COMUNE DI

Bulciago

PROVINCIA DI LECCO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PGT vigente approvato delibera C.C. n° 25 del 26.10.2011- pubblicato sul BURL n° 9 del 26.02.2012

C3 - NORMATIVA TECNICA

DOCUMENTO DI PIANO
PIANO DEI SERVIZI
PIANO DELLE REGOLE

2^ VARIANTE URBANISTICA

adozione delibera	C. C. n°	del	.2022
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2022

il tecnico	il Sindaco	resp. Ufficio Tecnico Manutentivo
dott. Arch. Marielena Sgroi	Sig. Luca Cattaneo	Arch. Anna Maria Raffaella Sacco

collaboratrice
Silvia Aragona

* elaborato modificato a seguito espletamento procedura di VAS

PROGETTISTA P.G.T.
CENTRO RICERCHE PIANI E PROGETTI
Arch. Giuseppe Conti

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

Dott. Arch. Marielena Sgroi - Lambrugo (CO) - via C. Battisti, 19 - tel 031/3590232 - fax 031/3592139 - Mail: elena@studiosgroi.it

I N D I C E

PARTE PRIMA- NORME E DISPOSIZIONI GENERALI Pagina

ART. 1 - CONTENUTI ED AMBITI DI EFFICACIA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 1

ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO 1

ART. 2.1 - PIANI DI RECUPERO (P.R.) 2
ART. 2. 2- PIANI ATTUATIVI (P.A.) 3
ART. 2.3- PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.) 3
ART. 2.4—PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (P.d.C) 3
ART. 2.5- ACCORDI DI PROGRAMMA – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.) EDILIZIA CONVENZIONATA 4
ART. 2.6—COMPARTI EDIFICATI CON P.A. IN CORSO DI ATTUAZIONE ED ULTIMATI P.L. E P.R. 4
ART. 2.7— NORMATIVA PER GLI INTERVENTI SUL TERRITORIO 5

ART. 3 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE 6

ART. 3.1 - ST = SUPERFICIE TERRITORIALE 6
ART. 3.2 - SF = SUPERFICIE FONDIARIA 6
ART. 3.3 - D = DENSITÀ EDILIZIA 6
ART. 3.4 - IF = INDICE DI SFRUTTAMENTO 6
ART. 3.5 - SCOP = SUPERFICIE COPERTA (MQ.) 6
ART. 3.6 - RC = RAPPORTO DI COPERTURA 6
ART. 3.7 - BALCONE 7
ART. 3.8 - BALLATOIO 7
ART. 3.9 - LOGGIA- LOGGIATO 7
ART. 3.10 - PENSILINA 7
ART. 3.11 - PORTICO 7
ART. 3.12 - TERRAZZA 7
ART. 3.13 - TETTOIA 7
ART. 3.14 - VERANDA 7
ART. 3.15 - VOLUME TECNICO 7
ART. 3.16 - SEDIME 7
ART. 3.17 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA 8
ART. 3.18 - PP = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO 8
ART. 3.19 - P = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO 8
ART. 3.20 - SUPERFICIE SCOLABILE IMPERMEABILE DELL'INTERVENTO 8
ART. 3.21 - VD - VERDE DRENANTE 8
ART. 3.22 - NP- NUMERO DI PIANTE 9

ART. 4 - INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA 9

ART. 5 - DISTANZA (D) 10

ART 5.1- DC = DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI 10
ART. 5.2 - DE = DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI 11
ART. 5.3 - DS = DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE 12
ART. 5.4 - DISTANZA DELLA NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITI AGRICOLI E IN AMBITI RESIDENZIALI 12

ART. 6 - ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI (H) 13

ART. 6.1 - ALTEZZA LORDA 13
ART. 6.2 ALTEZZA DEL FRONTE 13
ART. 6.3 - ALTEZZA UTILE 13
ART. 6.4 - MODIFICA QUOTE NATURALI DEL TERRENO 13
ART. 6.5 - CALCOLO DELL' ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI 14

Art. 7 - NUMERO DEI PIANI 14

ART. 7.1 -NUMERO DI PIANI 14
ART. 7.2 - PIANI FUORI TERRA 14
ART. 7.3 - PIANO SEMINTERRATO 15
ART. 7.4 - PIANO INTERRATO 15
ART. 7.5 - SOTTOTETTO 15
ART. 7.6 - SOPPALCO 15
ART.7.7 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP) 15
ART.7.8 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DELL' INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA 18

ART. 8 AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA 19

ART. 9 - TIPOLOGIE EDILIZIE 20
ART. 9 .1 EDIFICIO 20
ART. 9 .2 EDIFICIO UNIFAMILIARE 20
ART. 9 .3 PERTINENZA 20

ART. 10 - DESTINAZIONI D'USO 21

PARTE SECONDA - NORME RIFERITE AL DOCUMENTO DI PIANO 23

ART. 11 - CONTENUTI ED ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO 23
ART. 12 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO 23
ART. 13 - CONTENUTI OBBLIGATORI DEI PIANI ATTUATIVI 23
ART. 14 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE ATTIVABILI SU PROGETTO 24
ART. 15 - CRITERI DI COMPENSAZIONE, DI PEREQUAZIONE E DI INCENTIVAZIONE 25

ART. 16 - PRESCRIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 25
ART. 17 - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE INDIVIDUATI DAL P.G.T 25

PARTE TERZA - NORME RIFERITE AL PIANO DEI SERVIZI 33

ART. 18 - CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI 33

ART. 19 - DEFINIZIONE DI SERVIZIO PUBBLICO E DI PUBBLICO INTERESSE 33

ART. 20 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI 33

ART. 21 –AREE ED ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE 34

ART. 22 - PARAMETRI DA UTILIZZARSI PER LE MONETIZZAZIONI DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO 37

ART. 23 -IT - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO 38

ART. 24 AMBITI SPECIALI 38

ART. 24.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE 38

ART. 24.2 - ZONE DI RISPETTO DELLA VIABILITA' 39

ART. 24.3 - ZONE DI RISPETTO DEI PUNTI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA POTABILE 39

ART. 24.4- ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI E STUDIO GEOLOGICO 40

ART. 25 - VIABILITA' 41

ART. 25.1 - AREE PER LA VIABILITÀ 41

ART. 25.2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE 42

ART. 25.3 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ E LINEE DI ARRETRAMENTO 43

ART. 25.4 - RIR – INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE – D.LGS N° 334 DEL 17.08.1999 – ART.6 /D.M. 06.05.2001 43

ART. 25.5- AREE ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DI CONCESSIONE MINERARIA ED AREE DI ESCAVAZIONE 44

ART. 26 - SPAZI PER IL PARCHEGGIO 44

ART. 27 - NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI – IMPIANTI E CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA 47

ART. 28 - AREE PER SERVIZI INDIVIDUATE NEGLI AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO 48

PARTE QUARTA - NORME RIFERITE AL PIANO DELLE REGOLE 49

ART. 29 - CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE 49

ART. 30 - CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE 49

ART. 31 - CS-AMBITO DEI NUCLEI E DEGLI EDIFICI DI ANTICA FORMAZIONE 51

ART. 32 – VA- VERDE AMBIENTALE DI PROTEZIONE 57

ART. 33 – R1- AMBITI DI COMPLETAMENTO DEL TERRITORIO URBANIZZATO 58

ART. 34 – Rv- RESIDENZE CON CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE 60

ART. 35 – TM- AMBITI CONSOLIDATI EDIFICATI CARATTERIZZATI DA COMPRESENZA DI FUNZIONI PRODUTTIVA E RESIDENZIALE 61

ART. 36 – I- INDUSTRIALE – ARTIGIANALE 62

ART. 37 – TR- AMBITI A DESTINAZIONE TERZIARIA RICETTIVA 65

ART. 38 – AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (ART. 15 COMMA 4 P.T.C.P. LECCO) 66

ART. 38.1 - AREE AGRICOLE INEDIFICABILI 66

ART. 38.2 - AREE AGRICOLE – AREE DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICAZIONE AREE AGRICOLE EDIFICABILI 68

ART. 38.3 – EDIFICI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI 69

ART. 38.4- AREE A PREVALENTE VALENZA AMBIENTALE 70

ART. 38.5- AREE AGRICOLE PRODUTTIVE – AMBITI AGRICOLI STRATEGICI ART. 15 L.R. 12/2005 70

ART. 38.6 -AREE DI INTERESSE STRATEGICO PER LA CONTINUITÀ DELLA RETE ECOLOGICA (P.T.C.P. LECCO) 70

ART. 38.7 -AREE DI DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA IN AMBITO DI ACCESSIBILITÀ SOSTENIBILE (P.T.C.P. LECCO) 71

ART. 38.8 – CORRIDOIO ECOLOGICO 71

ART. 39 –AMBITI BOSCATI 72

ART. 40 –AMBITI DELLE AREE UBICATE NEL " PLIS DELLA VALLETTA" 74

ART. 41 – INGEGNERIA NATURALISTICA 76

ART. 42 – RETICOLO IDRICO MINORE – STUDIO GEOLOGICO 76

ART. 43 – PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2015 – BURL n° 25 del 21.06.2017) 76

ART. 44 - DEROGHE 76

ART. 45 - NORME FINALI 77

NOTA :

1) **ABC OGGETTO DELLA VARIANTE URBANISTICA**
2) **MODIFICHE INTRODOTTE a seguito espletamento procedura di VAS**

PARTE PRIMA

NORME E DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - CONTENUTI ED AMBITI DI EFFICACIA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

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 LR 12/05 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.

