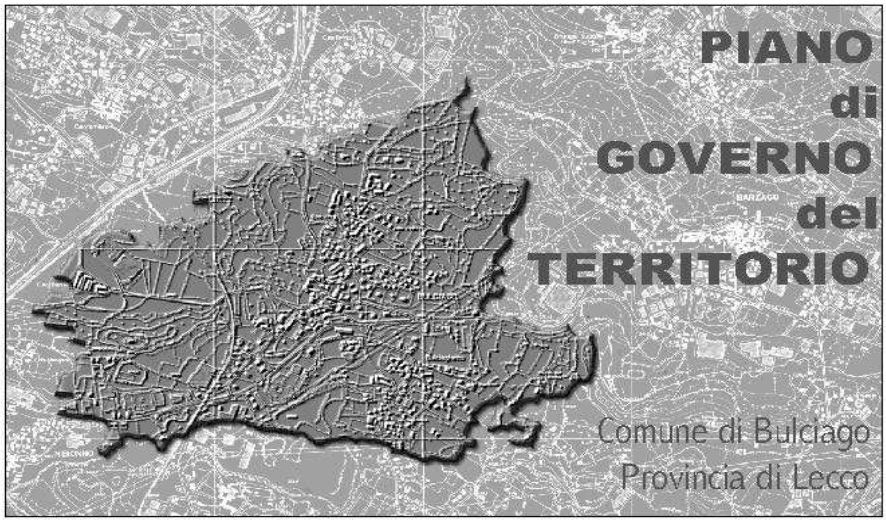
COMUNE DI BULCIAGO



PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

Comune di Bulciago
Provincia di Lecco

P G T

Norme tecniche riferite a:
- **Documento di Piano**
- **Piano dei servizi**
- **Piano delle regole**

C3

MODIFICHE A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Luglio 2008

Adozione

Delibera di Consiglio Comunale
n.____ del _____

Approvazione

Delibera di Consiglio Comunale
n.____ del _____

CENTRO RICERCHE PIANI E PROGETTI
STUDIO ASSOCIATO DEGLI ARCHITETTI
Giuseppe Conti - Oriano Fabrizio Durante
Via Confalonieri, 48-20053 muggiò MILANO
TEL 039.73 53 53 - FAX 039.73 63 33
E-MAIL pianieprogetti@virgilio.it
P.IVA e C.F. 02494120963

arch. Giuseppe Conti

collaboratrice: Cinzia Ruggiero

Progettisti:

arch. Giuseppe Conti

il Sindaco

il Segretario

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

NORME TECNICHE RIFERITE A:
DOCUMENTO DI PIANO
PIANO DEI SERVIZI
PIANO DELLE REGOLE

MODIFICHE A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Luglio 2008

INDICE

PARTE PRIMA
NORME E DISPOSIZIONI GENERALI 04
Articolo 1/1 – Contenuti ed ambiti di efficacia del Piano di Governo del Territorio 04
Articolo 2/1 – Attuazione del Piano di Governo del Territorio 04
Articolo 3/1 – Deroghe 05
Articolo 4/1 – Indici urbanistici ed edilizi 05

PARTE SECONDA
NORME RIFERITE AL DOCUMENTO DI PIANO 10
Articolo 1/2 – Contenuti ed elaborati del Documento di Piano 10
Articolo 2/2 – Attuazione delle previsioni del Documento di Piano 10
Articolo 3/2 – Contenuti obbligatori dei piani attuativi 10
Articolo 4/2 – Gli ambiti di trasformazione individuati dal PGT 11

PARTE TERZA
NORME RIFERITE AL PIANO DEI SERVIZI 24
Articolo 1/3 – Contenuti ed elaborati del Piano dei Servizi 24
Articolo 2/3 – Definizione di servizio pubblico e di interesse pubblico 24
Articolo 3/3 – Attuazione del Piano dei Servizi 24
Articolo 4/3 – Aree e attrezzature per servizi pubblici, di uso e di interesse pubblico, per attrezzature e impianti di pubblica utilità 25

PARTE QUARTA
NORME RIFERITE AL PIANO DELLE REGOLE 35
Articolo 1/4 – Contenuti ed elaborati del Piano delle regole 35
Articolo 2/4 – Ambiti individuati 35
Articolo 3/4 – Ambiti consolidati residenziali 36
Articolo 4/4 – Ambito consolidato a destinazione produttiva, terziaria e ricettiva 47
Articolo 5/4 – Ambito delle aree destinate all'attività agricola a carattere produttivo 51
Articolo 6/4 – Ambiti delle aree a verde di rispetto, salvaguardia, valorizzazione ambientale e paesaggistica 53
Articolo 7/4 – Ambito delle aree situate all'interno del PLIS – Parco Agricolo della Valletta 57
Articolo 8/4 – Fasce di rispetto e vincoli sovraordinati o derivanti dal PGT 59
Articolo 9/4 – Aree all'interno del perimetro di concessione mineraria ed aree di escavazione 60
Articolo 10/4 – Determinazioni urbanistiche dell'elaborato tecnico ERIR "Rischi Incidenti Rilevanti" 60
Articolo 11/4 – Norme per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli edifici 61
Articolo 12/4 – Normativa tecnica geologica di supporto alla pianificazione comunale 64
Articolo 13/4 – Corridoi ecologici 65
Articolo 14/4 – Norme finali 65

PARTE PRIMA

NORME E DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1/1
Contenuti ed ambiti di efficacia del Piano di Governo del Territorio.

1) Il Piano di Governo del Territorio (PGT) disciplina gli interventi edilizi (opere e destinazioni) e le trasformazione urbanistiche del territorio comunale, con le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e con le individuazioni contenute nelle Tavole del Documento di Piano, del Piano dei Servizi, del Piano delle Regole, secondo le attribuzioni di efficacia stabilite dalla LR12/05 e successive variazioni e integrazioni.
Ciò in adempimento dei dettati di Legge ed al fine di realizzare un progetto urbanistico unitario di tutela e di valorizzazione delle caratteristiche ambientali, storiche e di abitabilità del territorio.

Articolo 2/1
Attuazione del Piano di Governo del Territorio

1) Gli interventi che concorrono all'attuazione del PGT sono sia pubblici che privati. Gli atti progettuali di previsione degli interventi sono approvati, autorizzati e permessi dal Comune e i titoli abilitativi sono rilasciati nelle forme di Legge e Statutarie.

2) Il PGT si attua anche mediante la formazione e l'approvazione di una pluralità di Piani, fra loro coordinati e differenziati in virtù della loro funzione e dell'ambito territoriale al quale si riferiscono e che, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione territoriale comunale.

3) Per verificare e coordinare le singole previsioni di attuazione del PGT il Comune si avvale inoltre della predisposizione ed approvazione di Regolamenti (in particolare, del Regolamento Edilizio, di Igiene, delle Fognature, se approvati e vigenti) e degli Studi che formano parte integrante a supporto e maggiore definizione del PGT: lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica; l'analisi storica della trasformazione territoriale e dei nuclei storici; l'elaborato tecnico per le industrie e rischio di incidente rilevante ERIR; l'azzonamento acustico;….)

4) I Piani Attuativi in attuazione del PGT saranno che daranno attuazione agli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano, anche per parti separate e con convenzioni relative alle parti stesse, secondo le disposizioni di Legge e qualora non si comprometta l'esecuzione unitaria delle opere di urbanizzazione.
La verifica di tale condizione sarà effettuata ed appositamente esplicitata in sede di approvazione del singolo Piano Attuativo.

I Piani Attuativi possono essere approvati in variante al Piano Regolatore Generale nei casi e con le modalità previste dall'art. 14 della LR 12/05.

Articolo 3/1
Deroghe

Il rilascio dei titoli abilitativi a costruire in deroga alle presenti norme ed alle previsioni del PGT sono possibili esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico o ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi e con le modalità previste dall'art. 40 della LR12/05.

Articolo 4/1
Indici urbanistici ed edilizi

1) Gli indici generali da verificarsi per la predisposizione e verifica degli strumenti di attuazione del PGT, ove richiesto e con le prescrizioni di ogni singola area o ambito, sono:

1.1) Indici riferiti alle superfici:

1.1.1) St - Superficie Territoriale:
E' la superficie dell'area interessata dagli interventi pubblici e privati in attuazione di Piani Attuativi ed è comprensiva delle aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle per le urbanizzazioni.
La St è misurata in Ha (ettari).

1.1.2) Sf - Superficie Fondiaria.
E' la superficie di pertinenza teorica degli edifici.
Essa è riferita alla sola area edificabile individuata nelle Tavole del PGT.
La Sf è misurata in mq..

1.1.3) Sc - Superficie .Coperta.

E' la superficie della proiezione sul piano orizzontale, al suolo, delle parti edificate fuori terra.
Le murature perimetrali si considerano virtualmente con uno spessore di mt. 0,30.

Sono escluse dal calcolo della Sc le parti aggettanti aperte su tre lati, i balconi aperti e gli sporti di gronda e le autorimesse adibite a parcheggi pertinenziali ai sensi della LR22/99.
La Sc è espressa in frazione di St o Sf, ed è misurata in mq.

1.1.4) Sl - Superficie Lorda.

E' la somma delle superfici lorde di ogni piano, calcolate come per Sc.
Essa è espressa in frazione di St o Sf e misurata in mq..

1.1.5) Su - Superficie per urbanizzazione secondaria.

E' la superficie delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria da rendere disponibile in attuazione del PGT, nelle forme di legge ed ai sensi delle presenti Norme.
La Su è espressa come frazione o percentuale (%) di SI, di St, oppure di Vv.

1.2) **Indici riferiti al volume:**

1.2.1) Vv - Volume Virtuale Fabbricabile.

E' il volume fabbricabile ammesso dal PGT sulle aree di intervento.
Si determina calcolando il volume lordo degli edifici esistenti e di progetto, misurato dall'estradosso della prima soletta abitabile (compresi i volumi interrati, seminterrati o di sottotetto definiti da misure abitabili), all'intradosso della soletta dell'ultimo piano abitabile, considerando la Sc moltiplicata per l'altezza virtuale (Hv) di ogni piano.

Per il calcolo di Vv, ai fini della verifica dell'attuazione delle previsione di PGT, si detraggono:
a) edifici o parti di edifici destinati ad opere di urbanizzazione primaria o secondaria (comprese cabine elettriche e impianti tecnici similari per allacciamento ai pubblici servizi), e manufatti pubblici e di uso pubblico;
b) logge e portici per una superficie non superiore al 10 % della Sc complessiva ed abitabile dell'edificio;
c) volumi di servizio sottostanti l'edificio, con Hrs fino a 2,50 mt anche se emergenti dal suolo e autorimesse adibite a parcheggi pertinenziali ai sensi della LR.22/99 anche se realizzate fuori terra e asservite come pertinenziali.
d) volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile.

1.2.2) Vr - Volume Reale.

E' il volume reale lordo calcolato utilizzando misure reali e non virtuali e, in presenza di aree già edificate per le quali il volume ammissibile è riferito al volume preesistente, considerando tutti gli spazi interni la sagoma dell'edificio esistente, senza le detrazioni di cui all'indice Vv e computando, ai fini delle destinazioni abitabili, anche rustici, androni e porticati di cui si preveda la demolizione, a condizione che i volumi computati siano stati regolarmente concessi ed autorizzati.

1.2.3) It - Indice Territoriale di fabbricabilità.

E' il rapporto fra Vv (o Vr ove previsto dalle Norme) e St, ed è espresso in mc/ha.

1.2.4) If - Indice Fondiario di fabbricabilità:

E' il rapporto tra Vv (o Vr ove previsto dalle Norme) e Sf, ed è espresso in mc/mq.

1.3) **Indici riferiti alle altezze.**

1.3.1) Hv - altezza massima virtuale degli edifici.

E' la misura dell'altezza dell'edificio (dall'estradosso della soletta del primo piano abitabile all'intradosso dell'ultima soletta di piano abitabile).
Al fine del calcolo di Vv e per la sua determinazione, ogni piano abitabile è considerato alto mt.2,70 ed ogni soletta mt.0,30.

1.3.2) Hrs - altezza massima reale dei piani o volumi di servizio (autorimesse, rustici, cantine, sottotetti) per le detrazioni del calcolo di Vv.

E' l'altezza massima interna reale raggiungibile dall'estradosso del pavimento all'intradosso della copertura o soletta sovrastante misurata in mt. o, nel caso del sottotetto, è l'altezza media ponderale calcolata come prescritto dall'art. 63.6 della LR12/05.

1.3.3) Hr - altezza massima reale degli edifici e dei volumi e piani di servizio.

E' l'altezza esterna degli edifici misurata in mt. dalla quota del piano esterno del terreno sistemato all'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile.
Per gli edifici classificati AA ed ABa nell'Ambito dei nuclei di antica formazione dal presente PGT, Hr è l'altezza esterna degli edifici misurata in mt dalla quota del piano esterno del terreno sistemato all'attacco di gronda.

1.3.4) Hp - altezza massima in numero di piani abitabili.

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

1.3.5) Hrr - altezza massima delle recinzioni.

E' l'altezza massima reale delle recinzioni piene o trasparenti, misurata in mt., perpendicolarmente dal punto più basso tra la quota stradale (del marciapiede se esistente), e la quota del terreno circostante, sino al punto più alto della recinzione stessa.
E' esclusa dal calcolo la parte di recinzione che risulta necessaria, secondo adeguate motivazioni progettuali, al sostegno del terreno così come naturalmente sistemato.

1.4) **Indici riferiti alle distanze.**

1.4.1) Ds - Distanza minima del fabbricato dalle strade.

E' la distanza minima dell'edificio dal ciglio delle strade misurata in mt.
Si intende per ciglio della strada il limite della sede stradale finita, comprendente la carreggiata e incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi, comprese le strutture di delimitazione non transitabili.
In caso di progetto di strade o di allargamento di strade esistenti, si deve considerare il ciglio della strada, inteso come sopradescritto, previsto dalla specifico progetto o, in mancanza, dalla previsione delle Tavole grafiche del PGT.

1.4.2) Dc - Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà.

E' la distanza dell'edificio dai confini di proprietà, misurato in mt. nel punto più stretto, al vivo dei corpi aggettanti chiusi e dei corpi aggettanti aperti con sporgenza superiore a mt. 1,50.

1.4.3) Dr- Distanza minima delle recinzioni dalle strade.

E' la distanza minima, misurata in mt., delle recinzioni o altri manufatti in elevazione dal ciglio delle strade, inteso come per l'indice Ds.

1.4.4) Df - Distanza minima fra pareti finestrate.

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

1.5) **Indici Ambientali:**

1.5.1) Sp - Superficie permeabile:

E' la superficie parziale dell'area edificabile, o altra area allo scopo vincolata, a cui lasciare caratteristiche di permeabilità.
La Sp non è interessata da costruzioni in elevazione o nel sottosuolo o da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso.
Negli Ambiti consolidati a destinazione produttiva la Sp può essere ottenuta, ove possibile e per ragioni di funzionalità degli interventi, con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie, e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia.
La Sp è espressa in percentuale su Sf ed è misurata in mq.

1.5.2) np - numero di piante d'alto fusto:

E' il numero di piante d'alto fusto (arrotondato all'eccesso) da porsi a dimora su aree pubbliche e private.
E' espresso in riferimento ad ogni 100 mq di Sl o ad ogni 300 mc di Vv, oppure per ogni 300 mq di Sf o St.

PARTE SECONDA

NORME RIFERITE AL DOCUMENTO DI PIANO

Articolo 1/2
Contenuti ed elaborati del Documento di Piano.

Il Documento di Piano individua gli obiettivi di sviluppo; determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; determina le politiche territoriali di intervento; individua gli ambiti di trasformazione definendone i criteri di intervento; determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale; definisce gli eventuali criteri di compensazione, perequazione ed incentivazione ai sensi e secondo i contenuti dell'art. 8 della LR12/05.
Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Quadro conoscitivo e orientativo
- Tavola delle previsioni di Piano (1:10.000; 1:5.000; 1:2.000)
- Norme Tecniche

Articolo 2/2
Attuazione delle previsioni del Documento di Piano.

Ai sensi dell'art. 12 della LR12/05, l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di Piano avviene attraverso i Piani attuativi comunali.
Nei Piani attuativi comunali vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico - edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.
Le previsioni contenute nei Piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Articolo 3/2
Contenuti obbligatori dei piani attuativi.

I piani attuativi dovranno obbligatoriamente prevedere:
- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi secondo quanto indicato dalle tavole cartografiche del Documento di Piano e comunque entro i limiti territoriali ivi previsti;
- la determinazione delle superfici e delle volumetrie da edificare, entro i limiti indicati dalle presenti norme;

- la determinazione di tutti gli indici urbanistico – edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso piano attuativo, nei limiti di quelli eventualmente indicati dalle presenti norme;
- il rispetto degli obiettivi e delle indicazioni contenuti nel Documento di Piano riferiti specificamente al singolo piano attuativo;
-la determinazione delle soluzioni planivolumetriche e progettuali, comprensive delle dell'indicazione delle modalità utilizzate per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale delle trasformazioni proposte e degli edifici, compresa la valutazione di impatto paesaggistico.
- la previsione e la cessione gratuita al Comune delle aree per i servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e l'eventuale monetizzazione, ove consentita;
- le norme per l'attuazione dello specifico piano attuativo;
- la convenzione, secondo quanto stabilito dall'art.46 della LR12/05.

