifiche - opere da realizzare
P 1 Via Gaesso/De Gasperi	VU = 3.970 mc IC = 30 %	L'intervento dovrà prevedere l'edificazione di una quota di edilizia convenzionata pari ad almeno 1.750 mc. La convenzione dovrà prevedere, a cura e carico dei proponenti, la realizzazione del marciapiede lungo via Gaesso nel tratto compreso tra l'innesto di via San Martino e la SP 49, inclusa la realizzazione di un attraversamento pedonale protetto di via De Gasperi, in posizione da concordarsi con la Provincia di Lecco.
P 6a1 Via Fumagalli	VU = 1.200 mc IC = 40 %	Il Piano comprende tutto e solo il mappale 1499 così come risultante alla data di adozione della presente Variante. Dovrà essere prevista una viabilità interna con relativo marciapiede, coordinata fra i Piani 6a1 – 6a2 – 6b e in grado di limitare gli innesti sulla viabilità esistente. In nessun caso potrà essere utilizzato per l'accesso il tratto campestre di via dei Fiori che dovrà essere conservata nelle attuali condizioni di ruralità
P 6a2 Via Fumagalli (ex scuole)	VU = 3.800 mc IC = 40 %	Dovrà essere prevista una viabilità interna con relativo marciapiede, coordinata fra i Piani 6a1– 6a2 – 6b e in grado di limitare gli innesti sulla viabilità esistente. In nessun caso potrà essere utilizzato per l'accesso il tratto campestre di via dei Fiori che dovrà essere conservata nelle attuali condizioni di ruralità
P 11 Via Ruscolo	VU = 5.320 mc IC = 30 %	