La variante urbanistica inerisce l'integrazione delle norme tecniche di attuazione per un adeguamento ai disposti normativi nazionali e regionali intervenuti nel corso degli anni, nonché le modifiche inoltrate per incentivare l'esecuzione degli interventi, soprattutto nel settore industriale.

Nell'ambito della variante urbanistica si prevede altresì un ridisegno della cartografia dell'elaborato del piano delle regole con miglior rappresentazione dello stato dei luoghi con correzione degli errori materiali, nonché la redazione della carta dei vincoli.

ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

I Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano, potranno trovare attuazione anche per lotti funzionali e con convenzioni relative ai singoli comparti, secondo le disposizioni previste dai disposti di legge vigenti in materia 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.
Il Piano del Governo del Territorio si attua mediante la strumentazione attuativa e interventi diretti di seguito indicati.

A - Strumento urbanistico attuativo

1. Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni;
2. Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;
3. Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli artt. 26 e 27 della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni;
4. Piano di Lottizzazione (P.L.) – in attuazione
5. Programmi Integrati di Intevento (P.I.I) –di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.
6. Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) –
7. Piani Attuativi (P.A.) –
8. Permesso di Costruire Convenzionato (PdC) Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. e/o L.R. 12/2005 e s.m.i.
9. Norma speciale individuata puntualmente negli elaborati di piano con apposita lettera – vedi disposto normativo di dettaglio

B - Intervento diretto

Gli interventi edificatori con intervento diretto sono eseguiti in attuazione dei disposti di cui al D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i., L.R. 12/2005 e s.m.i. , L.R. 7/2017 e s.m.i. , L.R. 18/19
L'attuazione degli interventi edilizi ed i relativi titoli abilitativi sono disciplinati dalle leggi vigenti in materia, nonché dal Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene.

C - Programmi urbanistici

1. Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui alla legge n° 493/93 e L.R. 12-2005 e successive modificazioni ed integrazioni
2. Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T) di cui al D. Min. LL.PP. 8.10.1998.

Art. 2.1 - PIANI DI RECUPERO (P.R.)

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a piano di recupero vengono definiti nell'ambito del medesimo piano attuativo.

Nelle zone di recupero, per i casi, per i quali, in relazione al tipo di intervento in progetto e di situazione edilizia-urbanistica, l'Amministrazione Comunale rileva la necessità di dar corso all'attuazione degli interventi attraverso piano attuativo (Piano di Recupero e/o Permesso di Costruire Convenzionato), può dar corso ai medesimi senza che ciò costituisca variante urbanistica.

La pianificazione attuativa di recupero deve, fra l'altro, dettare particolari norme estetico-edilizie per gli interventi consentiti ed aventi rilevanza sugli aspetti architettonici e ambientali, ivi compresi allineamenti dei fronti ed altezze, nonchè individuare le funzioni compatibili con le strutture edilizie ed il contesto urbanistico, ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente e deve essere sottoposto all'esame della commissione paesaggio

I piani attuativi di recupero possono trovare attuazione per unità minime di intervento, attraverso il Permesso di Costruire Convenzionato, purchè preliminarmente venga presentato un progetto di recupero unitario che coinvolga l'intero compendio.
I singoli ambiti di intervento, oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato, devono preservare l'unitarietà storica, tipologica, stilistica e funzionale degli edifici rispetto al compendio di riferimento.

Art. 2.2 - PIANI ATTUATIVI (P.A.)

I piani attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate nel Piano delle Regole del P.G.T.
Nelle zone dove è obbligatoria la formazione di un piano attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo stesso, con la procedura prevista dalla L.R. 12/2005.
Qualora nell'ambito del piano attuativo relativo a zone di espansione vengano a ricadere edifici preesistenti all'obbligo del P.A., gli stessi vengono stralciati con la rispettiva area di pertinenza dall'obbligo di aderire al piano stesso ed ai relativi impegni ed oneri; l'area di pertinenza dei suddetti edifici non può essere utilizzata per il calcolo della volumetria o superficie edificabile nell'ambito del piano attuativo.
Per tali edifici sono possibili gli interventi ammessi dalle norme della relativa zona urbanistica.
La dotazione di aree standard all'interno del Piano attuativo è indicata nell'apposito articolo delle presenti norme tecniche di attuazione, relative alle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale.

Art. 2.3 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)

I piani di lottizzazione sono piani attuativi che si pongono essenzialmente quali strumenti di riorganizzazione di un'area sotto il profilo urbanistico: a tale scopo le proposte planivolumetriche dovranno tendere ad accorpare i volumi da edificare ed a curare il loro inserimento nelle caratteristiche ambientali ed urbane.
Essi devono rispettare le destinazioni di zona, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le indicazioni contenute nella scheda relativa al comparto contenuta nel Piano delle Regole del P.G.T.
L'autorizzazione alla lottizzazione è subordinata, alla stipulazione tra il Comune e i lottizzanti di una convenzione, conformemente a quanto previsto dalla L.R. 12/2005.
I piani di lottizzazione possono essere redatti:

- dai proprietari per iniziativa privata spontanea;
- dai proprietari, su invito del Sindaco ai sensi dell'art. 28 della L. 17.8.1942 n° 1150;
- dall'Amministrazione Comunale, d'ufficio, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco, secondo quanto disposto dall'art. 8 della legge 6.8.1967 n° 765 e dalla L.R. 12/2005 art. 12 comma 4.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure relative ai piani di lottizzazione sono specificati dalle disposizioni legislative vigenti.

Art. 2.4 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdC)

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a permesso di costruire convenzionato sono regolamentati nell'ambito del permesso di costruire convenzionato medesimo.
Il Permesso di Costruire Convenzionato presentato ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e/o ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. comporta la sottoscrizione di convenzione urbanistica qualora vi sia la realizzazione di opere pubbliche, in alternativa al pagamento al comune di oneri perequativi o la cessione di aree al Comune funzionali all'attuazione del Piano dei Servizi.

Art. 2.5 - ACCORDI DI PROGRAMMA- PROGRAMMI INTEGRATI DI INTEVENTO (P.I.I.)- EDILIZIA CONVENZIONATA

Per la definizione e l'attuazione di opere, interventi o programmi di intervento che richiedano, per la loro realizzazione, l'azione integrata e coordinata di enti locali, amministrazioni, soggetti pubblici e società a partecipazione pubblica che gestiscono pubblici servizi, possono essere promossi gli accordi di programma previsti dalla L. 8.6.1990 n. 142 e L.R. 15.5.1993 n. 14 e s.m.i.

Art. 2.6 - COMPARTI EDIFICATI CON PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI ATTUAZIONE ED ULTIMATI, PIANI DI LOTTIZZAZIONE E PIANI DI RECUPERO.