Articolo 4/2
Gli ambiti di trasformazione individuati dal PGT

Il Documento di Piano, pur riferendosi ad un arco temporale definito dalla legge a valenza quinquennale (per consentire la necessaria flessibilità legata alla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali) deve anche contenere una visione strategica rivolta ad un orizzonte temporale di più ampio respiro.

Gli ambiti di trasformazione che il PGT individua, tenuto conto delle analisi e dei riferimenti orientativi dimensionali, sono riferiti agli obiettivi ed agli indirizzi evidenziati in precedenza.
Essi rientrano all'interno del tessuto urbanizzato e rispondono ad esigenze di riqualificazione della struttura urbana esistente perseguite sia attraverso l'inizio della messa in discussione degli edifici concepiti per funzioni produttive che ora non sono più utilizzati o il cui utilizzo è molto parziale rispetto gli spazi occupati; sia con la riproposizione su nuove basi e con nuovi obiettivi della ristrutturazione del comparto edilizo adiacente al complesso storico di Villa Taverna e la delocalizzazione dei volumi e delle funzioni in esso presenti per perseguire obiettivi di pubblico interesse.

In particolare:
4/2.a) **AMBITO DI TRASFORMAZIONE A.**

INDIRIZZI ATTUATIVI
Si tratta di una iniziativa di trasformazione che deriva dalla mancata attuazione di un piano di recupero approvato negli anni scorsi.
L'ambito centrale interessato da a questo intervento una valenza strategica, proprio come occasione per affrontare i problemi ancora presenti nel vecchio nucleo e per promuovere una serie di interventi destinati a migliorare la fruibilità, l'accessibilità e le potenzialità delle strutture pubbliche esistenti.
La scelta concordata tra Amministrazione e proprietà è stata quella di revocare il precedente Piano di Recupero e di procedere con l'adozione di un Piano Integrato di Intervento, strumento in grado di

perseguire insieme obiettivi pubblici e privati e di proporre una logica unitaria ad interventi anche diversi fra loro.
Il Piano Integrato di Intervento in questione si articola in due comparti: uno centrale, individuato all'interno del centro storico, dove l'analisi delle condizioni degli immobili ricompresi, non vincolati, ha permesso di escludere sia la loro classificazione come edifici di interesse storico e/o architettonico, nonché la possibilità di un loro recupero funzionale in relazione alle scadenti condizioni edilizie.

Per questo comparto si prevede una ristrutturazione urbanistica e la formazione di una area di parcheggio. Ciò permetterà di attuare il progetto di recupero del viale di ingresso a Villa Taverna, secondo il progetto approvato dalla Soprintendenza, ora utilizzato impropriamente come area di sosta.
L'intervento nel comparto interno al centro storico dovrà rispettare ed essere quindi compatibile con il bene monumentale rappresentato da villa Taverna e dal complesso degli immobili vincolati.
Il secondo comparto, posto in un'area adiacente al complesso degli impianti sportivi e in continuità con l'edificato esistete, interno al tessuto già urbanizzato, ospiterà un'edificazione di completamento con volumetria già definita. Particolare attenzione va rivolta al mantenimento delle caratteristiche paesaggistiche e dei punti di vista esistenti. Il PTCP infatti classifica la viabilità al servizio del comparto come di interesse paesaggistico e viene individuato un punto panoramico specifico.
Il Piano Integrato di Intervento prevederà una serie di cessioni di aree al patrimonio pubblico, con destinazione
a parcheggio e verde attrezzato, a completamento della dotazione di aree a disposizione delle scuole elementari e del parco pubblico centrale.
La Tavola delle Previsioni di Piano individua le aree comprese nell'ambito A.

NORME DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO A

L'ambito A si attua secondo le previsioni del Programma Integrato di Intervento (**approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n°6 del 28 febbraio 2008**) così come verrà approvato definitivamente dal Comune di Bulciago e secondo le leggi vigenti.

Eliminato: adottato il 29 novembre 2007

Destinazioni d'uso:

Per i comparti 1 e 2
Sono consentite, come destinazioni principali, la residenza e la creazione di spazi di parcheggio pubblico e privato.
Sono ritenute compatibili le destinazioni terziaria e commerciale limitatamente ai negozi di vicinato; le attività di servizio e di manutenzione compatibili con la residenza.
Non sono ammesse: le destinazioni: produttive o complementari e funzionali alla produzione, sia industriali che artigianali, i depositi, i magazzini privati e le strutture funzionali al trasporto merci, salvo quanto previsto per le destinazioni compatibili; commerciali, salvo per i negozi di vicinato; agricole e legate all'attività agricola, salvo le attività agricole necessarie alla manutenzione delle aree libere e di pertinenza.

Per gli altri comparti:
Sono consentite le destinazioni di uso pubblico previste dal Programma Integrato di Intervento.

Modalità di Intervento:
Per il comparto 1 nel centro storico: Ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamenti.
Volume massimo consentito: pari al volume esistente.
Per il comparto 2 esterno al centro storico: nuova edificazione per un massimo di 6.000 mc. (Vv).

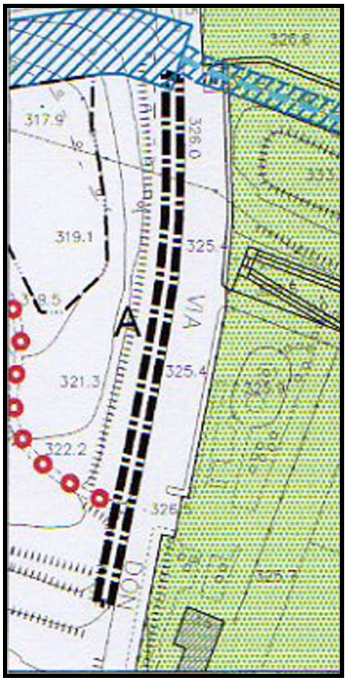
Indici:
Superficie permeabile (Sp): non inferiore al 50%.
Numero massimo dei piani abitabili (Hp): 3.
Altezza massima: per i nuovo edifici (Hv) mt.9.00
Distanza minima dai confini (Dc): mt 5.00

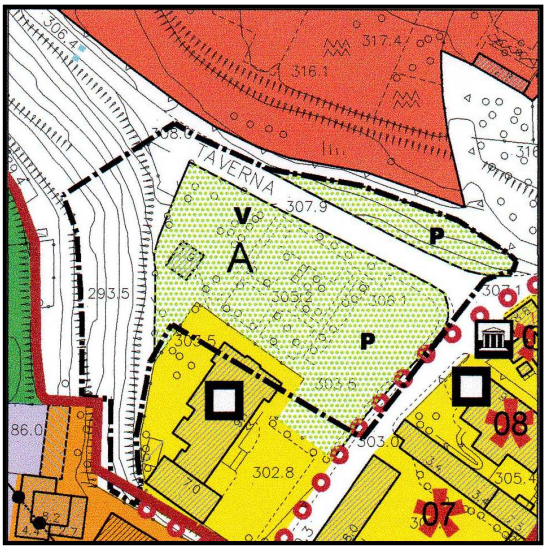
Prescrizioni specifiche:
Il progetto planivolumetrico ed i progetti architettonici relativi al comparto 2 dovranno svilupparsi in modo da considerare la presenza nel comparto del "Corridoio Ecologico" e da non ostruire le visuali paesaggistiche ed i punti panoramici esistenti verso ovest, in corrispondenza della viabilità comunale per Garbagnate Monastero, in fregio al comparto stesso.
In particolare si dovrà dimostrare il mantenimento dei coni visuali e panoramici segnalati sulle Tavole di Piano.
La verifica di impatto paesistico dovrà dimostrare, anche con adeguate simulazioni, l'osservanza della presente prescrizione.

COMPARTO 1

COMPARTO 2

Gli estratti della tavola delle previsioni di piano sono in scala 1:2000





Gli estratti della tavola delle previsioni di piano sono in scala 1:2000

4/2.b) AMBITO DI TRASFORMAZIONE B

Indirizzi attuativi

Quest' ambito di trasformazione, deriva dalla necessità di riqualificare un comparto industriale di fatto dimesso, perché interessato da trasferimento della attività nel lotto adiacente, La ristrutturazione urbanistica prevista permetterà di completare il tessuto residenziale in un ambito già caratterizzato di fatto da questa funzione.
Gli obiettivi pubblici che si intendono perseguire sono relativi al miglioramento delle condizioni di traffico e di sosta, tenendo presente che la posizione strategica del comparto in questione per la sua vicinanza ai servizi pubblici di fruizione primaria e al centro storico aumenta la valenza dell'interesse pubblico nella attuazione della trasformazione prevista.

NORME DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO B

L' ambito B si attua secondo le previsioni di specifico Piano Attuativo di iniziativa privata.

Destinazioni d'uso:

Sono consentite, come destinazioni principali, la residenza, la creazione di spazi di parcheggio pubblico e privato e della viabilità alternativa alla attuale viabilità del centro storico.
Sono ritenute compatibili le destinazioni terziaria e commerciale, limitatamente ai negozi di vicinato; le attività di servizio e di manutenzione compatibili con la residenza.
Non sono ammesse: le destinazioni: produttive o complementari e funzionali alla produzione, sia industriali che artigianali, i depositi, i magazzini privati e le strutture funzionali al trasporto merci, salvo quanto previsto per le destinazioni compatibili; commerciali, salvo per i negozi di vicinato; agricole e legate all'attività agricola, salvo le attività agricole necessarie alla manutenzione delle aree libere e di pertinenza.

Modalità di Intervento:

Ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica da attuarsi secondo le previsioni di Piano Attuativo convenzionato secondo le Leggi vigenti.
In attesa dell'approvazione del Piano attuativo sono consentite la manutenzione ordinaria degli immobili e le azioni necessarie per la loro messa in sicurezza e adeguamento al dettato delle leggi vigenti.
Volumetria massima consentita: mc 9.300 (Vv).

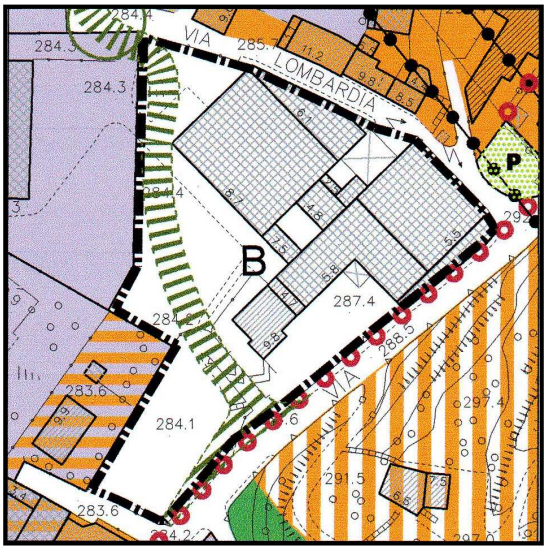
Indici:
Superficie permeabile (Sp): non inferiore al 50%.
Numero massimo dei piani abitabili (Hp): 3.
Altezza massima(Hv): mt.10.00
Distanza minima dai confini e dalle strade (Dc e Ds): mt 5.00

Prescrizioni specifiche:

Il Piano attuativo in questione dovrà consentire l'uso pubblico dei parcheggi privati esistenti ora all'interno della proprietà e salvaguardare e la possibilità di creazione di nuova viabilità comunale alternativa all'attuale viabilità che interessa il centro storico, secondo le indicazioni di massima della tavola delle previsioni di Piano.

La disposizione planimetrica dei nuovi edifici residenziali dovrà garantire la protezione dai rischi di possibile inquinamento acustico (anche secondo le previsioni del Piano di Azzonamento Acustico) derivante dalla presenza di attività produttive esistenti **e comunque la distanza tra i nuovi edifici con funzioni residenziali ed edifici con funzioni produttive dovrà essere pari ad almeno 20 mt.**

Dovrà essere realizzata l'indagine preliminare sullo stato del suolo e del sottosuolo per programmare le eventuali azioni di bonifica da intraprendere.



Gli estratti della tavola delle previsioni di piano sono in scala 1:2000

4/2.c) AMBITO DI TRASFORMAZIONE C

Indirizzi attuativi

Quest' ambito di trasformazione deriva dalla necessità di riqualificare un comparto industriale la cui suddivisione in due comparti, separati dalla strada provinciale Bergamo – Como, crea ormai enormi difficoltà allo sviluppo e al mantenimento dell'attività produttiva, che verrà trasferita altrove, preferibilmente all'interno di Bulciago o nelle sue immediate vicinanze.
La ristrutturazione urbanistica prevista permetterà di riqualificare il comparto estendendo di fatto il tessuto urbano residenziale.
Gli obiettivi pubblici che si intendono perseguire sono relativi al miglioramento delle condizioni di traffico e di sosta, tenendo presente che la posizione del comparto in fregio alla strada provinciale ed in prossimità dell'incrocio con la viabilità proveniente da Bulciaghetto rende necessario privilegiare il perseguimento dell'attraversamento in sicurezza della stessa viabilità.

NORME DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO C

L' ambito C si attua secondo le previsioni di specifico Piano Attuativo di iniziativa privata.

Destinazioni d'uso:

Sono consentite, come destinazioni principali, la residenza, la creazione di spazi di parcheggio pubblico e privato e di verde pubblico e privato.
Sono ritenute compatibili le destinazioni terziaria e commerciale, limitatamente ai negozi di vicinato e all'insediamento nel comparto di una media struttura di vendita con superficie massima di 1.000 mq si superficie di vendita non alimentare; le attività di servizio e di manutenzione compatibili con la residenza.
Non sono ammesse: le destinazioni: produttive o complementari e funzionali alla produzione, sia industriali che artigianali, i depositi, i magazzini privati e le strutture funzionali al trasporto merci, salvo quanto previsto per le destinazioni compatibili; commerciali, salvo per quanto previsto per le destinazioni compatibili; agricole e legate all'attività agricola, salvo le attività agricole necessarie alla manutenzione delle aree libere e di pertinenza.
Fino all'approvazione del Piano attuativo sono ammesse le destinazioni esistenti alla data di adozione del PGT, con possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento funzionale e tecnologico, anche ai fini della prevenzione dei rischi per la sicurezza sui luoghi di lavoro.

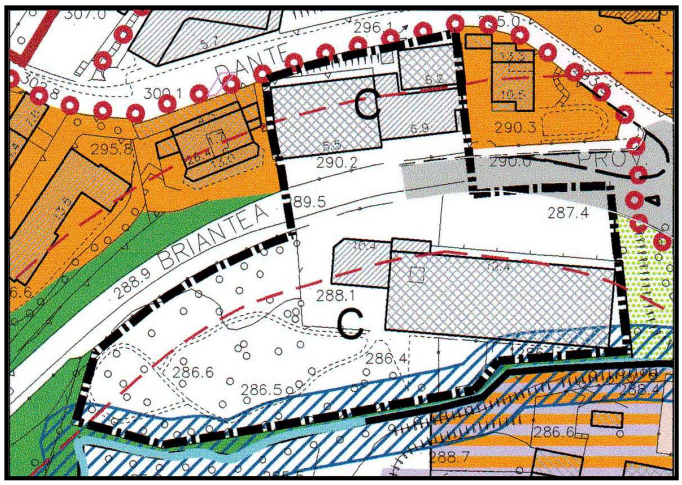
Modalità di Intervento:

Ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica da attuarsi secondo le previsioni di Piano Attuativo convenzionato secondo le Leggi vigenti.
In attesa dell'approvazione del Piano attuativo sono consentite la manutenzione ordinaria degli immobili e le azioni necessarie per la loro messa in sicurezza e adeguamento al dettato delle leggi vigenti.

Volumetria massima complessiva consentita per i due comparti: mc 12.800 (Vv).

Indici:
Superficie permeabile (Sp): non inferiore al 50%.
Numero massimo dei piani abitabil (Hp): 3.
Altezza massima (Hv): mt.10.00
Distanza minima dai confini e dalle strade (Dc e Ds): mt 5.00

Prescrizioni specifiche:
Il Piano attuativo in questione dovrà consentire l'individuazione di spazi per parcheggi pubblici e privati ed aree a verde pubblico in ampliamento degli spazi pubblici a verde esistenti in fregio alla proprietà.
La convenzione dovrà prevedere la realizzazione di un sottopasso o di un sovrappasso stradale per superare in sicurezza la provinciale Bergamo – Como.
Dovrà essere realizzata l'indagine preliminare sullo stato del suolo e del sottosuolo per programmare le eventuali azioni di bonifica da intraprendere.



Gli estratti della tavola delle previsioni di piano sono in scala 1:2000

4/2.d) AMBITO DI TRASFORMAZIONE D

Indirizzi attuativi

Quest' ambito di trasformazione è di fatto un ambito di completamento e definizione del tessuto residenziale già urbanizzato.