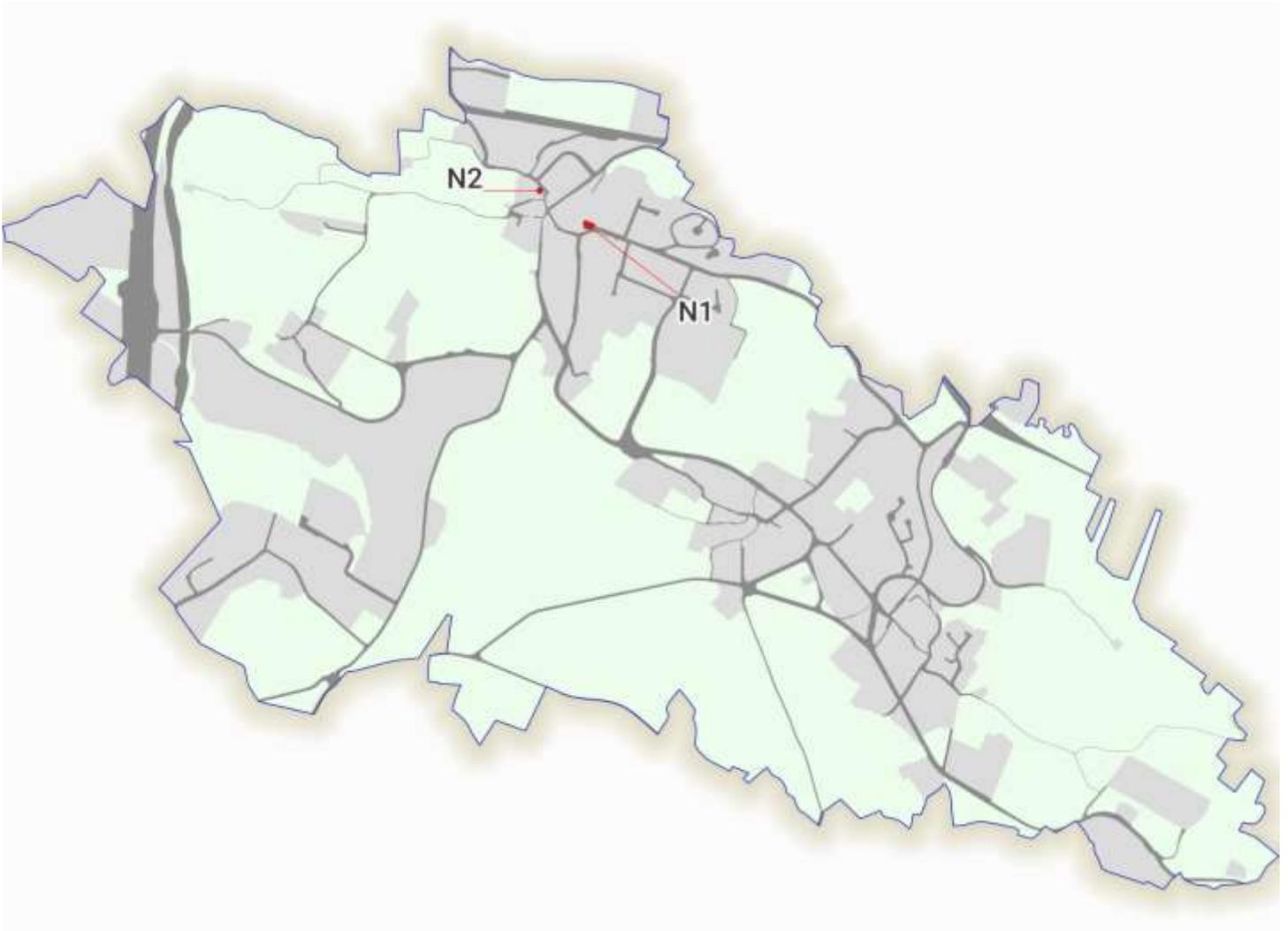


Allegato D-A2

Ambiti residenziali di completamento Art. D-8
Indici e prescrizioni per gli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato

Ambito	Indici	Regole specifiche - opere da realizzare
C 2a Via Colombo/p.za Butti	IT = 0,75 mc/mq IC = 40 %	La convenzione dovrà prevedere, a cura e carico dei proponenti, la formazione di un parcheggio avente profondità di m 6,00 lungo il lato in fregio a p.za Butti.
C 2b Via Colombo	IT = 0,75 mc/mq IC = 40 %	La convenzione dovrà prevedere la totale monetizzazione delle aree per servizi.
C 2c Via Colombo	IT = 0,75 mc/mq IC = 40 %	La convenzione dovrà prevedere la totale monetizzazione delle aree per servizi.
C 4 Via Leopardi	IT = 0,75 mc/mq IC = 30 %	
C 5a Via Resegone	IT = 0,65 mc/mq IC = 30 %	<p>L'edificazione di ciascun lotto dovrà essere concentrata al centro dello stesso, in modo da formare, nel complesso, tre ambiti edificati separati e fiancheggiati da spazi a verde con valenza ambientale e a garanzia dei coni di visuale orientati verso la zona del San Martino.</p> <p>Si ricorda che il lotto ricade nel vincolo ex art 136 lett. c) e d) del D. Lgs. 42/04 relativo alla Conca di San Martino, pertanto il titolo abilitativo è subordinato al rilascio dell'autorizzazione della competente Soprintendenza.</p> <p>Oltre ai presenti articoli, al lotto si applica la disciplina di tutela riportata nel comma "Conca di San Martino" dell'Art. A-5 e, in particolare i punti b), c) e d).</p> <p>La convenzione dovrà prevedere, a cura e carico dei proponenti, la cessione del sedime per marciapiede/ciclopedonale in fregio a via Resegone.</p>
C 5b Via Resegone	IT = 0,65 mc/mq IC = 30 %	<p>L'edificazione di ciascun lotto dovrà essere concentrata al centro dello stesso, in modo da formare, nel complesso, tre ambiti edificati separati e fiancheggiati da spazi a verde con valenza ambientale e a garanzia dei coni di visuale orientati verso la zona del San Martino.</p> <p>Si ricorda che il lotto ricade nel vincolo ex art 136 lett. c) e d) del D. Lgs. 42/04 relativo alla Conca di San Martino, pertanto il titolo abilitativo è subordinato al rilascio dell'autorizzazione della competente Soprintendenza</p> <p>Oltre ai presenti articoli, al lotto si applica la disciplina di tutela riportata nel comma "Conca di San Martino" dell'Art. A-5 e, in particolare i punti b), c) e d).</p> <p>La convenzione dovrà prevedere, a cura e carico dei proponenti, la cessione del sedime per marciapiede/ciclopedonale in fregio a via Resegone.</p>

