



**COMUNE DI GARBAGNATE MONASTERO**

PROVINCIA DI LECCO

---

# VARIANTE GENERALE PGT

PGT PUBBLICATO SUL BURL SERIE \_\_\_\_ N. \_\_\_\_ DEL \_\_\_\_  
VARIANTE ADOTTATA CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. \_\_\_\_ DEL \_\_\_\_  
VARIANTE APPROVATA CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. \_\_\_\_ DEL \_\_\_\_

**Il Sindaco**  
ANGELO CAFAGNA

**Area Tecnica**  
EMILIO TANSINI - PIETRO SOLA

---

**Gruppo di lavoro**

FABRIZIO MONZA  
Ordine Architetti PPC di Milano  
Categ. A - n. 8082

GIANFREDO MAZZOTTA  
Ordine Architetti PPC di Como  
Categ. A - n. 1519

HELGA DESTRO  
Ordine Architetti PPC di Milano  
Categ. A - n. 16255

**PIANO DELLE  
REGOLE**

---

**RELAZIONE**

**R1**

---

LUGLIO 2013

Sindaco

Angelo Cafagna

Area Tecnica

Emilio Tansini – Pietro Sola

<b>FABRIZIO MONZA</b>	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DI MILANO – SEZIONE A – N. 8082
20014 – NERVIANO (MI) – VIA TICINO 27 – 0331 415944 STUDIO@ARCHIMONZA.IT – WWW.ARCHIMONZA.IT	
<b>GIANFREDDO MAZZOTTA</b>	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DI COMO – SEZIONE A – N. 1519
22036 - ERBA (CO) - VIA CARLO PORTA 8 - 031 3338880 ARCHITETTOMAZZOTTA@VIRGILIO.IT	
<b>HELGA DESTRO</b>	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DI MILANO – SEZIONE A – N. 16255

**INDICE**

Semplificazione e sostenibilità .....	4
IMPOSTAZIONE METODOLOGICA .....	4
Premessa .....	4
Costruzione del PR .....	4
CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE .....	5
AMBITI URBANISTICI .....	6
Ambiti territoriali di antica formazione .....	6
Ambiti residenziali .....	6
Ambiti produttivi .....	7
Ambito ricettivo-commerciale SS36 .....	7
Ambiti destinati all'attività agricola .....	7
Ambiti agricoli boschivi e Ambiti di riqualificazione ambientale .....	8
DISCIPLINA PAESISTICA .....	8
COMMERCIO.....	8

## SEMPLIFICAZIONE E SOSTENIBILITÀ

---

Il presente documento è impostato secondo criteri di:

- **semplificazione** >> descrivere l'azione amministrativa (procedimento, scelte, effetti, ecc.) in modo semplice al fine di renderla accessibile a tutti i cittadini;
- **sostenibilità** >> anche nella redazione di documenti cartacei si deve garantire la sostenibilità in senso ecologico; si è scelto quindi un documento che predilige la "sintesi", che esclude il carattere enciclopedico, che rimanda, anziché ri-copiare, i documenti di riferimento. In sintesi (appunto) si punta sulla qualità dei contenuti più che sulla quantità delle pagine.

## IMPOSTAZIONE METODOLOGICA

---

### Premessa

Il Piano delle Regole (PR) costituisce lo strumento del Piano di Governo del Territorio (PGT) a cui compete la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano come indicato dagli articoli 8 e 10 della LR 12/2005.

Al PR è affidato il compito di esprimere e declinare le scelte strategiche definite dal DP in materia di:

- territorio edificato consolidato;
- aree destinate all'agricoltura;
- aree di interesse paesaggistico-ambientale;
- aree o edifici sottoposti a tutela.

Il fondamento analitico alla base delle azioni di piano contenute nel PR è costituito dall'insieme delle indagini sulle componenti territoriali, economiche e sociali contenute nel Quadro conoscitivo e nel Rapporto Ambientale.

### Costruzione del PR

Come richiesto dai Criteri Regionali esplicativi della LR 12/2005, il PR è stato predisposto in stretta relazione con la definizione dell'assetto programmatico complessivo contenuto nel DP e con le strategie in materia di servizi definite dall'apposito Piano dei servizi (PS).