NORME DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO D

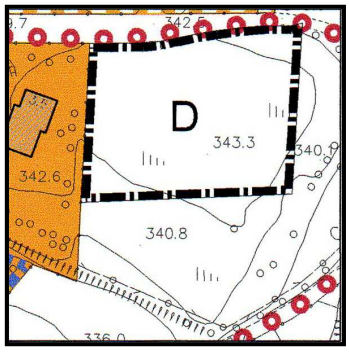
L' ambito D si attua secondo le previsioni di specifico Piano Attuativo di iniziativa privata.

Destinazioni d'uso:

Sono consentite, come destinazioni principali, la residenza, la creazione di spazi di parcheggio pubblico e privato e di verde pubblico e privato.
Non sono ammesse: le destinazioni: produttive o complementari e funzionali alla produzione, sia industriali che artigianali, i depositi, i magazzini privati e le strutture funzionali al trasporto merci, commerciali; agricole e legate all'attività agricola, salvo le attività agricole necessarie alla manutenzione delle aree libere e di pertinenza.

Modalità di Intervento:

Nuova edificazione da attuarsi secondo le previsioni di Piano Attuativo convenzionato secondo le Leggi vigenti.
Volumetria massima complessiva consentita mc (Vv)3.000.



Indici:

Superficie permeabile (Sp): non inferiore al 50%.
Numero massimo dei piani abitabili (Hp): 2.
Altezza massima (Hv): mt.7.00
Distanza minima dai confini e dalle strade (Dc e Ds): mt 5.00

Prescrizioni specifiche:

Il progetto planivolumetrico ed i progetti architettonici relativi al comparto dovranno svilupparsi in modo da non ostruire le visuali paesaggistiche ed i punti panoramici, e quindi esso dovrà essere accompagnata da adeguata valutazione di impatto paesistico.
Si dovranno individuare spazi a parcheggio pubblico al servizio dell'ambito locale.

4/2.e) AMBITO DI TRASFORMAZIONE E

Indirizzi attuativi

Quest'ambito di trasformazione risponde soprattutto alla necessità di individuare spazi commerciali soprattutto al servizio del nucleo di Bulciaghetto. La provinciale Como –Bergamo, infatti separa Bulciaghetto dal nucleo centrale di Bulciago e quindi crea soluzione di continuità anche rispetto ai negozi in attività. Ciò rende problematica l'accessibilità ai servizi commerciali primari del centro paese. soprattutto per le persone anziane e quelle che hanno difficoltà di deambulazione, in particolare per i generi alimentari.
Questo insediamento privato dovrà inoltre rappresentare anche un' occasione per individuare e realizzare strutture civiche di uso pubblico, sempre al servizio del paese.

NORME DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO E

L' ambito E si attua secondo le previsioni di specifico Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica.

Destinazioni d'uso:

Sono consentite, come destinazione principale, l'insediamento di funzioni commerciali, in particolare di una media struttura di vendita alimentare, la creazione di spazi di parcheggio pubblico e privato e di spazi pubblici di aggregazione.
Saranno ritenute compatibili le destinazioni commerciali per negozi di vicinato, l'insediamento di un bar e di pubblici esercizi, le attività terziarie e di servizio, la residenza limitatamente ad un alloggio per il proprietario o per il personale di custodia.
Non sono ammesse le destinazioni: residenziali, se non riguardanti l'alloggio per il proprietario o il personale di custodia; produttive o complementari e funzionali alla produzione, sia industriali che artigianali, i depositi, i magazzini privati e le strutture funzionali al trasporto merci; quelle agricole e legate all'attività agricola, salvo le attività agricole necessarie alla manutenzione delle aree libere e di pertinenza.

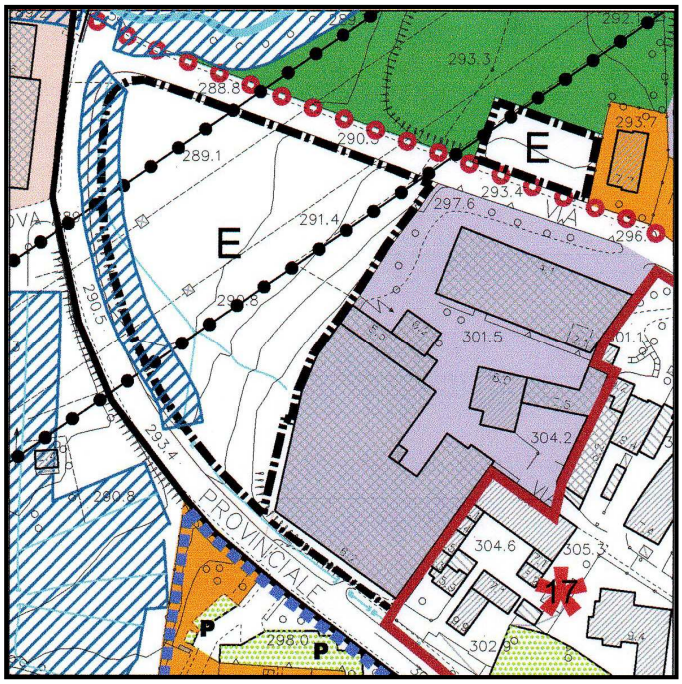
Modalità di Intervento:

Nuova edificazione, da attuarsi secondo le previsioni di Piano Attuativo convenzionato secondo le Leggi vigenti, per un massimo di mq 3.000 di Sl.

<u>Indici:</u>
Superficie permeabile: non inferiore al 30%
Numero massimo dei piani agibili ed abitabili (Hp): 3.
Altezza massima (Hv): mt.10.00
Distanza minima dai confini (Dc): mt.5.00, se non in aderenza

Prescrizioni specifiche:

Il Piano attuativo in questione dovrà prevedere l'insediamento di una media struttura commerciale alimentare. Altri eventuali spazi commerciali dovranno risultare dall'insediamento di negozi di vicinato.
Si dovrà anche prevedere l'individuazione e la realizzazione di un edificio con funzioni civiche pubbliche.



Gli estratti della tavola delle previsioni di piano sono in scala 1:2000

4/2.f) AMBITI DI TRASFORMAZIONE ATTIVABILI SU PROGETTO

1)Nel corso di validità del presente Documento di Piano è possibile attivare nuovi Ambiti di Trasformazione produttiva per completamento, ampliamento e ristrutturazione edilizia e produttiva degli immobili a carattere produttivo e delle attività in essi insediate al di fuori delle possibilità previste per il tessuto consolidato produttivo dal Piano delle Regole esclusivamente per attività di carattere industriale e artigianale e agricolo esistenti ed attive in comune di Bulciago alla data di adozione del presente Documento di Piano.
Tali ambiti di trasformazione sono attivabili solo in presenza di un Progetto di Sviluppo Produttivo che giustifichi e finalizzi ad esso la trasformazione territoriale proposta.
Esso deve essere presentato dalla proprietà dell'attività produttiva e deve essere assentito anche dalla proprietà degli immobili considerati se diversa. Inoltre deve prevedere almeno le seguenti condizioni:
- incremento dell'occupazione in loco;
- aumento e/o adeguamento della capacità produttiva complessiva dell'azienda e dei volumi di produzione;
- introduzione di mitigazioni per mitigare gli impatti ambientali presenti, interni ed esterni gli ambienti di lavoro;
- introduzione di innovazioni e misure che consentano di risparmiare energia e il consumo di acqua.
La procedura di attivazione di un nuovo ambito di trasformazione ai sensi della presente norma è attivabile dopo l'assenso della Giunta Comunale a procedere a seguito della presa d'atto del Progetto di Sviluppo Produttivo di cui alla presente norma.
Essa sarà concretizzata con la attivazione, da parte della Giunta Comunale, della specifica modifica del presente Documento di Piano ai sensi dell'art. 8..4 della LR 12/05.

2) Nel corso di validità del presente Documento di Piano è possibile attivare nuovi ambiti di trasformazione all'interno dell'Ambito consolidato delle aree edificate caratterizzate da compresenza di funzioni produttive e residenziali, così come identificate e definite dal Piano delle Regole.
Essi sono finalizzati a consentire la ristrutturazione edilizia degli edifici a destinazione produttiva con la modifica di destinazione d'uso degli stessi in residenziale e/o funzioni ad essa complementari, secondo la specifica Norma (art.3/4.c) delle NTA del Piano delle Regole.
La quantità di edificazione residenziale in sostituzione dell'attuale edificazione produttiva dovrà essere prevista fino a un massimo di:
- 1 mc (Vv) di destinazione residenziale / 1 mq Sc produttiva esistente fino a 300 mq di Sc produttiva esistente alla data di adozione del PGT;
- 1 mc (Vv) di destinazione residenziale / 2 mq Sc produttiva esistente fino da 300 mq a 1.000 mq di Sc produttiva esistente alla data di adozione del PGT;
- 1 mc (Vv) di destinazione residenziale / 3 mq Sc produttiva fino da 1.000 mq di Sc produttiva esistente alla data di adozione del PGT in poi.

4/2.g) Criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione

Nelle aree assoggettate a Piano attuativo l'indice di edificabilità (Vv e Sl) o le quantità complessive di possibile edificazione massima nel comparto, sono attribuiti uniformemente all'intera superficie perimetrata quindi alle varie proprietà: gli oneri relativi alle prestazioni connesse agli spazi pubblici e di uso pubblico ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione gravano sulle diverse proprietà in proporzione alla superficie e, quindi, al volume o alla Sl di spettanza di ciascuna di esse.

4/2.h) Prescrizioni per gli Ambiti di Trasformazione

La progettazione degli interventi di cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica consentiti dovrà essere integrata dalla documentazione attestante la Valutazione delle prestazioni energetiche degli edifici, secondo le modalità e le prescrizioni legislative vigenti, nonché dalla documentazione che attesti le azioni previste dal progetto in attuazione dell'art. Articolo 11/4 delle presenti NTA "Norme per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli edifici."
Dovrà inoltre essere prodotta adeguata documentazione per la valutazione paesaggistica degli interventi, secondo quanto stabilito dalle disposizioni legislative. In particolare, per le aree percepibili dai "Punti Panoramici" individuati dalle Tavole del PGT si dovrà dimostrare il mantenimento dei coni visuali esistenti e la non interruzione della percezione visiva dei panorami.

PARTE TERZA

NORME RIFERITE AL PIANO DEI SERVIZI

Articolo 1/3
Contenuti ed elaborati del Piano dei Servizi

Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/05 il Piano dei Servizi è finalizzato ad assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Le previsioni cartografiche e normative contenute nel presente Piano hanno carattere prescrittivi e vincolante.

Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati prescrittivi:

- Relazione
- Inquadramento territoriale, sistema del verde e dei servizi sovracomunali (1:10.000)
- Servizi esistenti e in previsione (1.2.000)
- Norme tecniche

Articolo 2/3
Definizione di servizio pubblico e di interesse pubblico

Ai sensi dell' art.9.10 della L.R. 12/05, 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, regolati da apposito atto di asservimento o di regolamento d'uso o da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione del settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione del Comune.

Articolo 3/3
Attuazione del Piano dei Servizi

Nelle aree individuate dal Piano dei Servizi, le previsioni si attuano attraverso l'intervento diretto del Comune e delle pubbliche Amministrazioni.

E' anche consentita l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi da parte della proprietà dell'area oggetto dell'intervento o da enti o privati delegati dalla stessa in modo specifico. In questo caso la realizzazione delle opere è subordinata all'esplicitazione, da parte della Giunta Comunale, di un proprio atto contenente la volontà di consentire a tale realizzazione e alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.
La convenzione è approvata dal Consiglio Comunale e deve fissare le modalità con le quali si raggiungono le finalità pubbliche a cui la realizzazione è preordinata, le modalità di gestione e le forme di controllo da parte degli Enti Pubblici, le regole per la manutenzione ordinaria e straordinaria, le eventuali fideiussioni a garanzia della puntuale osservanza della stessa convenzione e delle Leggi vigenti, le sanzioni e l'eventuale impegno alla cessione delle aree e opere realizzate al Comune dopo un periodo temporale concordato.

Articolo 4/3
Aree e attrezzature per servizi pubblici, di uso e di interesse pubblico, per attrezzature e impianti di pubblica utilità

4/3.a) Nelle Tavole del Piano dei Servizi del PGT e nelle presenti Norme Tecniche sono rispettivamente individuate e normate le localizzazioni e le quantità di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

4/3.b) Negli Ambiti edificabili soggetti a trasformazione urbanistica l'approvazione dei Piano Attuativi, il rilascio e/o la sussistenza dei titoli abilitativi alla ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione urbanistica; e, nell'ambito di tutto il territorio comunale, la modifica di destinazione in destinazione residenziale, commerciale, terziaria con aumento del peso insediativo (in mc per la residenza, in mq di sl per le altre destinazioni) sono subordinate a verifica della preesistenza o previsione di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla disponibilità delle aree di competenza delle opere stesse nella misura di cui al successivo comma, nonchè le opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi di distribuzione di acqua, gas, elettricità e di quelle viabilistiche e di accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale.

4/3.c) La dotazione minima complessiva e da assicurare nei Piani attuativi e negli altri casi previsti dalle presenti Norme Tecniche per aree per servizi pubblici, di uso e interesse pubblico in attuazione del PGT, comprensiva di quelli esistenti e di quelli di previsione da realizzarsi con le modalità previste dal precedente articolo 3/3:

- per la destinazione residenziale è di mq. 27 ogni 150 mc edificati.

- per le destinazioni produttive, in attuazione del PGT, è pari al 10% della superficie lorda (SI) degli insediamenti.

- per le destinazioni commerciali, ad uffici e terziarie, in attuazione del PGT non potrà essere inferiore al 100%verificare della SI, di cui almeno il 50% per parcheggi e sosta.
Per le grandi superfici di vendita la dotazione non potrà essere inferiore al 200% della SI, di cui almeno il 50% per parcheggi e sosta.

4/3.d) Le aree per servizi pubblici, di uso e di interesse pubblico, per attrezzature e impianti di pubblica utilità e per le opere di urbanizzazione non direttamente reperite dal privato, qualora le Norme lo consentano, potranno essere monetizzate (e quindi verrà corrisposto al Comune una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire) al fine del loro reperimento da parte del Comune nel contesto dei propri programmi di intervento, per opere pubbliche e realizzazione di aree verdi e di tutela e protezione ambientale e paesaggistica. Ciò qualora la cessione dovuta sia inferiore a 300 mq o, nei casi previsti dalle NTA, per materiale e accertata impossibilità al reperimento in loco o per le quantità dovute eccedenti le aree standards individuate all'interno dei Piani Attuativi.
In ogni caso per ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia con destinazione residenziale dovrà essere assicurato in loco lo spazio per parcheggi pubblici nella misura di 3 mq/100 mc. (oltre alla quota dovuta per parcheggi pertinenziali nella misura di 1mq/10 mc).
In ogni caso per ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia con destinazione produttiva e terziaria dovrà essere assicurato in loco lo spazio per parcheggi pubblici nella misura di 1/6 di SI (minimo di 5 posto macchina), oltre alla quota dovuta per parcheggi pertinenziali nella misura di 1/6 di SI (minimo 5 posti macchina).
Per quanto riguarda gli insediamenti commerciali, la monetizzazione sarà consentita ai sensi e nei limiti delle Leggi e Regolamenti vigenti.

L'entità della monetizzazione verrà stabilita annualmente con apposita delibera della Giunta Comunale. In ogni caso dovranno essere garantite le realizzazioni delle opere di urbanizzazione primaria essenziali prima del rilascio dell'abitabilità o dell'agibilità degli edifici.

4/3.e) In sede di approvazione di Piani attuativi potranno essere modificati, a fini migliorativi della pedonalità e accessibilità veicolare, della distribuzione dei volumi e delle destinazioni funzionali, i perimetri e le dislocazioni delle aree per servizi pubblici, di uso e interesse pubblico individuate nella Tavole di Piano e comprese nei Piani attuativi stessi. Ciò qualora non si incida sulle quantità di aree previste dal PGT.

4/3.f) Negli elaborati del Piano dei Servizi, inoltre, sono individuate le localizzazioni delle aree per attrezzature pubbliche ed impianti tecnologici di pubblica utilità, da realizzarsi con interventi diretti del Comune, di Enti sovracomunali, di Enti ed Organismi competenti per singoli impianti e servizi, o da privati con specifiche convenzioni o con concessioni di utilizzo.

4/3.g) Le destinazioni specifiche per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per attrezzature ed impianti tecnologici potranno essere modificate in sede di approvazione dei singoli progetti avvalendosi della facoltà di modifica del Piano dei Servizi previsto dall'art.9.14 della LR 12/05.

4/3.h) L' attuazione del PGT dovrà promuovere, sia con l'approvazione di Piani Attuativi, sia con il rilascio dei titoli abilitativi a costruire, sia con la predisposizione dei Programmi di Opere Pubbliche connessi all'approvazione dei bilanci comunali, l'adeguamento degli insediamenti alla dotazione delle opere e dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi; nonchè alla dotazione di opere ed aree per impianti e servizi generali a carattere urbano ed intercomunale.

4/3.l) **Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale destinate al servizio degli insediamenti residenziali**.
Per l'attuazione delle previsioni individuate per queste aree ci si atterrà alle seguenti norme.