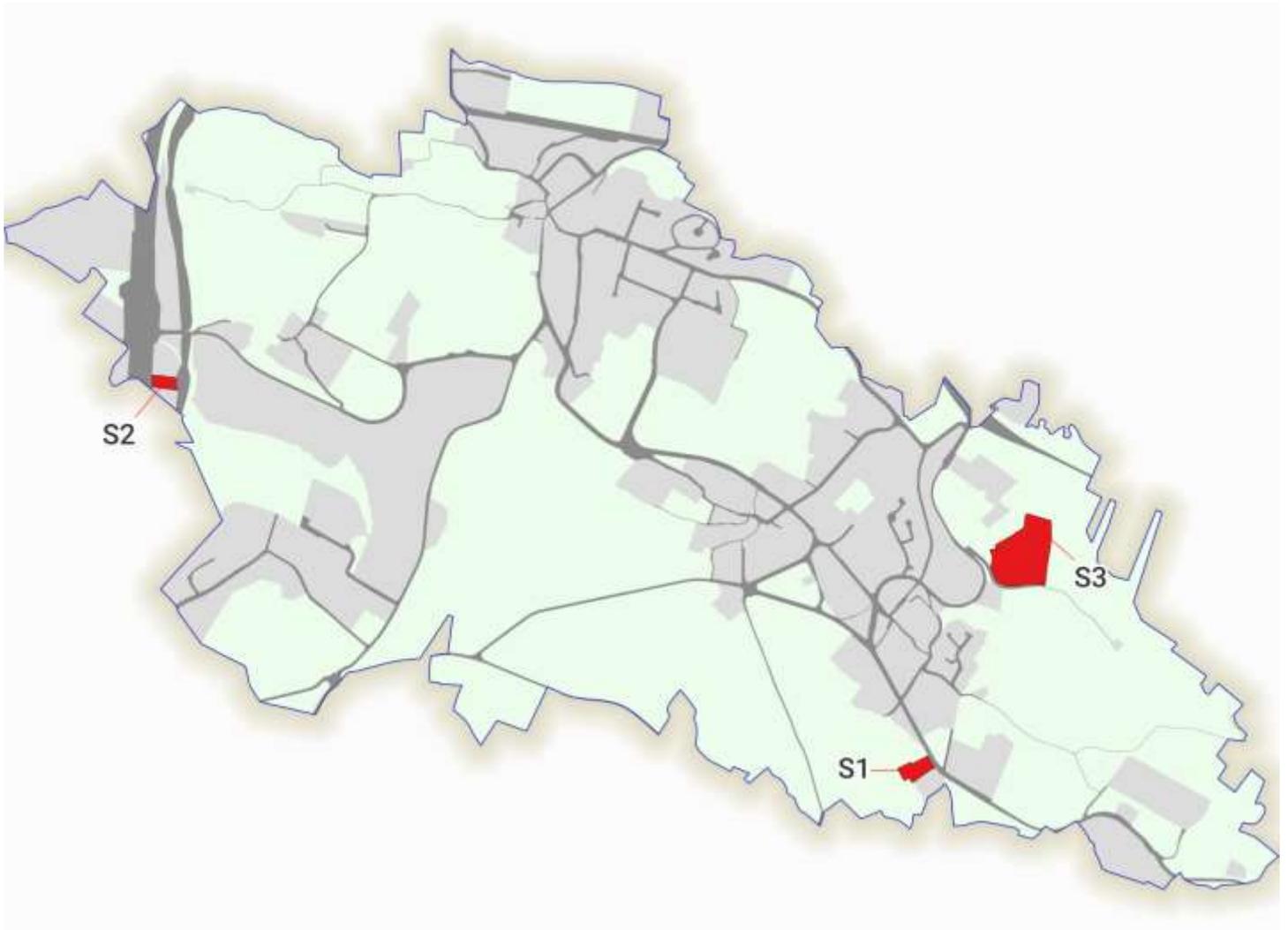
<p>C 5c Via Resegone</p>	<p>IT = 0,65 mc/mq IC = 30 %</p>	<p>L'edificazione di ciascun lotto dovrà essere concentrata al centro dello stesso, in modo da formare, nel complesso, tre ambiti edificati separati e fiancheggiati da spazi a verde con valenza ambientale e a garanzia dei coni di visuale orientati verso la zona del San Martino.</p> <p>Si ricorda che il lotto ricade nel vincolo ex art 136 lett. c) e d) del D. Lgs. 42/04 relativo alla Conca di San Martino, pertanto il titolo abilitativo è subordinato al rilascio dell'autorizzazione della competente Soprintendenza</p> <p>Oltre ai presenti articoli, al lotto si applica la disciplina di tutela riportata nel comma "Conca di San Martino" dell'Art. A-5 e, in particolare i punti b), c) e d).</p> <p>La convenzione dovrà prevedere, a cura e carico dei proponenti, la cessione del sedime per marciapiede/ciclopeditonale in fregio a via Resegone.</p>
<p>C 7 Via Roma</p>	<p>IT = 0,75 mc/mq IC = 30 %</p>	
<p>C 8 Via don Corti</p>	<p>IT = 0,75 mc/mq IC = 30 %</p>	
<p>C 10a Via Primavera</p>	<p>IT = 0,75 mc/mq IC = 30 %</p>	<p>La convenzione dovrà prevedere l'arretramento delle recinzioni onde consentire il futuro allargamento di via Primavera.</p>
<p>C 10b Via Primavera</p>	<p>IT = 0,75 mc/mq IC = 30 %</p>	
<p>C 11a Via Provinciale</p>	<p>IT = 0,75 mc/mq IC = 30 %</p>	<p>I proponenti dovranno anche prevedere, a propria cura e carico, tutte le opere necessarie gli allacciamenti ed alle sistemazioni idrauliche connesse all'intervento.</p>
<p>C 12 Viale Brianza</p>	<p>VU = 1.200 mc (di base) IC = 40 %</p>	<p>La convenzione dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la cessione al Comune a titolo gratuito dei mapp. 3646, 4113 e 3205 per una superficie catastale pari a mq 4.375; • l'impegno a mantenere a verde non edificabile le aree proprietà corrispondenti alla costa e quelle esterne all'ambito edificabile. <p>La volumetria di base potrà essere incrementata fino a 2.000 mc qualora gli edifici rispettino i Criteri Ambientali Minimi ed i criteri di efficientamento energetico</p>