In materia di tutela del territorio e delle sue risorse, con particolare riferimento agli elementi di naturalità presenti e alle aree meritevoli di tutela, il PR recepisce le indicazioni contenute nella VAS, nello studio idraulico, geologico e sismico, nel piano di azionamento acustico e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

L'integrazione con questi documenti determina la definizione, da parte del PR, di una apposita sezione normativa di tutela e di valorizzazione degli elementi di interesse paesaggistico, naturalistico, ambientale, geologico e morfologico. Tale approfondimento consente al PGT di assumere valenza paesistica e di costituire quindi riferimento per la valutazione degli interventi.

Al fine di una completa comprensione delle scelte di PGT è quindi necessario leggere le indicazioni seguenti in stretta connessione con quanto riportato nel DP e nella VAS.

## CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

---

Gli elaborati del PR contengono gli strumenti atti a garantire l'attuazione di tutte le previsioni urbanistiche del PGT. Vengono infatti definite le modalità attuative per ciascuna parte del territorio comunale nel rispetto delle loro specificità e delle rispettive relazioni funzionali e paesaggistiche.

Il PR si compone dei seguenti elaborati:

- R1) Relazione illustrativa
- R2) Classificazione
- R3) Ambiti di antica formazione
- R4) Carta della sensibilità paesistica

Sono parte integrante del PR le specifiche norme contenute nell'elaborato N1 *Norme di attuazione* comune a tutti gli strumenti del PGT.

Il PR suddivide il territorio secondo seguente classificazione

- Ambiti territoriali di antica formazione
- Ambiti residenziali di conservazione
- Ambiti residenziali di completamento
- Ambiti residenziali di edilizia estensiva
- Ambiti produttivi di contenimento
- Ambiti produttivi di conservazione
- Ambiti terziari, commerciali di conservazione
- Ambito ricettivo-commerciale SS36
- Ambiti destinati all'attività agricola
- Ambiti agricoli boschivi
- Ambiti di riqualificazione ambientale.

Costituiscono inoltre ambiti del territorio comunale<sup>1</sup>:

- Aree per attrezzature pubbliche a servizio della residenza
- Aree per attrezzature pubbliche a servizio della produzione
- Aree per attrezzature ed impianti tecnologici
- Aree per attrezzature ed impianti ferroviari
- Aree per la mobilità
- Parcheggi privati
- Ambiti della rete ecologica

---

<sup>1</sup> Per la loro descrizione si rimanda alla S1.

## AMBITI URBANISTICI

Di seguito si riporta una sintesi degli Ambiti urbanistici sopra elencati.

Per ognuno sono state evidenziate le modifiche apportate in sede di Variante.

Le modifiche possono essere così distinte:

- di tipo cartografico (aggiornamenti rispetto alla base cartografica, allo stato dei luoghi o allo stato di attuazione delle previsioni);
- di tipo normativo.

### ***Ambiti territoriali di antica formazione***

L'Ambito territoriale di antica formazione non ha subito variazioni sostanziali rispetto al PGT vigente.

Il perimetro dell'Ambito, oltre ad essere stato "appoggiato" ad elementi fisici presenti nella nuova cartografia di base, è stato adeguato in corrispondenza del Piano n. 21 (concluso) e di altri macro interventi realizzati.

Nell'elaborato Classificazione risultano aggiornati, rispetto alla conclusione degli interventi, i piani di via Italia, via dei Fiori e via Dante Alighieri.

La normativa di riferimento è stata integrata secondo le disposizioni della Soprintendenza beni archeologici.

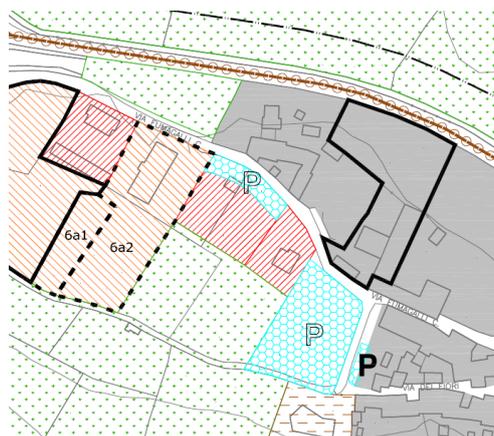


### ***Ambiti residenziali***

La modifica sostanziale apportata a questi Ambiti riguarda l'aggiornamento dello stato di avanzamento di alcuni Piani Attuativi (conclusi o in corso) e la ripermimetrazione del PA 6a che è stato diviso in due comparti.