4/3.l.1) Destinazioni:
Queste aree sono destinate alla realizzazione delle attrezzature pubbliche, o ad esse assimilabili, al servizio degli insediamenti residenziali ed in particolare, secondo quanto previsto sulle specifiche tavole, per: scuole dell' obbligo; scuole per l'infanzia; centri e spazi sociali; attrezzature e servizi religiosi classificate ai sensi della LR12/05; attrezzature culturali e sportive; impianti collettivi; mercati; strutture e delegazioni comunali; giardini, parchi e aree verdi connesse alle zone urbanizzate; servizi amministrativi e socio-sanitari; parcheggi in superficie e sotterranei.
Le aree di cui sopra sono distinte tra aree che si attuano con edificabilità (aree e strutture per l'istruzione, strutture religiose, sportive, civiche, sociali e sanitari, comunali) ed aree destinate a verde o attrezzature all'aperto. Per queste ultime è consentita l'edificazione in elevazione solo di strutture complementari e funzionali all'uso delle aree e degli impianti all'aperto, come: percorsi pedonali coperti e percorsi attrezzati e didattici; ingressi e biglietterie; edicole; spogliatoi e tribune; opere di illuminazione, cabine elettriche, monumenti e fontane.
Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- Residenziale e complementari alla residenza (uffici, attività paracommerciali erogatrici di servizi, artigianato di servizio e/o artistico), salvo gli alloggi di servizio e/o di custodia.
- Terziarie, ricettive e commerciali, salvo strutture e spazi di ristoro legate allo svolgimento delle attività consentite, esistenti o comprese negli specifici progetti relativi alle opere consentite.
- Produttive e funzionali e/o complementari alla produzione, sia industriale che artigianale, depositi, magazzini privati e strutture funzionali al trasporto merci.
- Agricole e legate all'attività agricola, salvo le attività agricole necessarie alla manutenzione delle stesse aree.

3/3.I.2) Modalità di intervento:
Permessi di costruire ed autorizzazioni. In attuazione dell'art 33.3 della LR 12/05, per le opere pubbliche dei Comuni, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'art.47 del DPR n°554/99, ha i medesimi effetti del permesso di costruire.
I progetti delle opere dovranno essere corredati di planivolumetria generale contenente le indicazioni di utilizzazione definitiva delle aree, la sistemazione delle superfici scoperte, l'eliminazione delle barriere architettoniche, la definizione delle opere urbane al contorno, l'individuazione dei percorsi pedonali e ciclabili.
I Permessi di costruire per le opere interessanti queste aree, qualora non realizzate direttamente dal Comune, ma da Enti o privati, sono subordinate alla preventiva approvazione di apposita Convenzione da parte del Consiglio Comunale prevista dal precedente art.3.3 delle presenti norme.

4/3.I.3) Indici:
Sc = 1/4 di Sf

Sl = 1/3 di Sf

Sp = 50% di Sf

Hr = mt. 10.00 (salvo particolari strutture tecniche)

Hrr = mt.1.80

Hp = n°3

Ds = mt. 6.00, salvo maggiori distanze in attuazione della Legge 285/92 e Regolamenti Attuativi conseguenti.

Dc = mt. 6.00

Dr = mt.1,50

np = n° 1 ogni 100 mq di Sl per le aree edificabili e 2 ogni 300 mq di St per le parti inedificabili. Per i parcheggi a raso n°1 ogni 4 posti auto.

4/3.m) **Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale destinate al servizio degli insediamenti produttivi**.
Per la realizzazione delle opere ci si atterrà alle seguenti norme:

4/3.m.1) Destinazioni:
Queste aree sono destinate alla realizzazione delle attrezzature pubbliche, di uso o di interesse pubblico, e al servizio degli insediamenti destinati alla produzione ed alle attività connesse, come: parcheggi e piazzali, anche attrezzati a custodia, di sosta dei mezzi; mense; attrezzature collettive e socio-sanitarie; aree verdi ed impianti sportivi e culturali; impianti di depurazione degli scarichi, di adduzione e prelievo dell'acqua, per l'approvvigionamento dell'energia elettrica e simili.

Anche queste aree sono distinte, nelle Tavole di Piano, tra aree che si attuano con edificabilità, **(**mense; attrezzature collettive e socio-sanitarie ed impianti sportivi e culturali; impianti di depurazione degli scarichi, di adduzione e prelievo dell'acqua, per l'approvvigionamento dell'energia elettrica e simili**)**, ed aree prevalentemente destinate a verde o attrezzature all'aperto. Per queste ultime è consentita l'edificazione in elevazione solo di strutture complementari e funzionali all'uso delle aree e degli impianti all'aperto, come: percorsi pedonali coperti e percorsi attrezzati e didattici; ingressi e biglietterie; edicole; spogliatoi e tribune; opere di illuminazione, cabine elettriche, monumenti e fontane.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale e complementari alla residenza (uffici, attività paracommerciali erogatrici di servizi, artigianato di servizio o artistico), salvo gli alloggi di servizio e di custodia.

- Terziarie, ricettive e commerciali, salvo strutture di ristoro legate allo svolgimento delle funzioni consentite, esistenti o comprese negli specifici progetti relativi alle opere consentite.

- Produttive e funzionali alla produzione, sia industriale che artigianale, depositi, magazzini privati e strutture funzionali al trasporto merci, salvo le destinazioni d'uso consentite dalla presente norma.

- Agricole e legate all'attività agricola, salvo le attività agricole necessarie alla manutenzione delle aree stesse.

4/3.m.2) Modalità di intervento:
Permessi di costruire ed autorizzazioni. In attuazione dell'art 33.3 della LR 12/05, per le opere pubbliche dei Comuni, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'art.47 del DPR n°554/99, ha i medesimi effetti del permesso di costruire.
I progetti di attuazione delle opere dovranno essere corredati da planivolumetria generale contenente le indicazioni di utilizzazione definitiva delle aree, le sistemazioni di superfici scoperte, l'eliminazione delle barriere architettoniche, la sistemazione ed organizzazione della circolazione e degli spazi di sosta.
I Permessi di Costruire per queste aree, qualora non realizzate direttamente dal Comune, ma da Enti e privati sono, in ogni caso, subordinate alla preventiva approvazione di apposita convenzione del Consiglio Comunale prevista dal precedente art.3.3 delle presenti norme che ne regoli l'uso e le modalità di attuazione.

4/3.m.3) Indici:

Sc = 1/4 di Sf

Sl = 1/3 di Sf

Sp =. al 50% di Sf

Hr =. mt. 8,00 (salvo particolari strutture tecniche)

Hrr = mt. 2,00

Hp = n°2

Ds = mt. 6,00, salvo maggiori distanze in attuazione della Legge 285/92 e Regolamenti Attuativi conseguenti.

Dc = mt. 6,00

Dr = mt. 1,50

np = n°1 ogni 100 mq di Sl per le aree edificabili e n° 2 ogni 300 mq di St per le parti inedificabili . Per i parcheggi a raso n°1 ogni 4 posti auto.

4/3.n) **Aree per la viabilità veicolare, ciclabile, pedonale, per le destinazioni accessorie e connesse al funzionamento della viabilità stessa e per la pedonalità protetta e/o a traffico limitato, ai sensi della Legge 285/92 e Regolamenti attuativi conseguenti (Codice della Strada).**
Ambiti di salvaguardia per viabilità da confermare ed attuare con specifici progetti.

Per l'attuazione delle previsioni relative ci si atterrà alle seguenti destinazioni, modalità di intervento e prescrizioni:

4/3.n.1) Destinazioni:
Queste aree sono destinate alla viabilità comunale ed intercomunale, ai collegamenti fra i diversi nuclei abitati del Comune; ai percorsi pedonali e ciclabili, nonchè agli spazi connessi, accessori e alle loro pertinenze, sia di esercizio che di servizio, così come definite e secondo le norme previste dal Codice della Strada.
In particolare le pertinenze di esercizio sono quelle che costituiscono parte integrante della strada o ineriscono permanentemente alla sede stradale.
Sono pertinenze di servizio le aree di servizio, i relativi manufatti per il rifornimento ed il ristoro degli utenti, le aree ed i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinate dagli Enti

proprietari delle strade stesse in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti.
In particolare sono anche destinate a pedonalità protetta e a traffico limitato.
Gli Ambiti di salvaguardia per viabilità da confermare e attuare con specifici progetti sono destinati all'attuazione di specifici progetti riguardanti la viabilità locale se e in quanto approvati dagli organi competenti.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale e complementari alla residenza (uffici, attività paracommerciali erogatrici di servizi, artigianato di servizio o artistico).
- Terziarie, ricettive e commerciali, salvo strutture di servizio e ristoro legate allo svolgimento delle funzioni consentite secondo quanto definito dal Codice della Strada e ammesse dallo stesso come pertinenze di servizio.
- Produttive e funzionali e complementari alla produzione, sia industriale che artigianale, depositi, magazzini privati e strutture funzionali al trasporto merci.
- Agricole e legate all'attività agricola, salvo le attività agricole necessarie alla manutenzione delle aree stesse.

4/3.n.2) Indici e prescrizioni:
La larghezza delle nuove strade comunali di servizio generale, completa di tutte le opere connesse e quindi comprensiva degli spazi per (percorsi pedonali e ciclabili, aiuole piantumate ove previsti) è determinata da quanto previsto dalla vigente legislazione.
Per le strade di urbanizzazione interna al tessuto edificato ed urbanizzato **e per la viabilità che verrà eventualmente prevista negli Ambiti di salvaguardia per la viabilità**, la larghezza verrà definita in ragione dello stato di edificazione esistente, delle eventuali valutazioni di impatto ambientale e paesaggistico e quindi determinata nel concreto dall'Amministrazione Comunale nel momento dell'approvazione degli specifici progetti.
In caso di fabbricazione prospiciente strade di larghezza inferiore a quelle prescritte o progettate, il confine di proprietà sarà arretrato dalla mezzeria della strada per la misura necessaria al completamento e all'allargamento della strada stessa come opera di competenza delle urbanizzazioni primarie, secondo le disposizioni di cui alle presenti norme e quelle del Codice della Strada e dei Regolamenti attuativi dello stesso.
Nelle fasce di rispetto stradale non sono ammesse nuove costruzioni, nel sottosuolo o in elevazione, nè opere che compromettano la sicurezza della circolazione .

Salvo diversa identificazione sulle Tavole di Piano il limite di inedificabilità relativo alle fasce di rispetto assume i valori di cui alle presenti Norme e al Codice della Strada e successivi Regolamenti Attuativi.

Le aree per la viabilità sono attuate secondo le disposizioni del Codice della Strada e dei successivi Regolamenti Attuativi e secondo i contenuti delle presenti norme.

La viabilità individuata nelle Tavole di Piano dovrà essere realizzata con materiali atti a segnalare le parti protette ed esclusive per la pedonalità ed eventualmente con opere dirette a limitare la velocità del traffico ammesso, secondo ordinanze sindacali.

Opere e piantumazioni sono realizzate sia ai fini di arredo urbano, sia di protezione dagli inquinamenti prodotti dal traffico luminoso, acustico e atmosferico.

I percorsi pedonali e ciclabili saranno di norma separati dalle sedi viabilistiche da apposite banchine piantumate, barriere di protezione, fossati o canalette per le acque piovane.

I percorsi pedonali e ciclabili dovranno essere dotati di tratti segnalati o sopraelevati atti a superare in sicurezza le sedi viabilistiche destinate al traffico veicolare.

Sono esclusi marciapiedi con elevazione sulla quota stradale superiore a cm. 10,00.

I parcheggi, i percorsi pedonali e ciclabili dovranno, di norma, essere realizzati alla stessa quota stradale ed essere protetti da aiuole verdi o barriere di sicurezza o realizzate con elementi di arredo urbano.

Gli svincoli sopraelevati o interrati ed i ponti dovranno essere dotati di apposite sedi pedonali e ciclabili protette, affiancate e separate dal tracciato di viabilità veicolare e prive di barriere architettoniche.

In caso di realizzazione di stazioni di distribuzione del carburante, l'edificazione sarà stabilito direttamente dallo specifico permesso di costruire, da esaminare solo successivamente l'approvazione di specifico planivolumetrico e convenzione (di cui al comma successivo) da parte della Giunta Comunale.

Per la nuova viabilità **che sarà eventualmente oggetto di progettazione all'interno degli Ambiti di salvaguardia per viabilità da confermare e attuare con specifici progetti,** che collega la frazione di Campolasco con la viabilità comunale e quella che costituisce circonvallazione del centro di Bulciago il tracciato indicato sulle Tavole è da considerarsi **puramente** indicativo. Il tracciato definitivo e le caratteristiche dello stesso dovranno essere definite dai progetti specifici da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, che dovranno essere accompagnati da relazione di compatibilità geologica, da valutazione di impatto e paesaggistico e contenenti la previsione delle eventuali necessarie opere di mitigazione.

Per il nodo viabilistico costituito dall'incrocio tra i Comuni di Bulciago e Garbagnate Monastero si dovrà promuovere la progettazione intercomunale e con la Provincia di Lecco della sua messa in sicurezza.

4/3.n.3) Modalità di intervento.

Permessi di Costruire, Autorizzazioni ed Ordinanze Sindacali, anche in attuazione del Piano del Traffico (predisposto sulla base della vigente Legislazione) qualora approvato dal Comune al fine di ottenere il miglioramento della circolazione e della sicurezza, la riduzione degli inquinamenti e favorire il risparmio energetico.

Per la realizzazione di stazioni di distribuzione di carburante, il Permesso di Costruire è subordinato a specifica convenzione sia ai fini della tutela ambientale che della precarietà dell'insediamento.

Eliminato: all'interno delle aree stesse

Eliminato: La nuova viabilità destinata alla circolazione veicolare dovrà essere dotata di opere e piantumazioni, fatte salve le prescrizioni relative alla sicurezza. Dette

Eliminato: o

Eliminato: prevista

4/3.o) Aree per attrezzature e impianti ferroviari

4/3.o.1) Destinazioni:
Queste aree sono quelle destinate ad attrezzature ed impianti ferroviari, in particolare riguardano la sede della linea ferroviaria Monza – Molteno – Oggiono e le sue dipendenze. Sono quindi destinate alle attività connesse al funzionamento e alla manutenzione della linea ferroviaria. I manufatti e gli edifici previsti sono quelli derivanti e strettamente connessi alle attività specifiche previste.

4/3.o.2) Modalità di intervento.

Permessi di costruire, secondo gli indici risultanti dalle esigenze funzionali e comunque determinati dallo stesso permesso di costruire.

4/3.o.3) Prescrizioni particolari.
Gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di rispetto della linea ferroviaria, definite dall'art. 49 del DPR 753/80 in 30 mt dal limite della zona di occupazione della rotaia più vicina, si applica quanto previsto dagli artt. 49 e 50 dello stesso DPR.
Nel caso di realizzazione di interventi edilizi all'interno delle fasce di rispetto, il titolare dell'atto abilitativi ha l'obbligo di porre in atto tutte le misure necessarie a garantire il rispetto dei livelli sonori stabiliti dalla Legislazione per il rumore generato dalle infrastrutture ferroviarie, ai sensi dell'art 3.2 del DPR 459/98.

4/3.p) **Aree per attrezzature pubbliche ed impianti tecnologici di pubblica utilità.**
Per la realizzazione di opere e degli interventi, ci si atterrà alle seguenti norme.

4/3.p.1) Destinazioni:
Queste aree sono destinate ad impianti e servizi generali, come quelli per la tumulazione, per la captazione e l'emungimento e la distribuzione delle acque potabili, per la depurazione, per l'erogazione dell'energia, per gli impianti di distribuzione del gas metano e per gli impianti di produzione di energia prodotti da fonti energetiche alternative, per i servizi tecnologici in genere.
Non sono ammesse, agli effetti dell'attuazione le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza.
- Destinazioni d'uso complementari alla residenza (uffici, attività paracommerciali erogatrici di servizi, artigianato di servizio o artistico).
- Terziarie, ricettive e commerciali, salvo strutture di ristoro legate allo svolgimento delle funzioni consentite.
- Produttive e funzionali e complementari alla produzione, sia industriale che artigianale, depositi, magazzini privati e strutture funzionali al trasporto merci.

4/3.p.2) Modalità di intervento.

Permessi di costruire, secondo gli indici risultanti dalle esigenze funzionali e da norme, regolamenti e leggi di settore e comunque determinati dallo stesso permesso di costruire.

4/3.q) **Servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione**

Ai sensi dell'art. 9.7 della LR 12/05, negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano i servizi da assicurare sono:

- per l'Ambito A, secondo le previsioni del Programma Integrato di Intervento , così come approvato definitivamente dal Comune di Bulciago con delibera n°6 del 28 febbraio 2008;
- per l'Ambito B, uso pubblico dei parcheggi privati esistenti, salvaguardia della possibilità di creazione di nuova viabilità comunale, alternativa alla attuale viabilità che interessa il centro storico, secondo le indicazioni di massima della Tavola delle previsioni di Piano;
- per l'Ambito C, individuazione di spazi per parcheggi pubblici e privati ed aree a verde pubblico in ampliamento degli spazi pubblici a verde esistenti in fregio al comparto; previsione della realizzazione di un sottopasso o sovrappasso stradale per superare in sicurezza la Provinciale Bergamo-Como;
- per l'Ambito D, individuazione di spazi a parcheggio pubblico al servizio dell'ambito locale.
- per l'Ambito E, individuazione in loco dei parcheggi pubblici e pertinenziali previsto dalla disposizioni legislative e dalle presenti NTA Realizzazione di edificio con funzioni civiche pubbliche secondo quanto stabilirà il Piano Attuativo.