I comparti edificati con piano attuativo con destinazione industriale e residenziale, in fase di attuazione, i piani di lottizzazione ed i piani di recupero, nonché i Permessi di Costruire Convenzionati, per i quali è ancora in essere la convenzione sottoscritta con il comune di Bulciago (Lc), manterranno i volumi e gli indici edificatori previsti nell'ambito della progettazione attuativa e della convenzione sottoscritta, sino allo scadere del termine di 10 anni di durata della medesima e/o di termini superiori per eventuali proroghe dovute per legge, nonché all'avvenuta realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche, previo collaudo da parte dell'Ente.
La validità della convenzione (10 anni dalla sottoscrizione o altro termine assegnato dalla stessa o per deroghe di legge) sancisce le volumetrie e gli indici assegnati.
Allo scadere della convenzione interviene nell'ambito urbanistico oggetto di convenzionamento secondo le casistiche di seguito elencate
Caso 1*:* in presenza di convenzione scaduta, qualora le volumetrie ammesse siano state tutte realizzate , le aree cedute al Comune e le opere siano state collaudate, si applica la disciplina del comparto omogeneo di appartenenza individuata dal Piano delle Regole.
Caso 2: in presenza di convenzione scaduta con parziale realizzazione degli interventi e/od elle opere pubbliche entro i termini convenzionali, il comparto dovrà essere sottoposto ad un nuovo piano attuativo e/o Permesso di costruire Convenzionato, (lo strumento da utilizzarsi è relativo allo stato di attuazione degli interventi edificatori e/o delle opere pubbliche) e sottoscritta una nuova convenzione urbanistica, mantenendo i volumi e gli indici edificatori previsti nell'ambito della precedente pianificazione attuativa.
Caso 3: in presenza di convenzione scaduta con volumetria realizzata ma opere pubbliche non realizzate e non cedute il Comune potrà incassare la fideiussione e il Comune si sostituirà al privato nella realizzazione dell'opera pubblica. Le trasformazioni edilizie ammissibili sono: manutenzione ordinaria e straordinaria.
Al momento del completamento delle opere pubbliche ci si ricondurrà alla casistica esposta al punto 1.
Caso 4 . in presenza di convenzione scaduta e le opere pubbliche siano state collaudate ma le aree non siano state cedute, qualora queste ultime siano già fruibili da parte dell'Amministrazione Comunale, si ricade nella casistica di cui al punto 1.
Caso 5 : in presenza di convenzione scaduta e le opere siano state realizziate e le aree cedute ed il comparto sia stato in parte edificato, e nei lotti liberi le volumetrie siano state assegnate con atto notarile permangono i contenuti della convenzione urbanistica.

Art. 2.7- NORMATIVA GENERALE PER GLI INTERVENTI SUL TERRITORIO

In generale gli interventi sul territorio in presenza delle sottoelencate fattispecie dovranno seguire le indicazioni normative di settore indicate.

INDAGINI AMBIENTALI

Per tutti gli ambiti oggetto di trasformazione, ancorchè non dismessi, per gli interventi di demolizione di edifici produttivi, nonché per le aree libere edificate e per i cambi di destinazione d'uso senza opere, di aree precedentemente destinate ad attività produttive e/o artigianali, dovrà essere predisposta una indagine ambientale preliminare di caratterizzazione dei suoli che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle destinazione d'uso. Tale indagine è da concordare con l'ente competente ARPA. Qualora dovessero essere effettuati interventi di bonifica dell'area, le opere edilizie potranno essere avviate solo dopo l'acquisizione della certificazione di avvenuto risanamento, al fine di attestare la compatibilità dei livelli della eventuale contaminazione residua del suolo, con le destinazioni d'uso previste, ai sensi della normativa vigente.

PREVENZIONE ESPOSIZIONE GAS RADON

Gli interventi di nuova costruzione e gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente che coinvolgono l'attacco a terra dell'edificio e i cambi di destinazioni d'uso con opere da destinare alla permanenza di persone devono essere progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire il rispetto dei limiti di esposizione della popolazione al GAS RADON.

Per i cambi di destinazione d'uso, senza opere edilizie, deve essere effettuata la determinazione delle concentrazioni residue di gas radon.

Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente dovranno essere effettuati interventi di bonifica ambientale. Per i nuovi edifici deve essere garantita la uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio areato.

Gli interventi edilizi di cui all'art. 3 comma 1 lettere da b) a e), del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i. che coinvolgono l'attacco a terra sono progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da prevenire l'ingresso del gas radon all'interno delle unità abitative, nel rispetto delle disposizioni statali e regionali relative alla prevenzione dell'esposizione al gas radon in ambienti chiusi.

Art. 3 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate, in relazione alla destinazione d'uso, attraverso l'applicazione degli indici seguenti:

ART. 3.1 - ST = SUPERFICIE TERRITORIALE

Per superficie territoriale si intende l'intera superficie dell'area interessata dall'intervento, espressa in mq, comprendente sia la superficie fondiaria sia le aree destinate a standard urbanistici previste dal P.G.T. all'interno dell'area in esame.
La superficie territoriale va considerata al netto delle aree destinate dal Piano delle Regole o dalla Pianificazione Attuativa alla viabilità esterna all'area ed al lordo delle aree eventualmente destinate alla viabilità interna all'area stessa.

ART. 3.2 - SF= SUPERFICIE FONDIARIA

Per superficie fondiaria si intende la parte di area che risulta dalla superficie territoriale, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Essa è espressa in mq.

ART. 3.3 - D = DENSITÀ EDILIZIA

La densità edilizia massima ammessa nei diversi ambiti territoriali del P.G.T. ha la finalità di controllare l'insediamento degli abitanti nel territorio e la conseguente dotazione di spazi pubblici o di carattere collettivo – standard. Le modalità di calcolo del volume sono specificate al successivo apposito articolo.

Dt = Densità edilizia territoriale

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume totale, calcolato come stabilito al successivo art. 3, costruito o costruibile (per qualsiasi scopo o destinazione) e la relativa superficie territoriale interessata. Essa si utilizza nei piani attuativi.

Df = Densità edilizia fondiaria

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume, calcolato come stabilito al successivo art. 8.8, costruito o costruibile e la relativa superficie fondiaria interessata.
Essa si utilizza per le concessioni non precedute da piano attuativo.

ART. 3.4 - IF = INDICE DI SFRUTTAMENTO

Esprime la massima superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq. di superficie (mq./mq.), intesa come superficie fondiaria per le concessioni non precedute da piano attuativo, ovvero come superficie territoriale nel caso di piano attuativo.

ART. 3.5 - SCOP = SUPERFICIE COPERTA (MQ.)

E' LA SUPERFICIE RISULTANTE DALLA PROIEZIONE, SUL PIANO ORIZZONTALE, DEL PROFILO ESTERNO PERIMETRALE DELLA COSTRUZIONE FUORI TERRA CON ESCLUSIONE DEGLI AGGETTI SUPERIORI AD 1,50 M.

ART. 3.6 - RC = RAPPORTO DI COPERTURA

E' il rapporto, espresso in percentuale, fra la superficie coperta, riferita a tutte le opere edificate o da edificare, e la superficie fondiaria.

ART. 3.7 - BALCONE
Si definisce balcone un elemento edilizio praticabile aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o piu' locali interni.

ART. 3.8 - BALLATOIO
Si definisce ballatoio un elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

ART. 3.9 - LOGGIA- LOGGIATO
Si definisce loggia un elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o piu' vani interni.

ART. 3.10 - PENSILINA
Si definisce pensilina un elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno

ART. 3.11 - PORTICO
Si definisce portico o porticato l'elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o piu' lati verso i fronti esterni dell'edificio

ART. 3.12 - TERRAZZA
Si definisce terrazza un elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o piu' locali interni.

ART. 3.13 - TETTOIA
Si definisce tettoia un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

ART. 3.14 - VERANDA
Si definisce veranda un locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

ART. 3.15 - VOLUME TECNICO
Si definisce volume tecnico i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico- termico di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico , tec..)

ART. 3.16 - SEDIME
Si definisce sedime l'impronta a terra dell'edificio o del fabbricato corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

ART. 3.17 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA

Il calcolo viene effettuato verificando il parametro percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria del lotto.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- i corselli (con o senza sovrastante riporto di terra) di accesso alle autorimesse ubicate al piano interrato dei fabbricati ed esterni alla sagoma di questi ultimi.
- i tettucci di copertura del cancello d'ingresso pedonale sino ad un massimo di 6 mq.
- i manufatti da giardino, le piccole costruzioni accessorie e le strutture leggere.
- per le funzioni residenziali e/o ad esse assimilate i balconi, le terrazze, i portici, le logge, gli sporti di gronda, gli aggetti, le pensiline, e le tettoie fino al raggiungimento massimo di 1,50 m. di profondità , considerando lo spessore della muratura di una profondità pari a 0,30 m virtuale.
- i volumi tecnici, le piccole costruzioni accessorie, i manufatti interrati, bow window, dehors, nei limiti per i quali, gli stessi sono esclusi dal calcolo della s.l.p.
- per le attività commerciali e produttive sono esclusi le sporgenze fino al raggiungimento massimo di 2,50 mt. di profondità e le scale esterne
- le piscine e le aree pavimentate prossime alla pertinenza, fino ad un massimo di 1.50 m di profondità.
- le coperture dei vani ascensore

oltre i suddetti limiti fissati le pertinenze dovranno essere verificate nella sua consistenza complessiva.