Solo in sporadici casi si è proceduto a modificare l'ambito di appartenenza, mantenendo comunque la destinazione residenziale.

Dal punto di vista normativo invece sono state inserite le disposizioni indicate dal PTCP in materia di risparmio energetico e quelle della Soprintendenza beni culturali per la tutela degli immobili di interesse storico-architettonico.



### **Ambiti produttivi**

E' stato inserito negli Ambiti di contenimento il comparto al confine con Sirone al fine di garantire la possibilità di interventi più profondi volti alla riattivazione del sito dismesso.

E' stata inoltre sottoposta a specifica normativa un'area in località Ruscolo al fine di formare dei piazzali al servizio dell'attività esistente.

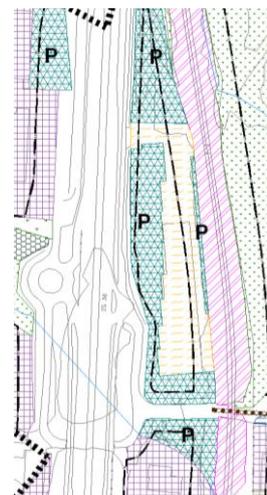
Dal punto di vista normativo si è provveduto all'inserimento delle disposizioni indicate dal PTCP in materia di risparmio energetico e sono state precisate le funzioni ammesse e vietate.



### **Ambito ricettivo-commerciale SS36**

Questo nuovo Ambito è stato creato per classificare e normare l'area che si trova a nord di via Europa e lungo la SS36. Si tratta di un Piano Attuativo concluso che ha visto la creazione di un comparto commerciale e di una struttura ricettiva.

La disciplina adegua la situazione attuale alle disposizioni contenute nella convenzione del piano che approvato.

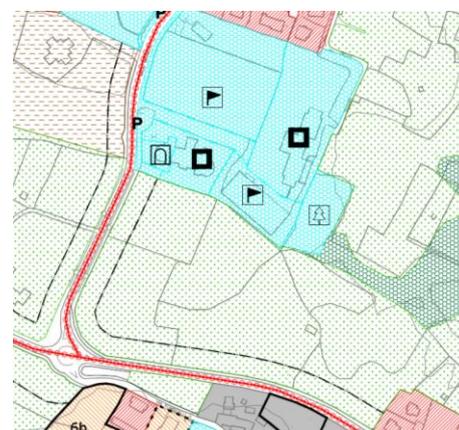


### **Ambiti destinati all'attività agricola**

All'interno di questo Ambito sono confluite le aree oggetto di revisione a cura della presente Variante. In tale senso si ricordano: l'Ambito di trasformazione residenziale e l'Ambito di perequazione per servizi, le aree per servizi e per la mobilità non riconfermate.

A livello normativo sono state inserite:

- obbligo di assoggettare a valutazione di rischio archeologico gli interventi che prevedono scavi in prossimità di chiese ed edifici di culto;
- divieto di edificare attrezzature e infrastrutture produttive agricole all'interno del perimetro di centro abitato;



- obbligo per le nuove costruzioni di rispettare le disposizioni in materia di risparmio energetico definite dal PTCP.
- precisazioni in merito all'allevamento di animali da cortile (come da interpretazione del Consiglio Comunale)

### **Ambiti agricoli boschivi e Ambiti di riqualificazione ambientale**

Questi Ambiti non hanno subito alcuna modifica sostanziale.

L'unica modifica riguarda la parte normativa e in particolare l'obbligo, per le nuove costruzioni, di rispettare le disposizioni in materia di risparmio energetico definite dal PTCP.

## **DISCIPLINA PAESISTICA**

---

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"*.