Eliminato: adottato il 29 novembre 2007, così come verrà definitivamente approvato dal Comune di Bulciag

Eliminato: o

PARTE QUARTA

NORME RIFERITE AL PIANO DELLE REGOLE

Articolo 1/4
Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole, ai sensi dell'art.10 della LR12/05, definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli Ambiti del tessuto urbano consolidato, compresi in essi le aree libere intercluse o di completamento; indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante; contiene quanto previsto dalla LR 12/05 in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica; individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche; le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati prescrittivi:

- Tavole dei contenuti prescrittivi e sovraordinati e derivanti dagli studi e analisi specifiche. (1:2000)
- Tavole degli Ambiti e delle Aree da assoggettare a disciplina specifica. (1:2.000)
- Tavole degli Ambiti e delle Aree da assoggettare a disciplina specifica. Nuclei ed edifici di antica formazione. (1:1.000)

Articolo 2/4
Ambiti individuati

All'interno del tessuto urbano vengono individuati i seguenti Ambiti:

- Ambiti consolidati residenziali:
  - dei nuclei ed edifici di antica formazione
  - delle aree a destinazione residenziale, definito come di conferma dell'edificazione esistente e di completamento.
  - delle aree edificate caratterizzate da compresenza di funzioni produttive e residenziali.

- Ambiti consolidati a destinazione produttiva, terziaria e ricettiva:
  - delle Aree comprese negli Ambiti consolidati a destinazione produttiva
  - delle aree comprese negli Ambiti consolidati a destinazione terziaria e ricettiva

- Ambito delle aree destinate all'attività agricola a carattere produttivo

- Ambito delle aree a verde di rispetto, salvaguardia, valorizzazione ambientale e paesaggistica:
  - Aree a verde di rispetto e salvaguardia ambientale
  - Aree libere, non soggette a trasformazione, di valorizzazione ambientale e paesaggistica

- Ambito delle aree situate all'interno del PLIS – Parco agricolo dellaValletta

Per ciascuno di questi ambiti vengono individuate nei successivi articoli le caratteristiche, le modalità di intervento e i relativi parametri.
La loro individuazione grafica è riportata nelle Tavola del piano delle Regole.

Articolo 3/4
Ambiti consolidati residenziali.

Le Aree ricomprese negli ambiti consolidati residenziali sono individuate nella Tavola degli Ambiti e delle Aree assoggettate a disciplina specifica del PGT e normate in ragione dello stato di fatto, delle condizioni di urbanizzazione e di accessibilità comunale ed intercomunale.
Si suddividono in: a) Ambito dei nuclei di antica formazione e b) Ambito consolidato delle aree a destinazione residenziale e definito come di conferma dell'edificazione esistente e di completamento.

3/4.a) **L'Ambito dei nuclei e degli edifici di antica formazione** comprende edifici e complessi edilizi, sia all'interno che all'esterno dei nuclei di formazione storica:

Eliminato: 7

- di valore storico – monumentale (definiti come di tipo AA)
- di valore ambientale (definiti come di tipo AB e suddivisi in ABa ed ABb, in ragione della loro qualità e dell'entità del valore della preesistenza e delle conseguenti modalità e categorie di intervento ammesso).
- privi di particolari valori ma interni ai perimetri originari dei nuclei storici (definiti come di tipo AC, di recente edificazione e/o privi di particolare valore; ed AR, edifici minori di carattere produttivo o di servizio ad edifici principali, demolibili e riprogettabili).

Nella Tavola dei nuclei e degli edifici di antica formazione del Piano delle Regole sono anche individuate:

- le aree per servizi pubblici e di uso pubblico, sia primari che secondari;
- i percorsi pedonali e ciclabili;
- le aree destinate alla viabilità, a traffico limitato e pedonalità protetta, anche ai sensi della legge 285/92 ed eventuale successiva Regolamentazione Attuativa.

3/4.a.1) Le modalità di intervento, le destinazioni, gli indici a cui attenersi per gli interventi nell'ambito dei nuclei ed edifici di antica formazione e per gli edifici di formazione storica esterni a nuclei di formazione storica sono:

3/4.a.1.1) Destinazioni:
Per i nuclei di Bulciago di formazione storica e per gli edifici di formazione storica all'esterno dei nuclei stessi sono consentite, nei limiti di cui alle successive Norme, le destinazioni residenziali, parchi e giardini, attrezzature e destinazioni pubbliche e di interesse pubblico.

Sono anche consentite destinazioni complementari alla residenza, come uffici, studi ed ambulatori; spazi per esercizi di vendita di vicinato ed esercizi pubblici, per la ristorazione e di servizio o connesse all'attività turistica; nonchè per l'associazionismo; per le attività culturali, ricreative e sportive; nonchè autorimesse al servizio delle abitazioni e delle attività insediate nei nuclei di formazione storica.

Sono ritenute compatibili destinazioni terziarie, direzionali e ricettive, anche di tipo alberghiero, nonchè attività di servizio (come artigianato di manutenzione o legato all'attività turistica o insediato tradizionalmente nel Centro o attività artigianali non insalubri ai sensi di Legge).

Non sono insediabili attività ritenute insalubri ai sensi di legge. Le eventuali attività insalubri esistenti possono rimanere in loco se il titolare dimostra, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danni o molestie al vicinato.
Ogni richiesta di ampliamento o modifica delle attività esistenti dovrà comunque essere sottoposta al parere vincolante dell'Autorità Sanitaria.

Per le altre aree presenti nell'ambito dei nuclei di formazione storica, e in particolare la pedonalità, la viabilità e le aree per servizi pubblici, sono consentite le destinazioni previste dalle specifiche Norme di Zona.

Non sono ammesse, le seguenti destinazioni d'uso:

- Produttive e funzionali e complementari alla produzione, sia industriale che artigianale, depositi, magazzini privati e strutture funzionali al trasporto merci; salvo le attività artigianali di servizio e di manutenzione, artistico, legato all'attività turistica o insediato tradizionalmente nel Centro non insalubri ai sensi di Legge.
- Agricole e legate all'attività agricola, salvo le attività agricole necessarie alla manutenzione delle aree libere e di pertinenza.

3/4.a.1.2) Modalità di intervento:

Piani Particolareggiati (PP) e Piani di Recupero (PR), secondo le eventuali individuazioni delle Tavole degli Ambiti ed Aree da assoggettare a disciplina specifica o Piani di recupero successivamente individuati.
Permessi di Costruire e Denunce di Inizio Attività, secondo le modalità previste dalla LR12/05.

3/4.a.1.2.1) Per gli edifici di tipo AA sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; demolizione di superfetazioni; adeguamenti impiantistici, igienico sanitari, per la sicurezza e per l'eliminazione delle barriere architettoniche; recupero di volumi esistenti ai fini residenziali mantenendo tutte le originarie caratteristiche morfologiche ed architettoniche esistenti.

3/4.a.1.2.2) Per gli edifici di tipo AB sono consentiti, oltre agli interventi ammessi per gli edifici di tipo AA di cui al comma precedente (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; demolizione di superfetazioni; adeguamenti impiantistici, igienico sanitari, per la sicurezza e per l'eliminazione delle barriere architettoniche; recupero di volumi esistenti ai fini residenziali mantenendo tutte le originarie caratteristiche morfologiche ed architettoniche esistenti), anche:

- interventi di ristrutturazione edilizia mantenendo, oltre quanto previsto dall'art.27.1.d della 12/05, anche il sedime originario e le originarie caratteristiche morfologiche ed architettoniche esistenti, sia per quanto riguarda sia gli edifici di tipo ABa, sia quelli di tipo ABb.
- modifiche planivolumetriche ed ampliamenti, nei limiti di cui al presente articolo, nel rispetto delle principali caratteristiche architettoniche e degli allineamenti su strada esistenti, per quanto riguarda i soli edifici di tipo ABb.

E' esclusa la demolizione e ricostruzione dell' intero edificio, se non per:

- interventi di ripristino complessivo dettato dall'avvenuto crollo, parziale o totale, dell'edificio o dettati dallo stato particolarmente degradato e fatiscente degli edifici.
- edifici di tipo ABb compresi in ristrutturazioni urbanistiche, con preventiva approvazione di Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

In questi casi gli elaborati del Piano di Recupero e dei titoli abilitativi a costruire dovranno contenere apposite tavole grafiche e relazione riguardante la compatibilità storico-ambientale della ricostruzione.
Gli interventi dovranno comunque assicurare, anche nei casi di rifacimento totale o parziale, il mantenimento in luogo delle memorie, anche minori, preesistenti e significative, nonchè il riuso del materiale di finitura del tipo originario o similare.

3/4.a.1.2.3) Per gli altri edifici sono consentiti, oltre che gli interventi consentiti per gli edifici di tipo AA e AB, anche ristrutturazioni edilizie, nuova costruzione e demolizione e ricostruzione.

3/4.a.1.2.5) Per le altre aree presenti nell'ambito dei nuclei storici sono consentiti interventi previsti dalle specifica normativa prevista dalle presenti Norme Tecniche.

3/4.a.2) Indici:

- It: per tutti i Piani Particolareggiati e i Piani di Recupero, sia individuati nelle Tavole che di nuova individuazione, non superiore alla volumetria preesistente (Vr), incrementata di un valore pari al 10% dell'esistente, qualora ciò sia compatibile coi valori storici, monumentali ed ambientali esistenti.
- If: per gli interventi con Permesso di Costruire e Denuncie di Inizio Attività, non superiore alla volumetria preesistente (Vr) e, ove consentito dalle presenti norme, incrementata di un valore pari al 10% dell'esistente, qualora ciò sia compatibile coi valori storici, monumentali ed ambientali esistenti ed attuata al solo fine dell'adeguamento igienico–sanitario, di risistemazione funzionale delle destinazioni ammesse, di rimozione delle barriere architettoniche.

- Su: gli interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici di tipo AB, e per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, qualora consentiti dalle presenti Norme Tecniche, nel caso in cui determinino aumento del peso insediativo e/o concretino insediamento di destinazioni compatibili ai sensi del presente articolo, sono consentiti solo se viene presentato Atto Unilaterale debitamente registrato che preveda il reperimento delle aree per servizi pubblici nella misura prevista dall'art.4/3 in loco o, in caso di materiale impossibilità, in altre aree a ciò destinate dal PGT o la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire; nonchè al completamento delle urbanizzazioni primarie eventualmente mancanti e carenti.
In caso di nuova individuazione di Piani di Recupero, da reperirsi in luogo nella misura prevista dall'art.4/3 o, in caso di accertata materiale impossibilità, in altra area individuata a tale scopo dal PRG o la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, nonchè al completamento delle urbanizzazioni primarie eventualmente mancanti o carenti. In questi casi, l'Amministrazione Comunale concorderà il luogo di cessione o individuerà le finalità di utilizzo della corresponsione stessa.
Nel caso di insediamento di destinazioni compatibili ai sensi delle presenti NTA, secondo le quantità previste dalle stesse all'art .4/3. Nel caso di accertata materiale impossibilità di reperimento in loco, secondo le disposizioni di cui al primo capoverso del presente comma.

- Sp: non inferiore all'esistente, e, in caso di interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, non inferiore al 25% di St.

- Hr: pari all'esistente per gli edifici di tipo AA e AB.
Per gli altri edifici e in caso di ricostruzione, nuova costruzione od ampliamento:
- in caso di accostamento o continuità con edifici di tipo AA non superiore all'altezza degli stessi.
- in caso di accostamento o continuità con gli edifici di tipo AB, non superiore o inferiore di mt.1,50 all'altezza degli stessi.
- in caso di edificazione isolata, non superiore all'altezza dell'edificio di tipo AA o AB più vicino.

- Hp: pari all'esistente, e comunque non superiore a tre piani abitabili nei casi consentiti di ampliamento, ricostruzione e nuova costruzione.

- Hrs: mt. 2,50 e pari all'esistente se superiore.

- Hrr: pari all'esistente, ed in caso di ricostruzione o ampliamento, non superiore a mt. 1,60. Per tutti gli interventi dovrà essere prevista l'individuazione di aperture nelle recinzioni, per una superficie pari ad almeno 1/3 della intera superficie delle stesse per consentire punti di vista atti a valorizzare la pedonalità e la presenza di edifici di tipo AA o AB ed aree significative.

- Ds: pari all'esistente, salvo distanze maggiori prescritte nelle Tavole, nei Piani Attuativi e nelle eventuali prescrizioni dei Permessi di Costruire e nelle prese d'atto delle Denunce di Inizio Attività.

- Dc: pari all'esistente, salvo distanze maggiori prescritte nelle Tavole, nei Piani attuativi e nelle eventuali prescrizioni dei Permessi di Costruire e nelle prese d'atto delle Denunce di Inizio Attività e fatti salvi i diritti di terzi.

- Dr: pari all'esistente, salvo maggiori distanze prescritte nelle Tavole, nei Piani attuativi e nelle eventuali prescrizioni dei Permessi di Costruire e nelle prese d'atto delle Denunce di Inizio Attività e fatti salvi i diritti di terzi.

- Df: pari all'esistente e, in caso di nuova edificazione o riedificazione, pari a mt. 10,00.

3/4.a.3) Prescrizioni particolari:

Le aree di competenza degli edifici di tipo AA sono inedificabili sia per costruzioni in elevazione, sia per autorimesse o altre destinazioni nel sottosuolo, a meno di interventi necessari per il risanamento degli edifici stessi, per l'adeguamento degli impianti o di interventi. .
Per la richiesta di Permesso di Costruire, di Denuncia di Inizio Attività, di Piano di Recupero e di Piano Particolareggiato ove successivamente individuati, è richiesta una relazione che evidenzi: l'età degli edifici preesistenti, l'individuazione dell'intervento nelle mappe catastali storiche disponibili, la qualità delle preesistenze con la storia dell'edificio o degli edifici interessati e la sua descrizione, anche attraverso la produzione di materiale fotografico; comprese le caratteristiche della eventuale piantumazione, e la descrizione delle memorie, anche minori, significative per materiali e forme (acciottolati, opere in pietra e legno, segni di devozione religiosa popolare, decorazioni, ecc.), comprese le modalità del loro riutilizzo nella progettazione.
In sede di rilascio dei titoli abilitativi a costruire si individueranno a tale riguardo le specifiche prescrizioni, anche sulla base della valutazione obbligatoria delle schede di analisi degli edifici dell' ambito nuclei storici di cui allo specifico elaborato facente parte del PGT.

Gli interventi edilizi dovranno comunque attenersi alle seguenti prescrizioni:

- le murature esterne, anche nei casi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione o ricostruzione, dovranno essere prevalentemente finite ad intonaco, con esclusione di rivestimenti plastici, fatta eccezione per frontoni, cornici e zoccolature (queste ultime sono di norma permesse in allineamento con le preesistenti e, in mancanza fino ad un'altezza di 100 cm dal suolo).

A giudizio della Commissione Edilizia, se istituita, e comunque in sede di formazione ed approvazione dei titoli abilitativi a costruire sono ammesse soluzioni specifiche in relazione ad ingressi o aperture commerciali di evidente qualità estetica.

Le zoccolature potranno essere realizzate in pietra o con malta di cemento rigata o a rinzaffo.

Davanzali e soglie prospettanti gli spazi pubblici dovranno essere realizzati in pietra naturale.

I portoncini di ingresso, i portoni carrai e le aperture commerciali prospettanti gli spazi pubblici dovranno essere oggetto di particolare attenzione con il rispetto delle tipologie esistenti e con il recupero ed il restauro di quelli significativi per la memoria delle preesistenze.

In particolare si richiedono contorni in pietra e l'uso di legno naturale o verniciato, con esclusione di serrande cieche.

Il restauro e il ripristino delle facciate dovrà prevedere la conservazione degli elementi maggiormente caratteristici e tradizionali, delle finestre nelle loro forme e dimensioni tipiche, gli infissi, le cornici, i portali ed i portoni, i materiali ed i colori.

E' consentita l'incorniciatura delle finestre con rivestimento in pietra o tramite l'uso di vernici colorate (in tinte tenui del tipo bianco, grigio chiaro e rosa).

Ove permesso in conseguenza delle presenti Norme è ammesso l'inserimento di nuove finestre simili a quelle esistenti.

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

Le iscrizioni, le targhe, le insegne, i richiami luminosi e simili dovranno essere contenuti nell'ambito delle luci di apertura degli esercizi commerciali.

E' consentito porre piccole targhe a carattere professionale o similari in concomitanza degli ingressi.

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

I colori ammessi per gli edifici, di norma, saranno quelli a tinte tenui e chiare nelle scale di tonalità bianca, rosata e gialla.

Le coperture dovranno essere di norma a doppia falda e prevedere l'uso di coppi.

I sottogronda dovranno essere finiti con particolare attenzione e se ne consiglia la realizzazione con parti portanti e rivestimenti in legno naturale o verniciato.