Allegato D-A3

Nuclei di antica formazione Art. D-4
Indici e prescrizioni per gli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato

Ambito	Indici	Regole specifiche - opere da realizzare
N 1 P.za Butti	-	La convenzione dovrà prevedere a cura e carico dei proponenti (eventualmente a scomputo oneri nei termini di legge) la demolizione del serbatoio acquedotto.
N 2 Via Gaesso	-	L'intervento dovrà prevedere una ricostruzione rispettosa della linea dell'originale loggiato demolito. La convenzione dovrà prevedere a cura e carico dei proponenti (eventualmente a scomputo oneri nei termini di legge) la realizzazione del marciapiede lungo il lato nord di via Gaesso nel tratto compreso tra gli edifici esistenti e l'innesto di via San Martino



Allegato D-A4

Ambiti produttivi di conservazione Art. D-11
Indici e prescrizioni per gli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato

Ambito	Indici	Regole specifiche - opere da realizzare
<p align="center">S 1 Via Provinciale</p>	<p align="center">IF = esistente</p>	<p>La convenzione dovrà stabilire le modalità operative per la realizzazione, a cura e spese dei proponenti, di 100 m di marciapiede o percorso pedonale avente caratteristiche omogenee a quelli esistenti in via Brianza. La medesima convenzione può stabilire la realizzazione opere alternative di pari impegno economico.</p>
<p align="center">S 2 S.S. 36</p>	<p align="center">SL = 550 mq (aggiuntiva)</p>	<p>È ammessa la realizzazione di spazi interrati, da ricavarsi al di sotto del piazzale esistente, per una SL massima aggiuntiva rispetto all'esistente pari a 550 mq</p> <p>La convenzione dovrà prevedere la realizzazione, a cura e spese dei proponenti, di 150 m di marciapiede da realizzare lungo il lato sud di via Europa. La medesima convenzione può stabilire la realizzazione opere alternative di pari impegno economico.</p>
<p align="center">S 3 Via Prandonici</p>	<p align="center">SCOP = 2.650 mq (aggiuntiva)</p>	<p>La presentazione del progetto dovrà essere preceduta dalla redazione di appositi studi, a carico dei proponenti, che evidenzino la compatibilità dell'intervento proposto con l'area residenziale esistente a sud-ovest, con particolare riferimento ai possibili emissioni acustiche, atmosferiche e olfattive e al posizionamento degli impianti tecnologici. Nell'ampliamento previsto lungo il lato sud-ovest, è esclusa l'insediabilità di cicli di lavorazione insalubri di prima classe,</p> <p>Preliminarmente all'approvazione del progetto dovrà essere dimostrata la compatibilità dell'intervento proposto con In sistema infrastrutturale del servizio idrico integrato</p> <p>Al fine di garantire una mitigazione visiva e ambientale, dovranno essere realizzate fasce vegetazionali lungo tutti i fronti perimetrali tra il costruito e lo spazio aperto. Le fasce, di tipo lineare o a macchia a seconda della configurazione del terreno e degli spazi a disposizione, dovranno essere realizzate con alberi, arbusti e siepi di specie autoctone.</p> <p>L'ampliamento interessa parzialmente aree di interesse per la continuità della rete verde del P.T.C.P. A tali aree si applicano le prescrizioni dell'art. 60 del P.T.C.P. che prevede la realizzazione di misure di compensazione volte a ricostituire ecosistemi naturali o agroecosistemi coerenti con le caratteristiche dei luoghi oggetto di intervento e tali da rafforzare dotazione e funzionalità dei servizi ecosistemici.</p> <p>:La convenzione dovrà prevedere la realizzazione di un'opera pubblica da concordare con l'Amministrazione comunale.</p>