ART. 3.18 - PP = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO

Sono gli spazi di sosta per autoveicoli (aperti o chiusi, coperti o interrati) ad uso privato, dimensionati come previsto dal piano dei servizi ed integrato dalle presenti norme.

ART. 3.19 - P = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO

Sono gli spazi di sosta ad uso pubblico per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal Piano dei Servizi

ART. 3.20 - SUPERFICIE SCOLABILE IMPERMEABILE DELL'INTERVENTO

La superficie scolabile impermeabile dell'intervento è la superficie risultante dal prodotto della superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale

ART. 3.21 - VD - VERDE DRENANTE

Sono gli spazi da destinare a superficie verde nell'ambito del comparto secondo le percentuali espresse nelle singole zone urbanistiche al fine del rispetto delle superfici drenanti.
In presenza di costruzioni interrate la permeabilità è soddisfatta se l'estradosso è ricoperto di terreno naturale con spessore minimo di m. 0,40, non pavimentato e a condizione che la costruzione interrata sia dotata di sistemi di drenaggio in grado di disperdere nel sottosuolo le acque provenienti dall'estradosso.
I manufatti da giardino e le strutture leggere non sono sottoposti alla verifica della superficie drenante.

ART. 3.22 - NP- NUMERO DI PIANTE

E' il numero di piante 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.
Le compensazioni di alberature ed aree verdi dovute, rispetto a quanto previsto dalle norme del P.G.T., possono essere realizzate nell'ambito degli ambiti territoriali appartenenti alla rete ecologica provinciale, attraverso l'attuazione delle azioni progettuali previste nel piano medesimo.

Art. 4 - INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA

In attuazione dei disposti di cui all'art. 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. e della DGR n° X/6829 del 30.06.2017 "Approvazione del Regolamento recante i criteri e metodi per il rispetto del principio dell'Invarianza Idraulica ed Idrogeologica ai sensi dell'art. 58 bis della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.", nonché del "Regolamento regionale 23 novembre 2017 - n. 7 Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)" pubblicato sul BURL Supplemento n° 48 del 27.11.2017, si introducono i disposti normativi e regolamentari di seguito indicati:

DEFINIZIONI

INVARIANZA IDRAULICA: principio in base al quale le portate massime del deflusso meteorico scaricate nelle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione, di cui all'art. 58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

INVARIANZA IDROGEOLOGICA: principio in base al quale sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate, nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione, di cui all'art. 58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE: sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque, di cui all'art. 58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Allegato C- Elenco dei Comuni ricadenti nelle aree ad alta, media e bassa criticità idraulica, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento
Comune di Bulciago : criticità idraulica A
Gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, gli ambiti di completamento previsti dal Piano delle Regole, indipendentemente dall'ubicazione territoriale sono sottoposti ai disposti normativi di cui al regolamento sopra indicato.

Art. 5 - Distanza (D)

La distanza è la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra fronti, di zona o di ambito urbanistico) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, ossia la distanza di 10 metri tra fabbricati finestrati, anche in presenza di una sola parete finestrata, è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
Nel calcolo della distanza è fatta salva la deroga dello spessore delle pareti per la posa del cappotto ai fini del risparmio energetico, così come previsto per legge.

ART 5.1- DC = DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto o del comparto; viene espressa in metri e si misura sulla normale alla linea di confine dai singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti. Non fanno distanza gli aggetti aperti sino a 1,50 m. di sporgenza.
I confini che delimitano le zone a destinazione pubblica dalle altre zone sono equiparati, ai fini della distanza dai confini, ai confini di proprietà (con esclusione delle zone destinate a fascia di rispetto).
La distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5.00 m. e può essere derogata da un atto di convenzione, registrata e trascritta.
La suddetta deroga deve comunque garantire il rispetto della distanza di 10 metri per le pareti finestrate, nella parte fronteggiante, ed eventuali minori distanze consolidate nel corso degli anni.
Nel caso di costruzione di entrambe le proprietà in aderenza al confine, ciò dovrà avvenire così da realizzare un unico edificio, qualora l'edificazione avvenga in contemporanea, in alternativa la facciata a confine dovrà essere finita come le facciate principali. L'accordo tra i confinanti dovrà essere regolamentato da apposita convenzione, quest'ultima deve essere registrata e trascritta.
Le prescrizioni dei precedenti commi non si applicano alle piccole costruzioni accessori nei limiti di quanto previsto dall' art. 8.7
I manufatti da giardino e le strutture leggere, dovranno mantenere le distanze dal confine pari ad 5.00 m, fatto salvo convenzione con il confinante. I manufatti interrati non debbono verificare le distanze dai confini fatto salvo quanto previsto dall'art. 5.2.

In particolare, le distanze minime dai confini devono essere:

a- 0,00 m. in tutte le zone, qualora esista una convenzione tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza o qualora sul confine già sorge il fabbricato del lotto adiacente, ed a condizione che la sagoma del nuovo edificio sia contenuta in quella esistente.
In ogni caso deve essere evitata la messa a nudo di frontespizi privi di gronda e aperture, intonacati al civile, che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione.
Nel caso di edificazione differita, gli eventuali frontespizi devono essere completati con idonei rivestimenti o finiture, in armonia con le facciate principali.
Nel caso di edificazione a confine contestuale, non deve essere prodotta, agli atti del comune, alcuna convenzione.

b- 5,00 m., fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona o convenzioni tra i confinanti al fine del rispetto della distanza minima complessiva tra i due edifici pari a metri 10 ,00 per le parti di pareti fronteggianti finestrate, in conformità al disposto dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968, n° 1444.
Qualora nelle proprietà adiacenti preesistano edifici addossati al confine o ad una distanza inferiore a m. 1,50 dallo stesso, può essere consentito imporre che i nuovi edifici siano costruiti in contiguità con gli edifici preesistenti, ai sensi dell'art. 875 del C.C., ove ciò si renda opportuno per il mantenimento dei fronti stradali esistenti o per salvaguardare il carattere ambientale degli spazi interni (cortili, chiostri, giardini o altro), ovvero al fine di evitare la permanenza di frontespizi nudi.

In ogni caso dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate, per la parte fronteggiante, pari a 10,00 m., fatte salve diverse previsioni planivolumetriche di piani attuativi.
Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale dal limite di proprietà ovvero quella virtuale, determinata da una eventuale convenzione tra confinanti, purchè vengano rispettate tra gli edifici le distanze precisate dalle norme di zona.
Le costruzioni interrate o seminterrate, come definite nelle presenti norme, non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private, fatta salva la distanza di 1,50 m. prevista dal codice civile.

ART. 5.2 - DE = DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI

Determina lo spazio minimo che deve intercorrere tra i punti più vicini di due costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; viene espressa in metri e si misura sulla normale a ciascuna delle pareti dai singoli punti dell'altra, nella proiezione orizzontale delle pareti stesse. In caso di edifici affiancati longitudinalmente deve essere mantenuta una distanza tra gli stessi pari a cinque metri ed il fronte orizzontale non deve avere uno sviluppo superiore a dieci metri.

La distanza fra costruzioni e si determina misurando in proiezione orizzontale tra le fronti, finestrate e non, di due edifici o tra gli spigoli degli stessi, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti, e canne fumarie e di esalazione, come specificato ai precedenti, nonché gli aggetti aperti sino a 1,50 m. di sporgenza.

La distanza tra “pareti finestrate” così come definita dal Codice Civile, è da intendersi tra pareti che in tutto o in parte si prospettano, compresi i pilastri di sostegno dei porticati e qualsiasi manufatto che viene definitivo costruzione dalla giurisprudenza consolidata.
La distanza tra costruzioni non può essere inferiore all’altezza dell’edificio piu’ alto, con un minimo di 10,00 metri, in presenza di almeno una delle due pareti di finestrature.
Se entrambe le pareti degli edifici sono cieche la distanza minima da rispettare è di 3,00 ml. Le costruzioni interrate o seminterrate, come definite dalle presenti norme, non sono da computarsi ai fini della distanza tra edifici.