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

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

Particolare attenzione dovrà essere riposta per l'eliminazione di tutte le superfetazioni, anche di carattere tecnologico (tubazioni, sportelli, caselli per acqua e gas, impianti elettrici e telefonici) ricorrendo a soluzioni che ne consentano l'occultamento ai fini dei ripristini di facciata, ottenuti con tracce nelle murature o con manufatti di protezione e mascheratura.
La pavimentazione delle corti e degli spazi pubblici e di uso pubblico dovrà mantenere e ripristinare parti realizzate in ciottoli, pietra, a rizzata, e comunque prevedere il mantenimento ed il ripristino delle preesistenze. E' escluso l'uso di manto bituminoso, mentre sono consentite pavimentazioni in ghiaia, aiuole di terra con erba e fiori, lastre, piastrelle squadrate o elementi in pietra, mattoni o materiale prefabbricato con caratteristiche similari a quelle dei materiali consentiti.
Dovranno essere riutilizzati, a scopi funzionali o decorativi, anche i manufatti preesistenti in pietra come paracarri e canalette.
Lo scolo delle acque dovrà essere ottenuto con apposite canalette di cemento o pietra, secondo le indicazioni del Comune, in modo che siano simili a quelle utilizzate dal Comune per le superfici pubbliche.
Le illuminazioni su spazi pubblici dovranno essere coordinate con gli interventi comunali.

La progettazione degli interventi di cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica consentiti dovrà essere integrata dalla documentazione attestante la Valutazione delle prestazioni energetiche degli edifici, secondo le modalità e le prescrizioni legislative vigenti, nonché dalla documentazione che attesti le azioni previste dal progetto in attuazione dell'art. Articolo 11/4 delle presenti NTA "Norme per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli edifici."

3/4.b) **L'Ambito consolidato delle aree a destinazione residenziale è definito come di conferma dell'edificazione esistente e di completamento.**
E' suddiviso in:
- Aree di completamento del territorio urbanizzato
- Aree di completamento dell'edificazione sorta in forza di Piani Attuativi già approvati e vigenti.
- Aree di mantenimento e conservazione dell'edificazione rada negli spazi a verde e giardino.

3/4.b.1) Le destinazioni, le modalità di intervento, gli indici e le prescrizioni sono:

3/4.b.1.1) Destinazioni:

Sono consentite, come principali, le destinazioni residenziali e la realizzazione di giardini privati.

Sono anche consentite destinazioni complementari alla residenza, come uffici ed ambulatori, spazi per esercizi di vendita di vicinato, esercizi pubblici; spazi per l'associazionismo e per le attività culturali o destinate a valorizzare la storia e le tradizioni locali; per attività ricreative; nonchè autorimesse al servizio delle abitazioni.

Sono fatte salve le attività esistenti. Non sono insediabili attività ritenute insalubri ai sensi di Legge. Le eventuali attività insalubri esistenti possono rimanere in loco solo se il titolare dimostra, per l'introduzione di nuovo metodi e speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danni o molestie.
Ogni richiesta di ampliamento o modifica delle attività esistenti dovrà comunque essere sottoposto al parere vincolante dell'Autorità Sanitaria.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Terziarie e commerciali che non siano tra le destinazioni ammesse.

- Produttive e funzionali e complementari alla produzione, sia industriale che artigianale, depositi, magazzini privati e strutture funzionali al trasporto merci; salvo le attività artigianali di servizio e di manutenzione, artistico, legato all'attività turistica o insediato tradizionalmente e non insalubre ai sensi di Legge.
- Agricole e legate all'attività agricola, salvo le attività agricole necessarie alla manutenzione delle aree libere e di pertinenza.

3/4.b.1.2) Modalità di intervento:

Permessi di Costruire e Denunce di Inizio Attività. Ove previsto dalle Tavole, Permessi di Costruire Convenzionati.
In tutte queste aree sono ammessi gli interventi di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
Per le Aree di completamento del territorio urbanizzato e le Aree di completamento dell'edificazione sorta in forza di Piani Attuativi già approvati sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.
Per le Aree di mantenimento e conservazione dell'edificazione rada negli spazi a verde e giardino sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia solo nell'ambito del sedime originario degli edifici esistenti e interventi di ampliamento nei limiti previsti dalle presenti Norme.

3/4.b.1.3) Indici:

- If: 0,75 mc/mq.
In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un If superiore a tale limite, si può assumere l' If esistente come limite massimo di edificazione purchè gli interventi edilizi previsti siano completamente all'interno del sedime esistente.
Per le Aree di mantenimento e conservazione dell'edificazione rada negli spazi a verde e giardino, è consentito solo un ampliamento una tantum del 15% degli edifici **residenziali** esistenti, con un minimo di 150 mc per ogni edificio.

- Sp: non inferiore al 35% di Sf. Per le Aree di mantenimento e conservazione dell'edificazione rada negli spazi a verde e giardino, pari all'esistente eventualmente diminuito della superficie strettamente necessaria a rendere possibile l'ampliamento dell'edificio esistente, nei limiti dettati dalle presenti Norme.

- Hr: mt. 9,00. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete una Hr superiore a tale limite, si può assumere l' Hr esistente come limite massimo di edificazione purchè gli interventi edilizi previsti siano completamente all'interno del sedime esistente e dell'altezza preesistente.
Per le Aree di mantenimento e conservazione dell'edificazione rada negli spazi a verde e giardino, pari all'esistente.

- Hp: n°3 piani abitabili. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete una Hp superiore a tale limite, si può assumere l' Hp esistente come limite massimo di edificazione purchè gli interventi edilizi previsti siano completamente all'interno del sedime esistente e dell'altezza preesistente.
Per le Aree di mantenimento e conservazione dell'edificazione rada negli spazi a verde e giardino, pari all'esistente.

- Hrs: mt. 2,50

- Hrr: mt. 1,60 verso gli spazi pubblici e per un risvolto su strada pari a mt. 5,00; negli altri casi mt. 1,80

- Ds: mt. 5,00; salvo maggiori o diverse distanze in attuazione della Legge 285/92 e conseguenti Regolamenti Attuativi.

- Dc: mt. 5,00

- Dr: mt. 1,50.

- Df:: mt. 10,00

- np: n°2 ogni 300 mc di Vv. Per le Aree di mantenimento e conservazione dell'edificazione rada negli spazi a verde e giardino, pari all'esistente.

3/4.b.1.4) Prescrizioni particolari:

Eliminato: 3

Nelle Aree di completamento del territorio urbanizzato da attuare con permesso di Costruire Convenzionato l'edificazione si attua a seguito di stipula di apposita convenzione approvata dalla

Giunta Comunale almeno ai fini della determinazione della quantità di aree per pubblici servizi da reperirsi in luogo nella misura prevista dall'art.4/3 o, in caso di accertata materiale impossibilità, in altra area individuata a tale scopo dal PRG o la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire (in questi casi, l'Amministrazione Comunale concorderà il luogo di cessione o individuerà le finalità di utilizzo della corresponsione stessa) nonchè al completamento delle urbanizzazioni primarie eventualmente mancanti o carenti.

All' interno dell'Ambito Consolidato delle aree a destinazione residenziale – aree di completamento del territorio urbanizzato, nelle aree che alla data di adozione del PGT risultano già sature con l'applicazione dell'indice If; è consentito l'ampliamento, per una sola volta, degli edifici esistenti, fino ad un massimo del 15% del volume esistente destinato a residenza, con un minimo di 150 mc per ogni edificio residenziale esistente nei lotti saturi.

La progettazione degli interventi di cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica consentiti dovrà essere integrata dalla documentazione attestante la Valutazione delle prestazioni energetiche degli edifici, secondo le modalità e le prescrizioni legislative vigenti, nonché dalla documentazione che attesti le azioni previste dal progetto in attuazione dell'art. Articolo 11/4 delle presenti NTA "Norme per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli edifici."

Dovrà inoltre essere prodotta adeguata documentazione per la valutazione paesaggistica degli interventi, secondo quanto stabilito dalle disposizioni legislative. In particolare, per le aree percepibili dai "Punti Panoramici" individuati dalle Tavole del PGT si dovrà dimostrare il mantenimento dei coni visuali esistenti e la non interruzione della percezione visiva dei panorami.

Per le Aree di completamento dell'edificazione sorta in forza di Piani Attuativi già approvati e vigenti i titoli abilitativi a costruire dovranno essere in attuazione dei Piani Attuativi già approvati. Alla scadenza della validità temporale della convenzione del Piano Attuativo, i lotti individuati come edificabili dallo stesso Piano Attuativo si attueranno secondo la normativa prevista per le "Aree di completamento del Territorio urbanizzato a condizione che siano stati adempiuti gli obblighi previsti dalla convenzione stessa per ciò che riguarda la cessione di aree (o il loro asservimento all'uso pubblico) per servizi pubblici o definite standards in forza della normativa previgente (per le quali varranno le norme previste per le "Aree ed edifici e strutture civiche, scolastiche, religiose pubbliche o di interesse pubblico o generale al servizio della residenza) e siano state realizzate le opere poste a carico degli attuatori.

3/4.c) **L'ambito consolidato delle aree edificate caratterizzate da compresenza di funzioni produttive e residenziali.**

Sono le aree dove sono state edificati edifici produttivi assieme ad edifici residenziali, in origine generalmente caratterizzate dalla stessa proprietà e dal rapporto abitazione – luogo di lavoro che ha caratterizzato in modo evidente la Brianza lecchese.

3/4.c.1) La destinazione, le modalità di intervento, gli indici e le prescrizioni a cui attenersi per l'attuazione degli interventi sono:

3/4.c.1.1) Destinazioni:

Sono consentite, come destinazioni principali, la residenza e la destinazione produttiva esistente e quelle eventualmente insediate in attuazione del successivo articolo 3/4.c.1.4.
Sono anche consentite destinazioni complementari: uffici privati e pubblici, spazi per l'associazionismo, per le attività culturali e sociali o destinati a valorizzare la storia e le tradizioni locali, per attività ricreative e sportive; nonché per autorimesse al servizio delle abitazioni e delle attività insediate.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- terziarie, direzionali e ricettive,
- produttive e funzionali e complementari alla produzione, sia industriale che artigianale, depositi, magazzini privati e strutture funzionali al trasporto merci, salvo quelle esistenti e quelle eventualmente insediate in attuazione del successivo articolo c.1.4.
- agricole e legate all'attività agricola, salvo le attività agricole necessarie alla manutenzione delle aree libere e di pertinenza.

3/4.c.1.2) Modalità di intervento:

Denunce di Inizio Attività e Permessi di Costruire, anche convenzionati.
Per gli edifici esistenti nelle aree di cui al presente articolo sono possibili la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo.
Per gli edifici residenziali è possibile anche la ristrutturazione edilizia, purchè gli interventi si attuino all'interno del sedime attuale.

3/4.c.1.3) Indici:

-If:non superiore all'esistente.

- Sp: non inferiore all'esistente

- Hr: per ogni edificio, non superiore all'esistente

- Hp: per ogni edificio, non superiore all'esistente

- Hrr: mt. 1,60 verso gli spazi pubblici e per un risvolto su strada pari a mt.5,00, negli altri casi mt.1,80.

- Ds: mt. 5,00 salvo maggiori o diverse distanze in attuazione della Legge 285/92 e conseguenti regolamenti attuativi.

- Dc: mt. 5,00

- Dr: mt. 1,50

- Df: mt. 10,00.

- np: n° 1 ogni 100 mc di edificio residenziale e n° e ogni 100 mq di slp per gli edifici produttivi.

3/4.c.1.4) Prescrizioni particolari:

Per gli edifici produttivi è consentito il subentro di destinazione produttiva non nociva, non molesta, non insalubre e non pericolosa solo con la dimostrazione del rispetto delle prescrizioni della Zonizzazione Acustica del territorio comunale e di tutte le norme sanitarie, ambientali e sulla sicurezza.

Eliminato: per una volta

E' esclusa ogni attività definita a rischio dalle vigenti disposizioni legislative o che, a giudizio della Giunta Comunale, sentiti gli uffici e gli enti preposti, determina incompatibilità o contrasto con i valori naturalistici e paesaggistici del territorio o con la destinazione residenziale.
La progettazione degli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica consentiti dovrà essere integrata dalla documentazione attestante la Valutazione delle prestazioni energetiche degli edifici, secondo le modalità e le prescrizioni legislative vigenti, nonché dalla documentazione che attesti le azioni previste dal progetto in attuazione dell'art. Articolo 11/4 delle presenti NTA "Norme per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli edifici."
Dovrà inoltre essere prodotta adeguata documentazione per la valutazione paesaggistica degli interventi, secondo quanto stabilito dalle disposizioni legislative. In particolare, per le aree percepibili dai "Punti Panoramici" individuati dalle Tavole del PGT si dovrà dimostrare il mantenimento dei coni visuali esistenti e la non interruzione della percezione visiva dei panorami.

E' possibile ristrutturazione edilizia degli edifici a destinazione produttiva con la modifica di destinazione d'uso in residenziale e funzioni ad essa complementari secondo il presente articolo attivando la facoltà prevista dal Documento di Piano e secondo le specifiche prescrizioni.

Articolo 4/4
Ambito consolidato a destinazione produttiva, terziaria e ricettiva

Le aree ricomprese nell' ambito consolidato a destinazione produttiva, terziaria e ricettiva sono individuate nella Tavola degli ambiti e delle aree assoggettate a disciplina specifica del PGT e normate in ragione dello stato di fatto, delle condizioni di urbanizzazione e di accessibilità comunale ed intercomunale.

E' suddiviso in: a) aree comprese negli ambiti consolidati a destinazione produttiva destinate agli insediamenti produttivi artigianali ed industriali e ad essi assimilabili; b) aree comprese negli ambiti consolidati a destinazione terziaria e ricettiva.

4/4.a) **Le Aree comprese negli ambiti consolidati a destinazione produttiva** sono suddivise in : Aree destinate agli insediamenti produttivi artigianali ed industriali e ad essi assimilabili e definite come di conferma degli insediamenti esistenti e di completamento degli stessi; e Aree di completamento dell'edificazione sorta in forza di Piani Attuativi già approvati e vigenti.

4/4.a.1) Destinazioni:

- attività industriali, artigianali, di esposizione delle merci, uffici connessi alle attività produttive, magazzini o centri di distribuzione di materiali o di prodotti industriali o artigianali. E' esclusa ogni attività definita a rischio dalle vigenti disposizioni legislative o che, a giudizio della Giunta Comunale, sentiti gli uffici e gli enti preposti, determina incompatibilità o contrasto con i valori naturalistici e paesaggistici del territorio.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale, salvo gli alloggi di servizio e/o di custodia.

- Terziarie, ricettive e commerciali

- Agricole e legate all'attività agricola, salvo le attività agricole necessarie alla manutenzione delle aree libere e di pertinenza.

4/4.a.2) Modalità di intervento:

Denunce di Inizio Attività e Permessi di Costruire, anche convenzionati.

4/4.a3) Indici:

- Sc: 60% di Sf.

- Sl: 75% di Sf.

Sp: 25% di Sc.

Hr: mt. 10,00; salvo particolari corpi tecnici di altezza maggiore,

Hp: max n°2.

Hrr: mt. 2,00 su spazi pubblici e con un risvolto pari a mt. 6,00 verso strada; mt. 2,50 negli altri casi;

Ds: mt. 6,50 salvo distanze maggiori in attuazione della Legge 285/92 e conseguenti Regolamenti Attuativi.

Dc: mt. 6,00

Dr: mt. 1,50;

Df: mt. 12,00:

np: 1 ogni 100 e comunque, in quantità sufficiente per realizzare una barriera verde ambientale rispetto la strada e gli insediamenti residenziali più vicini.

4/4.a.4) Prescrizioni:

Le destinazioni non strettamente produttive ammesse non dovranno superare il 20% di Sl ed essere connesse alla destinazione produttiva insediata.
Sono ammesse solo residenze di custodia pari ad un alloggio per ogni unità produttiva e comunque sino ad un massimo di Sl di mq.100.
Gli interventi proposti dovranno essere accompagnati, oltre che dalle specifiche verifiche richieste dalla Legge, anche da apposita relazione che dimostri le precauzioni e mitigazioni assunte per la limitazione ed il contenimento degli impatti acustico e paesaggistico.
Al di fuori delle possibilità di iniziativa a costruire previste nel presente articolo è possibile attivare le possibilità previste dal Documento di Piano.

Per le Aree di completamento dell'edificazione sorta in forza di Piani Attuativi già approvati e vigenti i titoli abilitativi a costruire dovranno essere in attuazione dei Piani Attuativi già approvati.
. Alla scadenza della validità temporale della convenzione del Piano Attuativo, i lotti individuati come edificabili dallo stesso Piano Attuativo si attueranno secondo la normativa prevista per le "Aree destinate agli insediamenti produttivi artigianali e industriali e ad essi assimilabili e definite come di conferma degli insediamenti esistenti edi completamento degli stessi" a condizione che siano stati adempiuti gli obblighi previsti dalla convenzione stessa per ciò che riguarda la cessione di aree (o il loro asservimento all'uso pubblico) per servizi pubblici o definite standards in forza della normativa previgente (per le quali varranno le norme previste per le "Aree per servizi pubblici e di intersse pubblico o generale destinate al servizio degli insediamenti produttivi) e siano state realizzate le opere poste a carico degli attuatori.