In applicazione di tale principio generale il Piano delle regole ha introdotto una nuova sezione normativa dedicata alla disciplina paesistica (in adeguamento alle disposizioni del Piano Territoriale Regionale) e ha integrato negli elaborati di PGT (senza modificarne le scelte) la carta della sensibilità.

La normativa è finalizzata a:

- tutelare i beni di particolare interesse attraverso la formazione di una "fascia di rispetto"
- definire le tipologie di intervento da non assoggettare a Valutazione di impatto paesistico
- dare indicazioni per gli interventi di sistemazione ambientale

## **COMMERCIO**

---

Per descrivere la disciplina del commercio all'interno del Piano delle regole è necessario e utile richiamare preliminarmente altri due elaborati del PGT:

La Relazione del Quadro conoscitivo:

*"... la disciplina del commercio non rappresenta una programmazione a se stante, ma risulta integrata e coordinata con la pianificazione urbanistica rappresentata dal Piano di Governo del Territorio.*

*E' infatti chiaro in tutta la normativa recente (nazionale, regionale e provinciale) che, sia la componente analitica sia quella programmatica, devono essere condotte in modo integrato rispetto alle tematiche trattate da altri studi e piani di natura urbanistica, ambientale, paesistica, ecc.. Ciò al fine di garantire il giusto coordinamento tra le diverse pianificazioni, ma anche perché appare indiscutibile la stretta relazione e interdipendenza fra le scelte in campo commerciale e gli effetti che queste hanno sul territorio, sulla qualità paesistico-ambientale dei luoghi, sulla mobilità, ecc."*

La Relazione del Documento di piano:

La tematica "commercio" risulta quindi così definita all'interno del PGT:

- le analisi e le indagini sono sintetizzate in specifiche sezioni del quadro conoscitivo;

- *le strategie estese all'intero territorio sono delineate nella presente Relazione;*
- *le scelte riferite a specifici insediamenti sono contenute nella normativa degli ambiti di trasformazione o riqualificazione;*
- *la disciplina generale viene oggi descritta in questa sezione e troverà applicazione normativa nel Piano delle regole.*

Sulla base di questa organizzazione metodologica il PR ha svolto il proprio compito mediante:

- 1) aggiornamento normativo
- 2) revisione delle possibilità di insediamento per ogni ambito urbanistico
- 3) disciplina per gli esercizi pubblici e per l'artigianato di servizio
- 4) revisione della disciplina per i distributori di carburante

E' interessante sottolineare la scelta di precisare all'interno della normativa le caratteristiche delle diverse attività assimilate (o assimilabili) al commercio che però non rientrano dal punto di vista meramente legislativo nel campo del commercio.

In tale senso è stata identificata la categoria "artigianato di servizio" che raggruppa una serie di attività, normalmente presenti nelle città, che forniscono servizi o beni alla persona. Rientrano in questa 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.

Gli elementi principali della disciplina commerciale e assimilata proposta dal PGT sono:

- 1) Divieto di insediamento per le Grandi strutture di vendita (GSV); in forza della diffusa offerta a carattere sovracomunale.
- 2) Insediamento di Medie strutture di vendita (MSV) solo dove già sono esistenti (lungo la SS36) o previste (nell'Ambito di trasformazione di via De Gasperi); anche al fine di sostenere la rete del micro commercio.
- 3) Possibilità di insediamento in tutte le aree del tessuto urbano consolidato di Esercizi di vicinato. A tali attività il Piano riconosce il ruolo di strutture di servizio alla cittadinanza con particolare riferimento alle fasce dotate di scarsa mobilità
- 4) Regolamentazione puntuale per l'insediamento degli esercizi pubblici e dell'artigianato di servizio in funzione delle caratteristiche del tessuto urbano.

Si vuole infine sottolineare un aspetto specifico della disciplina urbanistica prevista: la regolamentazione delle sale da gioco.

Il fenomeno è di stretta attualità ed ha assunto connotazioni di carattere sociale più che economico.

Condividendo le preoccupazione di coloro i quali vedono in queste attività un elemento di criticità si è scelto la strada di ridurre al minimo le possibilità di insediamento e di sottoporre gli insediamenti a specifiche disposizioni.