I muri di contenimento per i pendii esistenti potranno avere un’altezza massima di 3,00 m.
I terrapieni di nuova formazione per modellamento dei terreni, al fine di non definire distanza, dovranno essere realizzati a gradoni con un muro in alzata pari a 0,80 m e poi una parte piana della profondità di 1,00 m , per poi seguire con lo stesso passo sino alla necessità, e comunque nel rispetto del codice civile.

ART. 5.3 - DS = DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le costruzioni ed il confine stradale, da intendersi quale limite dell'asfalto e/o dell'eventuale ampliamento stradale rappresentato negli elaborati del piano del governo del territorio (P.G.T.); essa viene espressa in metri e si misura sulla normale al confine stradale, nella proiezione orizzontale.

E' da intendersi ciglio stradale il filo dell'asfalto come indicato dalla normativa vigente in materia "Codice della Strada" e relativo Regolamento di Attuazione.
Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino 1,50 m. di sporgenza, oltre a 0,30 m. relativo allo spessore dei muri. Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente. Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal P.G.T. o dai piani esecutivi.

La distanza minima delle fronti degli edifici dai confini stradali deve essere di:
a) 5,00 m. da strade di larghezza fino a 7,00 m.;
b) 7,50 m. da strade di larghezza oltre 7,00 m. fino a 15,00 m.;
c) 10,00 m. da strade di larghezza superiore a 15,00 m.
fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico nell'ambito di piani attuativi o convenzionamenti con la pubblica amministrazione, nonchè maggiori arretramenti indicati specificamente nella tavola dell'azzonamento, dalle norme di zona, ovvero dalle prescrizioni del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione e successive modifiche e integrazioni.
In corrispondenza di incroci o biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate, in funzione della situazione dello stato dei luoghi, al fine di garantire, anche radialmente, la conservazione delle fasce di rispetto dovute per legge.
Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale o destinata a diventare tale per attuazione del P.G.T, in relazione alla previsione di adeguamento o realizzazione della viabilità. Il calibro stradale è definito convenzionalmente come l'area di transito dei veicoli con esclusione dello spazio destinato a marciapiede, che, qualora previsto, deve essere pari a metri 1,50 per ogni lato.
Gli interventi di cui al presente articolo devono essere in ogni caso conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 5.4 - DISTANZA DELLA NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITI AGRICOLI E IN AMBITI RESIDENZIALI

Nella realizzazione degli interventi edilizi all'interno dell'ambito del tessuto consolidato e di espansione deve essere garantita un'adeguata distanza tra le nuove costruzioni e le strutture agricole esistenti, in funzione dei disposti normativi vigenti in materia.
In particolare la realizzazione di nuova edificazione agricola produttiva, ossia destinata allo svolgimento dell'attività agricola deve rispettare le seguenti distanze previste dal Regolamento Locale d'Igiene.
L'abitazione dell'imprenditore agricolo e/o del conduttore dell'azienda deve distare dai contesti residenziali esistenti e dagli edifici agricoli produttivi metri 10,00.

Non è ammessa la trasformazione di edificazione agricola esistente e/o l'edificazione di edifici con funzione zootecnica per bovini ed equini a distanza inferiore di metri 100,00 rispetto al limite della zona residenziale consolidata limitrofa.
La nuova edificazione residenziale deve mantenere una distanza dagli edifici agricoli esistenti prevista dal Regolamento d'Igiene.
Il seguente disposto normativo non si applica alle aziende agricole insediate nel territorio comunale prima della adozione del P.G.T.
Le nuove edificazioni industriali dovranno mantenere una distanza di 6 metri dagli ambiti residenziali mentre tra l'edificazione residenziale e gli ambiti industriali dovrà essere preservata complessivamente una distanza di 12 metri.

Art. 6 - Altezza Massima delle Costruzioni (H)

Costituisce il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi; viene espressa in metri e misurata secondo le modalità previste all'art. 7.5.

ART. 6.1 - ALTEZZA LORDA

L'altezza lorda è la differenza del fronte fra la quota di ciascun piano e il piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'estradosso del piano di copertura.

ART. 6.2 - ALTEZZA DEL FRONTE

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

- all'estremità inferiore, della quota originaria del terreno, della quota posta in aderenza all'edificio previsto in progetto, qualora questa sia contenuta in un livello massimo di 80,00 cm. e/o del marciapiede.
- all'estremità superiore, della linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero della sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane

ART. 6.3 - ALTEZZA UTILE

L'altezza utile è l'altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio soprastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando media ponderata

ART. 6.4 - MODIFICA QUOTE NATURALI DEL TERRENO

E' ammessa la modifica della quota naturale del terreno, purchè la stessa sia contenuta nel limite del dislivello massimo di 0,80 metri rispetto alla quota piu' bassa originaria naturale ed ove ciò sia giustificato dalla esigenza di livellare una depressione del terreno, di adeguare lo stesso alla quota stradale o per la realizzazione di riempimenti finalizzati alla mitigazione della nuova edificazione.

ART. 6.5 - CALCOLO DELL' ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI

L'altezza delle costruzioni è misurata dalla quota naturale del terreno e/o dalla quota sistemata secondo l'art. 7.4 delle presenti norme.

L'altezza degli edifici residenziali è misurata:

- Sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile se con copertura piana o nel punto medio se a copertura inclinata. In presenza di veletta e/o parapetto, al filo inferiore di gronda di copertura.
- Nel caso di edifici con presenza di sottotetti agibili e non abitabili l'altezza dell'immobile viene calcolata come previsto dal punto precedente
- Nel caso di terreni in pendenza per eventuali fronti di forma irregolare l'altezza da computare è quella media, ottenuta dividendo l'area dei fronti per lo sviluppo della sua proiezione sul piano orizzontale, avendo come riferimento la quota del terreno vergine di campagna.

L'altezza degli edifici artigianali, industriali e commerciali è misurata:

- Sino al piano di imposta delle travi principali di copertura
- Sono esclusi dal calcolo dell'altezza la veletta e/o parapetto sino ad un massimo di metri 2,00 ed i volumi tecnici (corpo scala, torrette di ascensori, camini e similari) i quali dovranno essere contenuti nel limite di altezza massima pari a metri 2,50 eccedenti la soletta.

In tutti gli ambiti urbanistici previsti dal P.G.T., ai sensi e nei limiti della normativa vigente, in caso di interventi volti al contenimento energetico dell'involucro edilizio le maggiori altezze derivanti dall'utilizzo dei pacchetti isolanti delle solette e della copertura non sono da calcolarsi ai fini delle verifiche dell'altezza urbanistica di zona. Debbono comunque essere rispettati e fatti salvi i contenuti ed i limiti delle leggi vigenti in materia, i disposti del codice civile ed eventuale accordo sottoscritto tra le proprietà interessate.

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm., indipendentemente dallo spessore reale utilizzato per l'isolamento.

Art. 7 - NUMERO DEI PIANI

ART. 7.1 - NUMERO DI PIANI

Il numero di piani è il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda

ART. 7.2 - PIANI FUORI TERRA

Il numero di piani fuori terra corrisponde al piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio

In considerazione dell'elevato valore paesaggistico dei territorio comunale in presenza di morfologia dei luoghi, la quale costituisca un pendio, i piani visibili da valle devono rispettare i disposti normativi e regolamentari di seguito indicati:

- nel caso in cui il piano seminterrato non sia abitabile è ammessa la realizzazione di 2 piani oltre alla mansarda abitabile, se con copertura inclinata o 3 piani in caso di copertura piana.
- nel caso in cui il piano seminterrato sia abitabile è ammessa la realizzazione di 1 piano oltre la mansarda abitabile , se a copertura inclinata o due piani se con copertura piana o qualora la mansarda non sia abitabile.

ART. 7.3 - PIANO SEMINTERRATO

Il piano seminterrato è il piano di un edificio il cui pavimento si trova ad una quota inferiore (anche solo in parte) a quello del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.R. 7/2017

ART. 7.4 - PIANO INTERRATO

Il piano interrato di un edificio è il piano il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

ART. 7.5 - SOTTOTETTO

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del piano sottostante

ART. 7.6 - SOPPALCO

Partizione orizzontale praticabile, ottenuta con una parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

ART. 7.7 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)

E' la somma, espressa in mq, delle superfici dei singoli piani fuori terra, seminterrati o interrati, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

Non sono da computare:

- le superfici di portici, logge e terrazzi, verande, balconi la cui superficie lorda non supera il 10% della superficie coperta (Sc)

- con sporgenza massima di 1,50 m. rispetto al filo esterno del volume a cui sono ancorati, se eccedenti le suddette misurazioni devono essere conteggiata la parte eccedente.
  I portici, le logge e le terrazze esistenti concorrono nelle suddette verifiche

- le superfici di tettoie per le attività produttive e commerciali , rispetto al filo esterno del volume a cui sono ancorati e con sporgenze pari a 2,50 m., nonché le superfici occupate dalle scale esterne.