Eliminato: Alla scadenza della validità temporale della convenzione del Piano Attuativo, queste Aree si attueranno secondo la normativa prevista per le Aree destinate agli insediamenti produttivi artigianali ed industriali e ad essi assimilabili e definite come di conferma degli insediamenti esistenti e di completamento degli stessi;

La progettazione degli interventi di cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica consentiti dovrà essere integrata dalla documentazione

attestante la Valutazione delle prestazioni energetiche degli edifici, secondo le modalità e le prescrizioni legislative vigenti, nonché dalla documentazione che attesti le azioni previste dal progetto in attuazione dell'art. Articolo 11/4 delle presenti NTA "Norme per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli edifici."
Dovrà inoltre essere prodotta adeguata documentazione per la valutazione paesaggistica degli interventi, secondo quanto stabilito dalle disposizioni legislative. In particolare, per le aree percepibili dai "Punti Panoramici" individuati dalle Tavole del PGT si dovrà dimostrare il mantenimento dei coni visuali esistenti e la non interruzione della percezione visiva dei panorami.

4/4.b) **Le aree comprese negli ambiti consolidati a destinazione terziaria e ricettiva** sono destinate ad insediamenti alberghieri e in genere destinati a supportare l'attività turistica; terziari; direzionali e commerciali.

4/4.b.1) Destinazioni:

- attività turistiche, sia ricettive e alberghiere che di ristoro, culturali, sportive e legate al tempo libero, esercizi di vendita di vicinato.
Sono ammesse le strutture di vendita esistenti alla data di adozione del PGT.
Le nuove medie strutture di vendita saranno ammesse solo in attuazione di Ambiti di Trasformazione di cui al Documento di Piano.
E' ritenuta compatibile la destinazione residenziale.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Produttive e funzionali e complementari alla produzione, sia industriale che artigianale, depositi, magazzini privati e strutture funzionali al trasporto merci.
- Agricole e legate all'attività agricola, salvo le attività agricole necessarie alla manutenzione delle aree stesse.

4/4.b.2) Modalità di intervento:

Denunce di Inizio Attività e Permessi di Costruire.

b.3) Indici:

- Sc: 50% di Sf.

- Sl: 75% di Sf.

- Sp: pari al 20% di Sf.

- Hr: mt.10,00 (o pari all'esistente se maggiore),salvo particolari corpi tecnici di altezza maggiore

-Hp: max n° 3 (o pari all'esistente se maggiore)

- Hrr: mt. 2,00 su spazi pubblici e con un risvolto pari a mt. 6,00 verso strada; mt. 2,50 negli altri casi.

- Ds: mt. 6,50 salvo distanze maggiori in attuazione della Legge 285/92 e conseguenti Regolamenti Attuativi.

- Dc: mt. 5,00.

- Dr: mt. 1,50

- Df: mt. 12,00.

- np: n° 1 ogni 100 mq di Sl.

La progettazione degli interventi di cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica consentiti dovrà essere integrata dalla documentazione attestante la Valutazione delle prestazioni energetiche degli edifici, secondo le modalità e le prescrizioni legislative vigenti, nonché dalla documentazione che attesti le azioni previste dal progetto in attuazione dell'art. Articolo 11/4 delle presenti NTA "Norme per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli edifici."
Dovrà inoltre essere prodotta adeguata documentazione per la valutazione paesaggistica degli interventi, secondo quanto stabilito dalle disposizioni legislative. In particolare, per le aree percepibili dai "Punti Panoramici" individuati dalle Tavole del PGT si dovrà dimostrare il mantenimento dei coni visuali esistenti e la non interruzione della percezione visiva dei panorami.

Articolo 5/4
Ambito delle aree destinate all'attività agricola a carattere produttivo

Le aree ricomprese nell' Ambito sono individuate nella Tavola degli ambiti e delle aree assoggettate a disciplina specifica del PGT e normate in ragione dello stato di fatto e di accessibilità comunale ed intercomunale.

5/4.a) Le aree ricomprese nel presente Ambito sono destinate alla conferma degli insediamenti agricoli esistenti, di completamento e di nuova realizzazione di edifici ed impianti destinati all'agricoltura.

5/4.a.1) Destinazioni:

- Stalle, ricovero di materiali e prodotti agricoli, magazzini, locali per la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, serre stabili, attività florovivaistiche e comunque tutte le opere da realizzarsi in funzione della conduzione del fondo, comprese le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda secondo quanto previsto dall'art. 59 della LR 12/05.

Nella presente zona è ammesso l'esercizio per l'attività agrituristica, così definita ai sensi delle leggi vigenti.

Non sono ammesse, agli effetti dell'attuazione dell'art.1.2 della L.R.1/01, le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale e complementari alla residenza (uffici, attività paracommerciali erogatrici di servizi, artigianato di servizio o artistico), salvo per quanto riguarda le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda secondo quanto definito dall'art. 59 della Lr 12/05.

- Terziarie, ricettive e commerciali, salvo strutture di servizio e ristoro legate all'attività agrituristica ai sensi del presente articolo.

- Produttive e funzionali e complementari alla produzione, sia di carattere industriale che artigianale, depositi, magazzini privati e strutture funzionali al trasporto merci.

5/4.a.2) Modalità di intervento:

Permessi di Costruire ai sensi e coi limiti e le modalità definite dagli artt. 59 e 60 della LR 12/05.
Il Permesso di Costruire dovrà in particolare dettare anche le caratteristiche di rispetto degli interventi per i valori originari a carattere storico- monumentale e paesaggistico al contorno, se presenti e/o segnalati dalle Tavole del PGT.

5/4.a.3) Indici e prescrizioni particolari:

- Sc = per edifici destinati alla produzione agricola 15% di St

- Sl = per edifici destinati alla produzione agricola 30% di St

- Hr = mt. 8,00 salvo particolari corpi tecnici, salvo altezze maggiori se esistenti.

- Hp = n°2, salvo un numero maggiore se esistente.

- Hrr mt. 1,50

- Ds = mt. 10,00 salvo distanze maggiori in attuazione della Legge 285/92 e conseguenti Regolamenti Attuativi.

- Dc = mt 8,00

- Dr = mt. 1,50.

- Per l'abitazione dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda si osserverà un indice massimo di 0,03 mc/mq., con un numero massimo di 2 piani abitabili.

Il Permesso di Costruire dovrà in particolare dettare anche le caratteristiche degli interventi per renderli compatibili allo stato dei luoghi e per il rispetto degli interventi per i valori originari a carattere storico- monumentale e paesaggistico al contorno, se presenti e/o segnalati dalle Tavole del PGT.
Dovrà inoltre essere prodotta la documentazione che attesti le modalità di perseguimento del risparmio energetico e l'uso di fonti energetiche alternative e rinnovabili.
Dovrà inoltre essere prodotta adeguata documentazione per la valutazione paesaggistica degli interventi, secondo quanto stabilito dalle disposizioni legislative. In particolare, per le aree percepibili dai "Punti Panoramici" individuati dalle Tavole del PGT si dovrà dimostrare il mantenimento dei coni visuali esistenti e la non interruzione della percezione visiva dei panorami.

La costruzione di nuovi edifici residenziali, ai sensi dell'art. 59 della LR 12/05, è ammessa solo qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Articolo 6/4
Ambito delle aree a verde di rispetto, salvaguardia, valorizzazione ambientale e paesaggistica.

Le aree ricomprese nel presente ambito sono destinate alla protezione delle aree residenziali e rispetto degli elementi naturali, nonchè alla valorizzazione paesaggistica ed ambientale. e per la promozione delle rilevanze e degli elementi significativi da un punto di vista naturalistico, storico-ambientale, del paesaggio e della tradizione locale.

Il presente Ambito e' suddiviso in: a) aree a verde di rispetto e salvaguardia ambientale; b) aree libere, non soggette a trasformazione, di valorizzazione ambientale e paesaggistica. Fanno quindi parte di queste aree anche quelle dove sono localizzate le emergenze ambientali classificate dallo studio specifico a supporto del PGT e segnalate sulle Tavole.

6/4.a) **Aree a verde di rispetto e salvaguardia ambientale.**
6/4.a.1) Destinazioni.

Sono destinate alla realizzazione di aree verdi a protezione degli insediamenti residenziali e di rispetto per gli elementi naturali presenti sul territorio.

E' consentita l'attività agricola e silvicola**, anche** per la manutenzione del territorio.
Sono inoltre consentiti: limitati movimenti di terra necessari all'attività agricola e selvicola (senza che ciò modifichi l'andamento naturale del terreno), per la manutenzione del territorio, la tutela dell'ambiente naturale e al fine di consentire interventi di arredo urbano e di supporto ad una migliore fruibilità delle aree in questione; la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di sentieri e percorsi pedonali, anche attrezzati.
La piantumazione delle aree dovrà essere realizzata con la messa a dimora di essenze autoctone o ambientate.

E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo degli edifici esistenti.
Per gli edifici esistenti, è confermata la destinazione funzionale esistente alla data di adozione del PGT, senza possibilità di modifica della stessa; ed è consentito anche l'ampliamento, per una sola volta, dei volumi esistenti, fino ad un massimo del 10%, per adeguamento funzionale degli edifici, subordinatamente ad uno studio specifico giustificativo dell'intervento, mantenendo le caratteristiche del patrimonio storico e ambientale esistente. **Nelle aree con apposita simbologia è consentito realizzare punti di ristoro con strutture rimovibili e non in muratura, con una superficie coperta massima di mq.35.**
Questi interventi sono subordinati all'allacciamento ai pubblici servizi o il soddisfacimento della dotazione delle urbanizzazioni primarie in altro modo consentito dalle vigenti disposizioni legislative o regolamentari.

Non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni, tranne che per le strutture al servizio dell'attività agricola o silvicola di manutenzione, da eseguirsi nel limite massimo di mq. 12.00 e con altezza massima di mt.2.10,purchè eserciti un'attività agricola o selvicola in modo continuativo o a tempo parziale, disponga di un lotto di terreno non inferiore a mq.5.000 e si convenzioni col Comune per determinare le modalità e le condizioni di realizzazione del manufatto.
Al fine del computo del suddetto lotto minimo di terreno è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti di proprietà del richiedente, anche non contigui, ricompresi nel presente Ambito. In tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificabilità", debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza, tranne che per gli eventuali edifici esistenti.
- Destinazioni d'uso complementari alla residenza (uffici, attività paracommerciali erogatrici di servizi, artigianato di servizio o artistico).
- Terziarie, ricettive e commerciali, salvo strutture di ristoro legate allo svolgimento delle funzioni consentite.

- Produttive e funzionali e complementari alla produzione, sia industriale che artigianale, depositi, magazzini privati e strutture funzionali al trasporto merci.

6/4.a.2) Modalità di intervento e prescrizioni:
Permessi di costruire convenzionati. I progetti delle opere dovranno essere corredati di planivolumetria generale contenente le indicazioni di utilizzazione definitiva delle aree, la sistemazione delle superfici scoperte, l'eliminazione delle barriere architettoniche, la definizione delle opere di arredo urbano al contorno, l'individuazione e definizione dei percorsi pedonali.

Tutte le costruzioni dovranno essere realizzate con finiture compatibili con l'ambiente circostante. Sono pertanto escluse opere in calcestruzzo a vista.
I colori ammessi, di norma, dovranno essere di tonalità chiara del tipo rosa,verde, giallo ocra, bianco-grigio o rosato.
Le coperture dovranno essere a falde inclinate e realizzate in coppi o pannelli di rame od acciaio verniciato con colori di tonalità scura, prevalentemente del tipo rosso-mattone o verde scuro.
Sono ammesse nuove recinzioni solo se realizzate:
- con siepi e cortine formate con specie tipiche della zona;
- con recinzioni in legno che non ostacolino la visuale;
- con rete metallica plastificata color verde.

6/4.b) Aree libere, non soggette a trasformazione, di valorizzazione ambientale e paesaggistica.

6/4.b.1)) Destinazioni.
Queste aree sono individuate nel presente ambito in ragione dello stato attuale del suolo e dei luoghi.
Sono da considerarsi utilizzabili ai fini della valorizzazione paesaggistica ed ambientale. e per la promozione delle rilevanze e degli elementi significativi da un punto di vista naturalistico, storico-ambientale, del paesaggio e della tradizione locale.
Fanno quindi parte di queste aree anche quelle dove sono localizzate le emergenze ambientali classificate dallo studio specifico a supporto del PGT e segnalate sulle Tavole.
Queste aree svolgono anche una funzione di protezione ambientale degli insediamenti urbani, di rispetto delle aree di emungimento delle acque potabili ed in genere per tutti gli aspetti idrogeologici e paesaggistici.

E' consentita l'attività agricola e silvicola, anche ai fini della manutenzione del territorio, anche amatoriale o praticata nel tempo libero.
Sono inoltre consentiti: limitati movimenti di terra necessari all'attività agricola e selvicola (senza che ciò modifichi l'andamento naturale del terreno) per la manutenzione del territorio, la tutela dell'ambiente naturale e al fine di consentire interventi di arredo urbano e di supporto ad una migliore fruibilità delle aree in questione; la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di sentieri e percorsi pedonali, anche attrezzati, per l'attività didattica, l'escursionismo, lo svago e il tempo libero; la valorizzazione dei percorsi storici; percorsi ciclabili o destinati all'attività ippica; la realizzazione di

strutture e spazi, localizzati anche in edifici esistenti, di supporto a tali attività, come posti tappa per camminatori e cicloamatori, piccoli spiazzi appositamente arredati di sosta e per attività ludiche e lo sport all'aperto. E' inoltre consentita la realizzazione di spazi e itinerari museali e per l'osservazione astronomica e della fauna.
E' consentita la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di strade poderali ed interpoderali indispensabili per perseguire le attività consentite e la manutenzione di quelle esistenti.

La piantumazione delle aree dovrà essere realizzata con la messa a dimora di essenze autoctone o ambientate.

Per le aree dove sono localizzate le emergenze ambientali e individuati sulle Tavole di PGT e negli specifici studi a supporto dello stesso PGT, sono ammesse opere di protezione, conservazione, manutenzione e valorizzazione del bene individuato sulla base di specifici Permessi di Costruire rilasciati in forza di progetti presentati da enti pubblici o da privati (in questo caso il Permesso di Costruire dovrà essere Convenzionato anche ai fini di garantire l'accessibilità e la fruibilità del bene)

E' consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo degli edifici esistenti.
Per gli edifici esistenti, è confermata la destinazione funzionale esistente alla data di adozione del PGT, senza possibilità di modifica della stessa; ed è consentito anche l'ampliamento, per una sola volta, degli edifici residenziali esistenti, fino ad un massimo del 15% del volume esistente destinato a residenza, con un minimo di 150 mc per ogni edificio residenziale esistente, mantenendo le caratteristiche del patrimonio storico e ambientale esistente.
Questi interventi sono subordinati all'allacciamento ai pubblici servizi o il soddisfacimento della dotazione delle urbanizzazioni primarie in altro modo consentito dalle vigenti disposizioni legislative o regolamentari.

Eliminato: ed è consentito anche l'ampliamento, per una sola volta, dei volumi esistenti, fino ad un massimo del 10%, per adeguamento funzionale degli edifici, subordinatamente ad uno studio specifico giustificativo dell'intervento, mantenendo le caratteristiche del patrimonio storico e ambientale esistente.

Non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni, tranne che per le strutture al servizio dell'attività agricola o silvicola di manutenzione, da eseguirsi nel limite massimo di mq. 12.00 e con altezza massima di mt.2.10,purchè eserciti un'attività agricola o selvicola in modo continuativo o a tempo parziale, disponga di un lotto di terreno non inferiore a mq.5.000 e si convenzioni col Comune per determinare le modalità e le condizioni di realizzazione del manufatto.
Al fine del computo del suddetto lotto minimo di terreno è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti di proprietà del richiedente, anche non contigui, ricompresi nel presente Ambito. In tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificabilità", debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza, tranne che per gli eventuali edifici esistenti.
- Destinazioni d'uso complementari alla residenza (uffici, attività paracommerciali erogatrici di servizi, artigianato di servizio o artistico).

- Terziarie, ricettive e commerciali, salvo strutture di ristoro legate allo svolgimento delle funzioni consentite.
- Produttive e funzionali e complementari alla produzione, sia industriale che artigianale, depositi, magazzini privati e strutture funzionali al trasporto merci.

6/4.b.2) Modalità di intervento e prescrizioni:
Permessi di costruire convenzionati. I progetti delle opere dovranno essere corredati di planivolumetria generale contenente le indicazioni di utilizzazione definitiva delle aree, la sistemazione delle superfici scoperte, l'eliminazione delle barriere architettoniche, la definizione delle opere di arredo urbano al contorno, l'individuazione e definizione dei percorsi pedonali.

Tutte le costruzioni dovranno essere realizzate con finiture compatibili con l'ambiente circostante. Sono pertanto escluse opere in calcestruzzo a vista.
I colori ammessi, di norma, dovranno essere di tonalità chiara del tipo rosa,verde, giallo ocra, bianco-grigio o rosato.
Le coperture dovranno essere a falde inclinate e realizzate in coppi o pannelli di rame od acciaio verniciato con colori di tonalità scura, prevalentemente del tipo rosso-mattone o verde scuro.
Sono ammesse nuove recinzioni solo se realizzate:
- con siepi e cortine formate con specie tipiche della zona;
- con recinzioni in legno che non ostacolino la visuale;
- con rete metallica plastificata color verde.

Articolo 7/4
Ambito delle aree situate all'interno del PLIS – Parco agricolo della Valletta.

Il PGT individua le aree ricomprese all'interno del Parco Agricolo Locale di Interesse Sovracomunale della Valletta.
Per queste Aree si applicano le Norme vigenti per il PLIS, redatte con finalità di indirizzo per le tutele e la gestione del Parco Agricolo della Valletta, così come verranno recepite dalle presenti Norme.

Nel caso in cui queste Norme prevedano, per gli edifici esistenti o per aree specifiche, l'applicazione delle prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici comunali, si applica la seguente normativa, da attuarsi attraverso la richiesta e il rilascio di Permesso di Costruire:
- è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo degli edifici esistenti.
Per gli edifici esistenti, è confermata la destinazione funzionale esistente alla data di adozione del PGT, senza possibilità di modifica della stessa; ed è consentito anche l'ampliamento, per una sola volta, degli edifici residenziali esistenti, fino ad un massimo del 15% del volume esistente destinato a residenza, con un minimo di 150 mc per ogni edificio residenziale esistente, mantenendo le caratteristiche del patrimonio storico e ambientale esistente. Questi interventi sono subordinati

Eliminato: s

Eliminato: .

Eliminato: ed è consentito anche l'ampliamento, per una sola volta, dei volumi esistenti, fino ad un massimo del 10%, per adeguamento funzionale degli edifici, subordinatamente ad uno studio specifico giustificativo dell'intervento, mantenendo le caratteristiche del patrimonio storico e ambientale esistente. ¶

all'allacciamento ai pubblici servizi o il soddisfacimento della dotazione delle urbanizzazioni primarie in altro modo consentito dalle vigenti disposizioni legislative o regolamentari.

Non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni, tranne che per le strutture al servizio dell'attività agricola o silvicola di manutenzione, da eseguirsi nel limite massimo di mq. 12.00 e con altezza massima di mt.2.10,purchè eserciti un'attività agricola o selvicola in modo continuativo o a tempo parziale, disponga di un lotto di terreno non inferiore a mq.5.000 e si convenzioni col Comune per determinare le modalità e le condizioni di realizzazione del manufatto.
Al fine del computo del suddetto lotto minimo di terreno è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti di proprietà del richiedente, anche non contigui, ricompresi nel presente Ambito. In tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificabilità", debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

Tutte le costruzioni dovranno essere realizzate con finiture compatibili con l'ambiente circostante. Sono pertanto escluse opere in calcestruzzo a vista.
I colori ammessi, di norma, dovranno essere di tonalità chiara del tipo rosa,verde, giallo ocra, bianco-grigio o rosato.
Le coperture dovranno essere a falde inclinate e realizzate in coppi o pannelli di rame od acciaio verniciato con colori di tonalità scura, prevalentemente del tipo rosso-mattone o verde scuro.
Sono ammesse nuove recinzioni solo se realizzate:
- con siepi e cortine formate con specie tipiche della zona;
- con recinzioni in legno che non ostacolino la visuale;
- con rete metallica plastificata color verde.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza, tranne che per gli eventuali edifici esistenti.
- Destinazioni d'uso complementari alla residenza (uffici, attività paracommerciali erogatrici di servizi, artigianato di servizio o artistico).
- Terziarie, ricettive e commerciali, salvo strutture di ristoro legate allo svolgimento delle funzioni consentite.
- Produttive e funzionali e complementari alla produzione, sia industriale che artigianale, depositi, magazzini privati e strutture funzionali al trasporto merci.

In attesa del recepimento della normativa specifica determinata per il PLIS:

- è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo degli edifici esistenti.
Per gli edifici residenziali esistenti, è confermata la destinazione funzionale esistente alla data di adozione del PGT, senza possibilità di modifica della stessa; ed è consentito anche l'ampliamento, per una sola volta, degli edifici esistenti, fino ad un massimo del 15% del volume esistente destinato a residenza, con un minimo di 150 mc per ogni edificio residenziale esistente, mantenendo le caratteristiche del patrimonio storico e ambientale esistente. Questi interventi sono subordinati

all'allacciamento ai pubblici servizi o il soddisfacimento della dotazione delle urbanizzazioni primarie in altro modo consentito dalle vigenti disposizioni legislative o regolamentari.
- per le aree ricomprese nel PLIS si applica la normativa prevista per le aree ricomprese nell'Ambito delle aree a verde di rispetto, salvaguardia, valorizzazione ambientale e paesaggistica.

Articolo 8/4
Fasce di rispetto e vincoli sovraordinati o derivanti dal PGT.

Il PGT individua le fasce di rispetto e i vincoli e le prescrizioni da osservare, fatte salve le prescrizioni delle Leggi e Regolamentazioni vigenti, che si applicano in quanto tali.

In particolare:
- **rispetto stradale**. Ove non individuato sulle Tavole di PGT, si applicano le prescrizioni del D. Lgsl 285/92 e relativo Regolamento di Attuazione (Codice della Strada).
- **rispetto ferroviario**, ai sensi del DPR 753/80
- **limite di rispetto degli elettrodotti**. Il PGT individua la fascia di rispetto da osservare in presenza degli elettrodotti.
Valgono inoltre i limiti e le prescrizioni della Legislazione vigente, in particolare i disposti della L 36/01 e del DPCM 8 luglio 2003.
- **vincolo cimiteriale**, sulla base delle determinazioni comunali vigenti.
- **limite di inedificabilità a protezione delle residenze** di cui al parere ARPA espresso nella Conferenza dei Servizi del 29 settembre 2003.
- **area di messa in sicurezza soggetta a vincolo** con determina ASL Lecco del 23 luglio 2004.
- limite di inedificabilità per il lotto interessato individuato nelle tavole grafiche.

Formattato: Tipo di carattere: Grassetto

Le aree ricadenti all'interno di queste fasce di rispetto o ricompresse nei vincoli non sono edificabili. Qualora queste aree siano ricomprese all'interno di aree individuate come edificabili, la relativa superficie potrà essere computata al fine della determinazione degli indici di edificabilità.
Nella fascia di rispetto stradale e cimiteriale è consentita la realizzazione di parcheggi scoperti e sistemazione aree verdi.
Per quanto riguarda i manufatti edilizi e gli edifici esistenti, sono comunque consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le aree ricomprese nella "Stazione elettrica" non sono edificabili, se non in attuazione di Permesso di Costruire Convenzionato la cui richiesta sia giustificata da esigenze funzionali e da norme, regolamenti e leggi di settore,con indici comunque determinati dallo stesso Permesso di Costruire.

Eliminato: Centrale

Sono comunque consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che abbiano ottenuto nulla osta da parte dell'ARPA di Lecco.

Per quanto riguarda i manufatti edilizi e gli edifici esistenti, sono comunque consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che abbiano ottenuto il nulla osta da parte dell'ARPA di Lecco.

Attorno alle sorgenti e ai pozzi di captazione dell'acqua sono individuate le zone di tutela assoluta sulla base delle prescrizioni derivanti dalla normativa tecnica geologica di supporto al PGT di cui al successivo articolo 12/4.

Articolo 9/4
Aree all'interno del perimetro di concessione mineraria ed aree di escavazione.

Le aree ricadenti in questo ambito sono soggette alle determinazioni delle Leggi vigenti e della D.d.s 11 luglio 2005 n°11006 della Regione Lombardia "Rinnovo della concessione mineraria per marna da cemento denominata " Rio Gambaione 2 in territorio dei Comuni di Cassago Brianza e Bulciago, provincia di Lecco, a favore della Holcim (italia) spa."; e agli atti di successiva verifica e attuazione.
Le aree non comprese nell'area di escavazione e all'interno del perimetro delle aree soggette a concessione mineraria si attuano secondo le specifiche destinazioni previste dalle Tavole di PGT, fatti salvi i diritti di terzi derivanti dalla vigente legislazione.

Articolo 10/4
Determinazioni urbanistiche dell'elaborato tecnico ERIR "Rischi Incidenti Rilevanti"

Il PGT assume le determinazioni dell'elaborato ERIR riferito alla presenza dell'azienda a rischio di incidenti rilevanti TEVA P.S.C. srl (che viene compreso tra gli elaborati a supporto del PGT).
Per le aree ricomprese all'interno **dell'Ambito "Insediamento classificato a rischio di incidenti rilevanti"** valgono le norme specifiche delle aree comprese nell' Ambito delle aree comprese negli ambiti consolidati a destinazione produttiva".

Per le aree ricomprese **nell'Ambito di rispetto delimitato dall'elaborato Erir** valgono le norme specifiche seguenti.
Queste aree svolgono una funzione di protezione ambientale e di rispetto
Sono da considerarsi utilizzabili solo ai fini della valorizzazione paesaggistica ed ambientale. e per la promozione delle rilevanze e degli elementi significativi da un punto di vista naturalistico, storico-ambientale e del paesaggio.
Sono consentiti: limitati movimenti di terra necessari per la manutenzione del territorio, la tutela dell'ambiente naturale, la manutenzione, il ripristino e la realizzazione di sentieri. E' consentita la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di strade poderali ed interpoderali indispensabili per perseguire le attività esistenti e la manutenzione di quelle esistenti.

La piantumazione delle aree dovrà essere realizzata con la messa a dimora di essenze autoctone o ambientate.
E' consentita la manutenzione ordinaria, il restauro e il risanamento conservativo degli edifici esistenti.
Per gli edifici esistenti, è confermata la destinazione funzionale esistente alla data di adozione del PGT, senza possibilità di modifica della stessa.
Questi interventi sono subordinati all'allacciamento ai pubblici servizi o il soddisfacimento della dotazione delle urbanizzazioni primarie in altro modo consentito dalle vigenti disposizioni legislative o regolamentari.

Ogni intervento deve essere assentito con permesso di costruire, acquisito il parere favorevole degli enti compenti per l'attuazione delle attività di bonifica e controllo in corso.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza.
- Destinazioni d'uso complementari alla residenza (uffici, attività paracommerciali erogatrici di servizi, artigianato di servizio o artistico).
- Terziarie, ricettive e commerciali, salvo strutture di ristoro legate allo svolgimento delle funzioni consentite.
- Produttive e funzionali e complementari alla produzione, sia industriale che artigianale, depositi, magazzini privati e strutture funzionali al trasporto merci.
- Agricola

Articolo 11/4
Norme per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli edifici

Le norme del presente articolo sono ad integrazione di quelle nazionali e regionali di settore e sono finalizzate a favorire, nell'ambito del territorio comunale, l'esecuzione di interventi edilizi e lo svolgimento di attività produttive compatibili secondo criteri di salvaguardia e di sostenibilità ambientale, di contenimento dei consumi energetici e di avvio all'uso di fonti energetiche alternative e rinnovabili.
A tal fine ogni progetto di cambio di destinazione d'uso, di ristrutturazione o di nuova costruzione, ancorché assoggettato a pianificazione preventiva, oltre alla eventuale documentazione prevista dalla normativa nazionale, regionale e locale, deve contenere adeguata documentazione attestante le caratteristiche di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale previste nell'intervento e conforme alle norme di cui al presente articolo.
I medesimi progetti di cambio di destinazione d'uso, di ristrutturazione o di nuova costruzione, ancorché assoggettati a pianificazione preventiva, riguardanti le strutture specifiche dell'attività produttiva agricola (serre, stalle ecc…), ai quali non può essere applicata integralmente la normativa del presente titolo, devono comunque essere accompagnati dalla documentazione attestante il

perseguimento delle finalità di risparmio energetico ambientale e di uso di fonti energetiche alternative e rinnovabili.
Ad ultimazione dei lavori, unitamente alla richiesta del certificato di agibilità deve essere prodotta una certificazione energetico-ambientale attestante i lavori eseguiti secondo le modalità e finalità del presente articolo.

11/4.a) Norme obbligatorie

11/4.a.1) Protezione dal sole e contenimento dispersione termica

Negli edifici di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentono la schermatura, l'oscuramento e l'isolamento.

11/4.a.2) Ventilazione naturale

Negli edifici di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione tutti i locali con presenza permanente di persone devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal regolamento locale d'igiene.
Eventuali problemi riguardanti esigenze produttive e tecnologiche e in caso di opere complesse dovranno essere documentate e valutate in modo specifico.

11/4.a.3) Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento

Negli edifici di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione, nonché in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento, nel rispetto dei disposti della legge 9 gennaio 1991, n.10, come modificata dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192. Nel caso dei fabbricati residenziali con un numero di unità immobiliari uguali o superiore a cinque l'impianto di produzione calore dovrà essere centralizzato.

11/4.a.4) Efficienza degli impianti elettrici

Negli edifici di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione è obbligatorio l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

11/4.a.5) Inquinamento luminoso

Nelle aree comuni esterne (private, condominiali o pubbliche) di edifici nuovi e di quelli sottoposti a riqualificazione è obbligatorio che i corpi illuminanti siano previsti di diversa altezza per le zone

carrabili e per quelle ciclabili pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste ed il riflesso sugli edifici.

11/4.a.6) Impianti solari termici

Negli edifici di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione, nonché in occasione di nuova istallazione di impianti termici è resa obbligatoria l'istallazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo.

L'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo tale da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%.

Tale percentuale può essere ridotta a seguito di dimostrata impossibilità di natura tecnica.

Si devono adottare le seguenti indicazioni per l'istallazione:

- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere istallati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file;
- ovunque tecnicamente possibile l'impianto deve essere a circolazione naturale.

Per l'impianto idro-sanitario si consiglia, se possibile, il sistema di riciclo dell'acqua calda .

L'obbligo del termico solare non c'è in caso si utilizzino tecniche che si basano su energie rinnovabili che dovranno comunque garantire le stesse prestazioni di cui al presente comma.

11/4.a.7) Impianti solari fotovoltaici

Negli edifici di nuova costruzione e nei casi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione, nonché in occasione di nuova istallazione di impianti elettrici deve essere prevista l'istallazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica di potenza nominale non inferiore a 1 Kwp e con resa non inferiore a 1.000 Kwh annuo per unità immobiliare.

Negli edifici produttivi di tipo industriale, artigianale e di servizio oltre a quelli commerciali ed agricoli di nuova costruzione od oggetto di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione, la potenza nominale deve essere di 1Kwp per ogni 100 mq di superficie coperta per la parte di edificio sino a 2.000 mq di superficie coperta , 1 Kwp per ogni 200 mq per la parte da 2.001 a 4.000 mq e di Kwp per ogni 400 mq per le superfici eccedenti i 4.000 mq.

Tale limite di produzione può essere ridotto a seguito di dimostrate impossibilità di natura tecnica.

11/4.a.8) Regolazione locale della temperatura dell'aria

In tutti gli edifici è prescritta l'istallazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniformi al

fine di non determinare sovra-riscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni .

11/4.a.9) Riduzione del consumo di acqua potabile

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile è obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi, in base alle esigenze specifiche.
Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra i 5 e 7 litri. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

11/4.a.10) Recupero acque piovane

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, nelle nuove costruzioni o nei casi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione, fatte salve necessità specifiche connesse ad attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti dio canali di gronda impermeabili atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
Il corretto dimensionamento del sistema di raccolta deve essere dimostrato mediante calcoli che tengono conto delle superfici dei tetti e di quelle scoperte da irrigare.

11/4.a.11) Incentivazioni specifiche

L'Amministrazione Comunale può stipulare convenzioni in cui si prevedano incentivazioni specifiche nei casi in cui siano presentati progetti che prevedano l'applicazione in misura significativa di interventi di cui al presente articolo, o simili.

Articolo 12/4
Normativa tecnica geologica di supporto alla pianificazione comunale.

La trasformazione del territorio di Bulciago è comunque subordinata alle prescrizioni contenute nello studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica finalizzato alla formazione del PGT, che si considera parte integrante del Piano delle Regole e che viene compreso fra gli elaborati del PGT.

Articolo 13/4
Corridoi ecologici

Sono ambiti ed aree di cui alle finalità espresse nel PTCP della Provincia di Lecco e quindi considerati di interesse provinciale..
Le opere e le trasformazioni edilizie, sia per opere pubbliche, sia eventualmente previste nei Piani attuativi degli Ambiti di Trasformazione o negli Ambiti Consolidati che rientrano nei corridoi ecologici potranno ottenere il titolo abilitativo solo con parere positivo della Provincia di Lecco

Articolo 14/4
Norme finali

14/4.a) In tutto il territorio comunale è vietato procedere all'abbattimento di alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione comunale.

14/4.b) Sono consentite costruzioni al confine solo nell'ambito di progetto unitario su lotti confinanti mediante stipula di apposita convenzione fra confinanti anche con tempi diversi di realizzazione.

14/4.c) Vigono le Norme dei vigenti Regolamenti Comunali se e in quanto compatibili con le presenti Norme Tecniche di attuazione.