- le superfici dei piani interrati o seminterrati dei fabbricati esistenti e/o di nuova realizzazione ad uso residenziale (ad esempio: cantina , ripostiglio, lavanderia), adibiti a spazi accessori al servizio del fabbricato principale, purchè di altezza interna non superiore a metri 2,40 e se adibiti ad autorimessa purchè di altezza interna non superiore a 2,50 m. e rispettare i parametri della definizione di cui al precedente articolo delle presenti norme.

- le pensiline ed i passaggi coperti, purchè aperti su tutte e quattro i lati

- i portici asserviti ad uso pubblico

- gli aggetti di carattere ornamentale e strutturale con sporgenze inferiore a 1,50 m.

- le superfici destinate a volumi tecnici dei fabbricati come da elenco di seguito riportato:
  - centrale termica (nella misura idonea all'edificio di cui è pertinenza, da documentarsi con grafico e relazione allegate alla pratica)
  - vani per alloggio contatori (acqua, luce, gas, ecc.)
  - vano ascensore, vani corsa di montacarichi e degli impianti di sollevamento, realizzati, anche se esterni alla sagoma dell'edificio
  - serbatoi idrici o per la raccolta di combustibile
  - canne fumarie di esalazione e di ventilazione
  - locali per alloggio impianti pertinenti alla funzionalità della piscina
  - locali per alloggio strumentazioni pertinenti alla funzionalità di impianti tecnologici
  - ascensori, locali motore, locali autoclave, cabine elettriche, cabine idriche, centrali tecniche e di condizionamento e spazi tecnologici anche emergenti dall'ultimo solaio abitabile o agibile
  - silos
  - in ambito di zona industriale e/o commerciale vano scala esterno alla sagoma dell'edificio, anche se chiuso su tutti i lati
  - le scale esterne antiincendio

- i manufatti interrati, compresi i relativi spazi di manovra, con altezza utile non superiore a 3,50 ml. adibiti a magazzino. (raccordare con le zone industriali)

- i sottotetti agibili e non abitabili aventi le presenti caratteristiche: con altezza media ponderale (volume/superficie) interna inferiore a 2,40 m. e altezza interna all'imposta del tetto non superiore a 0,60 m., altezza al colmo, calcolati sottotrave, pari a 3,20 m., pendenza delle falde non superiore al 45% e rapporto di illuminazione , con luci in copertura, pari ad 1/20. Nel caso di sottotetti suddivisi in vani, l'altezza media ponderale interna deve essere verificata per ciascun vano e non dovrà risultare > = 2,40 m.
  L'altezza utile interna si intende misurata alla struttura della copertura, senza tener conto di eventuali controsoffittature o ribassamenti e non deve essere superiore a 2,40 m.
  E' consentita la realizzazione di una apertura sul tetto finalizzata agli interventi di manutenzione (linea – vita)
  Alla data di adozione del nuovo P.G.T. i sottotetti esistenti, non accessibili, ovvero senza collegamento verticale.

- le piccole costruzioni accessorie (ripostigli, legnaia, deposito attrezzi), aventi una superficie massima di 8,00 mq ed h. massima di 2,50 , quest'ultima calcolata all'estradosso della copertura se piana o al colmo se a falde, nella misura massima di 1 per lotto. In caso di eccedenza il manufatto viene calcolato quale s.l.p.
  Le suddette costruzioni possono essere realizzate esclusivamente negli ambiti del tessuto urbano consolidato e debbono essere realizzati con materiali consoni alla zona in cui sono inseriti; vi è l'esclusione dell'utilizzo di materiali di recupero quali lamiere e/o materiale metallico.

- le autorimesse al servizio della residenza nel limite di 1 mq ogni 10 mc se realizzate fuori terra. Le autorimesse interrate e/o seminterrate senza limiti di superficie.
  Le autorimesse dovranno avere una superficie netta minima di 5,00 m x 2,50 e potranno avere un altezza utile non superiore a 2,60.
  Le suddette autorimesse possono essere realizzate in aderenza o staccate dall'edificio principale, debbono rispettare le norme di distanza dai confini previste per i fabbricati e se realizzate a confine, dovranno essere correlate di convenzione con il confinante, registrata e trascritta.

- le serre bioclimatiche con le caratteristiche previste dai disposti normativi vigenti in materia per il consumo energetico.

- i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge in strutture con destinazione ricettivo- alberghiere.

- i soppalchi che non hanno i requisiti di abitabilità, seppur utilizzati quali accessori alla residenza di cui un esempio possono essere le cabine armadio.

<u>Sono da computare:</u>

- le superfici dei soppalchi e degli eventuali piani interrati o seminterrati destinati a laboratorio, uffici e sottonegozi agibili ai sensi delle vigenti normative.
- le tettoie e depositi aperti, di servizio funzionale delle attività produttive e commerciali.
- negli edifici con destinazione residenziale i soppalchi agibili con altezza minima pari a 2,10 m, aventi le caratteristiche del regolamento d'igiene.
- negli edifici con destinazione produttiva- artigianale e commerciale, le superfici soppalcate con permanenza di persone sono da computarsi ai fini del calcolo della s.l.p., mentre le superfici soppalcate con uso deposito e/o alloggiamento di vani tecnici, senza accesso fisico delle persone, quale area di lavoro per lo svolgimento dell'attività, non rientrano nel calcolo della s.l.p.

ART. 7.8 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DELL' INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA

La determinazione del volume degli edifici esistenti e della nuova edificazione deve essere calcolata nel rispetto dei disposti normativi contenuti nel seguente articolo.

Il volume delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) dei singoli piani per l'altezza virtuale di metri 3,00, indipendentemente dall'altezza effettiva dei piani purchè inferiore a metri 3,50. Per altezze superiori a 3,50 il computo sarà effettuato considerando l'altezza effettiva.

In relazione all'ultimo piano abitabile, l'altezza si calcola con riferimento all'intradosso del solaio di copertura se orizzontale e con riferimento all'altezza media, se il solaio è inclinato.

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm., indipendentemente dallo spessore reale utilizzato per l'isolamento ed è compreso nel calcolo dei 3,00 metri di altezza virtuale.

Nel caso di terreni in pendenza, l'altezza, ai fini del calcolo del volume, è la media ponderale delle altezze nei vari punti delle fronti dell'edificio, ottenuta dividendo la superficie complessiva delle fronti stesse per lo sviluppo della loro proiezione sul piano orizzontale.

Deve essere ricompresa nel computo del volume anche la parte interrata o seminterrata destinata a residenza, attività produttiva, direzionale o commerciale, con permanenza di persone per oltre 4 ore lavorative

Il calcolo degli oneri concessori deve essere effettuato sul volume urbanistico al netto degli eventuali volumi e superfici aggiuntivi derivanti da bonus conferiti dalle leggi in materia energetica.

ART. 8 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

Le superfici coperte, le superfici lorde di pavimento ed i volumi edificabili, secondo gli indici edificatori ammessi dal P.G.T. nelle singole zone, resteranno vincolate alle aree di pertinenza che sono servite per le valutazioni ed i conteggi di edificabilità; pertanto dette aree dovranno ritenersi soggette a servitù "non aedificandi", revocabili o modificabili solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici che modifichi il regime delle aree.

Nei progetti, in cui si presenta la casistica di cessioni di volumetrie, antecedentemente al rilascio del titolo abilitativo deve essere presentato al comune apposito atto di asservimento volumetrico registrato e trascritto.

E' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, nelle quali possono essere asservite le aree fondiarie nell'ambito delle stesse categorie omogenee tra terreni confinanti, anche con interposte sedi stradali, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.

Il trasferimento di edificabilità di cui sopra, con relativo asservimento di aree, può avvenire tra aree appartenenti alla stessa categoria omogenea e tra terreni confinanti, l'incremento di edificabilità ottenuta con il trasferimento suddetto non deve comportare, per il lotto interessato, un incremento superiore al 50% dell'indice di densità edilizia o di sfruttamento stabilito per la zona.

Le aree necessarie per l'osservanza degli indici edificatori per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti, qualora ciò determinasse od aggravasse carenze negli indici urbanistici degli edifici esistenti rispetto ai relativi fondi. In particolare possono essere oggetto di trasferimento volumetrico le eccedenze rispetto alle verifiche del volume del costruito esistente, avendo come riferimento i volumi regolarmente autorizzati.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante del vigente P.G.T., è considerata la situazione catastale esistente. L'applicazione degli indici urbanistici conferiti ad ogni ambito trova riferimento nei mappali catastali esistenti a dar conto dalla sopraindicata data. Sono fatti comunque salvi gli atti di asservimento e le impegnative volumetriche sottoscritte in data antecedente l'adozione della nuova strumentazione urbanistica.

ART. 9 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie si distinguono in:

a- Edifici isolati: edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade.

b- Edifici abbinati:edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi.

c- Edifici a schiera: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione delle aree di pertinenza in proprietà distinte.

d- Edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 m. e che racchiudano spazi formanti cortili.

ART. 9 .1 - EDIFICIO

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

ART. 9 .2 - EDIFICIO UNIFAMILIARE

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o piu' spazi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un unico nucleo famigliare

ART. 9 .3 - PERTINENZA

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà

ART. 10 - DESTINAZIONI D'USO

Il P.G.T. definisce le destinazioni d'uso ammissibili (principali e complementari) e quelle non ammissibili nelle singole zone omogenee.

Le volumetrie esistenti che hanno riferimento in atti autorizzativi comunali, seppur eccedenti rispetto agli indici urbanistici previsti per i singoli ambiti ed indipendentemente dalla destinazione d'uso di origine, possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso e riconversione nelle destinazioni principali e compatibili ammesse in ogni singolo ambito urbanistico.

Non sono ammesse funzioni d'uso appartenenti a categorie diverse da quelle indicate, incompatibili con il contesto urbanistico ed edilizio della zona omogenea, caratterizzato dalla destinazione prevalente, dall'assetto viabile, dai caratteri architettonici ed ambientali.

In particolare, nelle zone destinate alle funzioni residenziali non sono ammesse attività insalubri o pericolose, attività produttive, attività commerciali di grande distribuzione, le discoteche e simili, allevamenti di animali.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati dovrà essere chiaramente indicata nei progetti per gli interventi edilizi e dovrà essere conforme alle prescrizioni vigenti.
L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata all'agibilità, come previsto dalle norme vigenti in materia ed, in particolare, dal Regolamento di Igiene e dal Regolamento Edilizio.
Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee.

Tali mutamenti comportano una variazione del fabbisogno di standard, entro i limiti di seguito riportati, quando la modifica avviene tra le funzioni residenziali o produttive, o ad esse assimilabili, e le funzioni commerciali o direzionali, attraverso la realizzazione di opere edilizie; nel caso in cui il mutamento di destinazione avvenga senza opere edilizie, si ha variazione del fabbisogno di aree ed attrezzature di uso pubblico o generale, solo nel caso di trasformazione in attività terziarie, direzionali e commerciali, diverse dagli esercizi di vicinato.

Parametri per cui si applica la localizzazione di aree a standard

a) aree e/o edifici che vengono adibiti ad attività terziarie e direzionali - commerciali la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 80 mq.
b) aree e/o edifici che vengono adibiti ad attività turistico- ricettive la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 100,00 mq.
c) aree e/o edifici che vengono adibite ad attrezzature sanitarie od esercizi pubblici , la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 50,00 mq.
d) in caso di cambi di destinazioni d'uso di edifici da attività artigianali ad attività residenziali, turistico- ricettive, direzionali e commerciali con o senza opere edilizie nel caso in cui interessino una superficie lorda di pavimento superiore a 50 mq.

La dotazione di area standard sarà computata in relazione alla differenza tra la dotazione prescritta dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. riferita alla destinazione d'uso preesistente e prevista. I parametri di riferimento relativi al dimensionamento del piano per il calcolo delle aree standard residenziali sono pari a 150 mc/ab e 18,00 mq/ab.

La dotazione degli standard pubblici di parcheggi pubblici o di uso pubblico, dimensionata secondo il precedente capoverso, dovrà essere reperita in loco o nelle immediate vicinanze.

Esclusivamente in caso di dimostrata indisponibilità di spazi idonei, la superficie a standard dovuta potrà essere monetizzata a favore del Comune per la attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi relative agli standard urbanistici.

Nel caso in cui l'area standard dovrà essere ceduta al comune, nell'ambito della stessa possono essere verificati gli spazi da destinare a parcheggio privato, secondo le diverse funzioni insediate, da realizzare esternamente alla recinzione, in attuazione dei disposti di cui all'art. 28 delle presenti norme.

Nel presente articolo vengono indicate le casistiche per le quali è dovuta la verifica dell'area da destinare ad aree ed attrezzature di uso pubblico e generale. Nelle suddette aree potranno essere realizzati i parcheggi privati dovuti nel rispetto dei disposti dell'articolo dedicato riferito alle presenti norme tecniche di attuazione.

PARTE SECONDA

NORME RIFERITE AL DOCUMENTO DI PIANO

ART. 11 - 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 e s.m.i.
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

ART. 12 - 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.

ART. 13 - 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 e s.m.i.

ART. 14 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE ATTIVABILI SU PROGETTO

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 e s.m.i.

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 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.

ART. 15 - 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.

ART. 16 - PRESCRIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

La progettazione degli interventi di cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.

ART. 17 - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE INDIVIDUATI DAL P.G.T

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 edilizio adiacente al complesso storico di Villa Taverna e la delocalizzazione dei volumi e delle funzioni in esso presenti per perseguire obiettivi di pubblico interesse.
Di seguito si riportano le schede normative relative ai diversi ambiti di trasformazione.

NORME DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO A

L'ambito A si attua secondo le previsioni del Programma Integrato di Intervento adottato il 29 novembre 2007, così come verrà approvato definitivamente dal Comune di Bulciago e secondo le leggi vigenti.

Destinazioni d'uso:

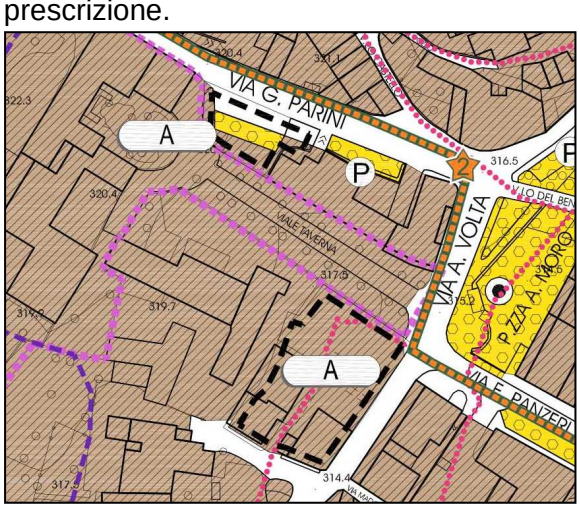
Per i comparti 1 e 2

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.

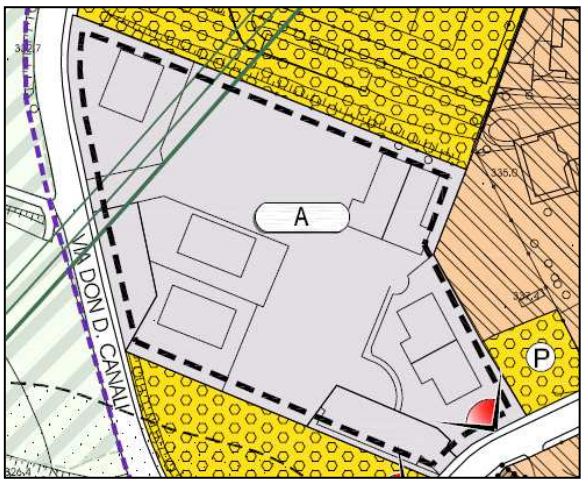
Per gli altri comparti:

Sono consentite le destinazioni di uso pubblico previste dal Programma Integrato di Intervento.

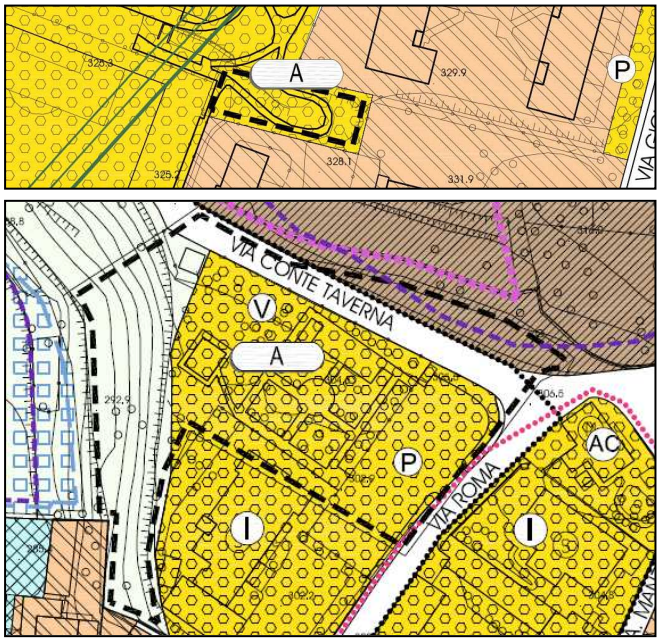
Modalità di Intervento:
Per il comparto 1 nel centro storico: Ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamenti. Volume massimo consentito: pari al volume esistente.
Per il comparto 2 esterno al centro storico: nuova edificazione per un massimo di 6.000 mc. (Vv).
Indici:
Superficie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

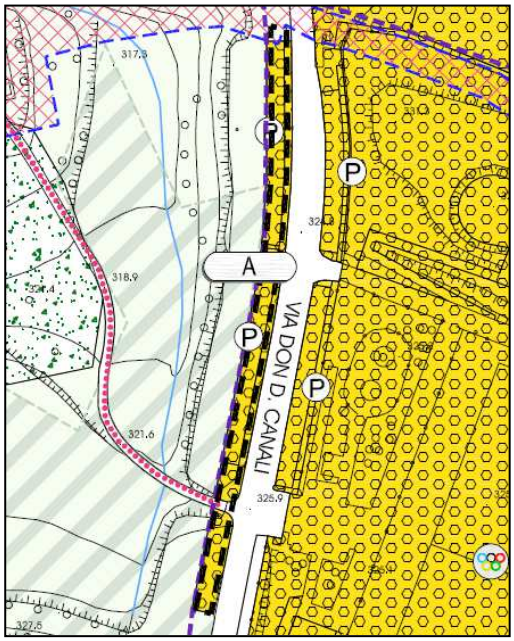


COMPARTO 1



COMPARTO 2





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.

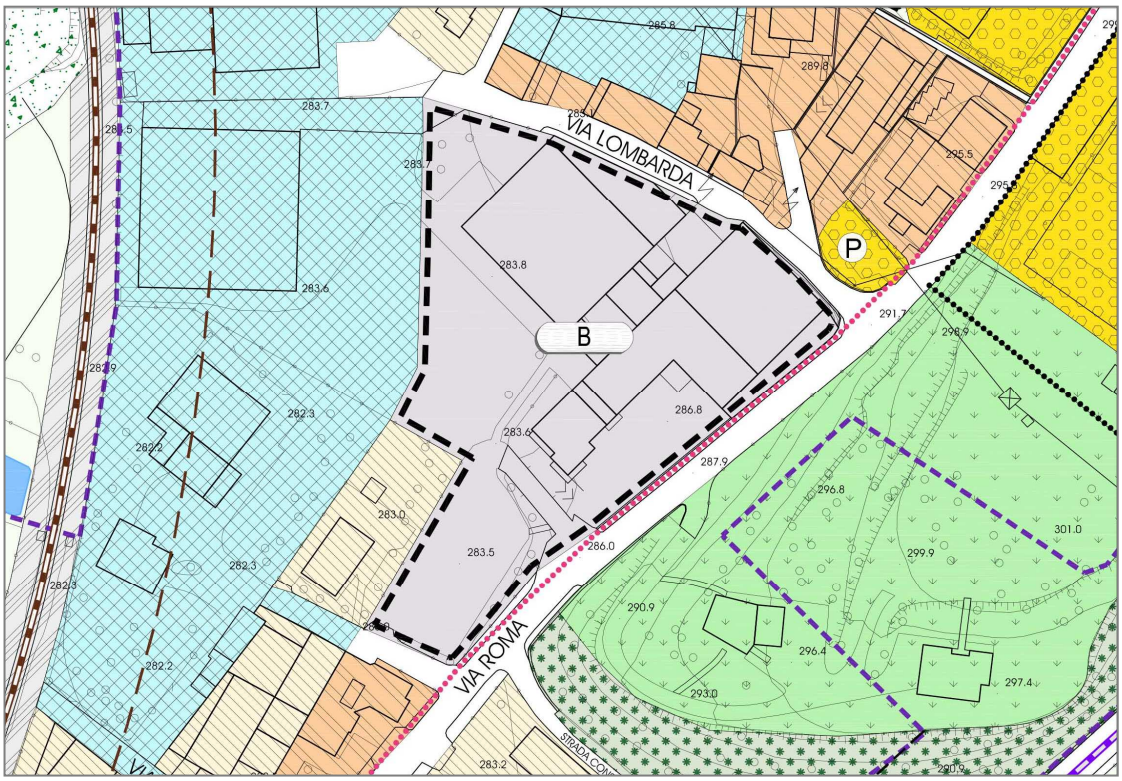
Destinazioni d'uso:
Sono consentite, come destinazioni principali, la residenza, la creazione di spazi di parcheggio pubblico e privato e della viabilità alternativa alla attuale viabilità del centro storico.
Sono ritenute compatibili le destinazioni terziaria e commerciale, limitatamente ai negozi di 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 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.



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 di 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.

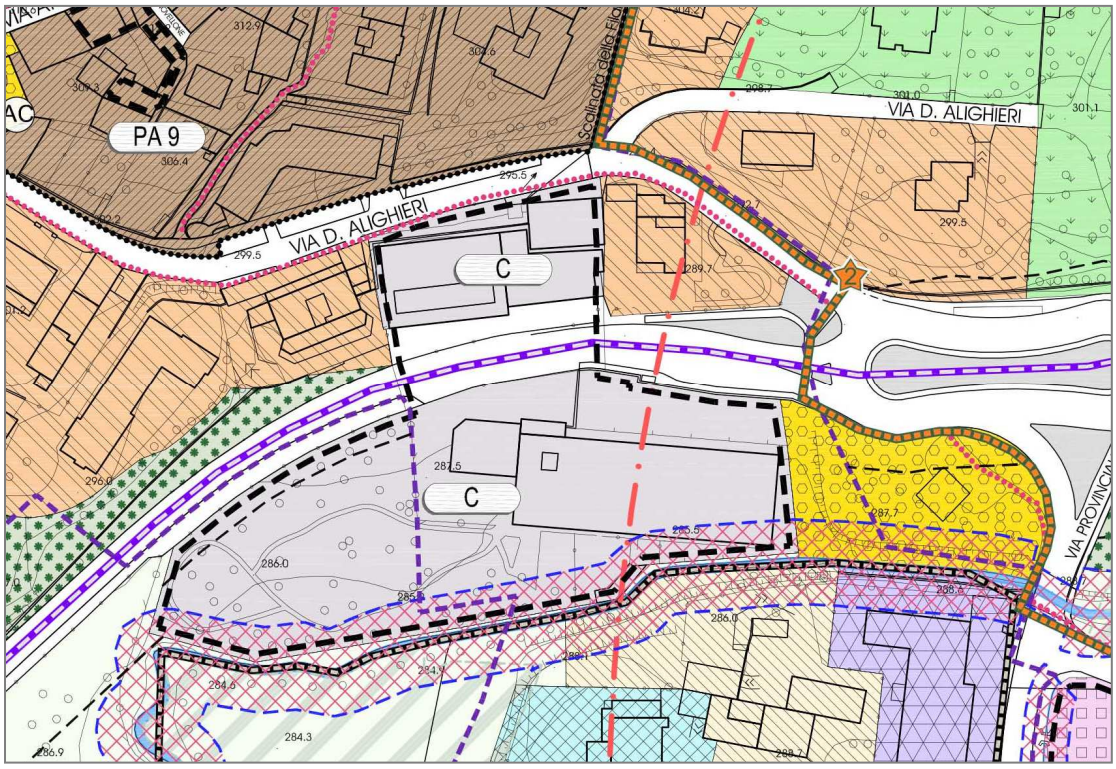
Modalità di Intervento:

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.



AMBITO DI TRASFORMAZIONE D

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

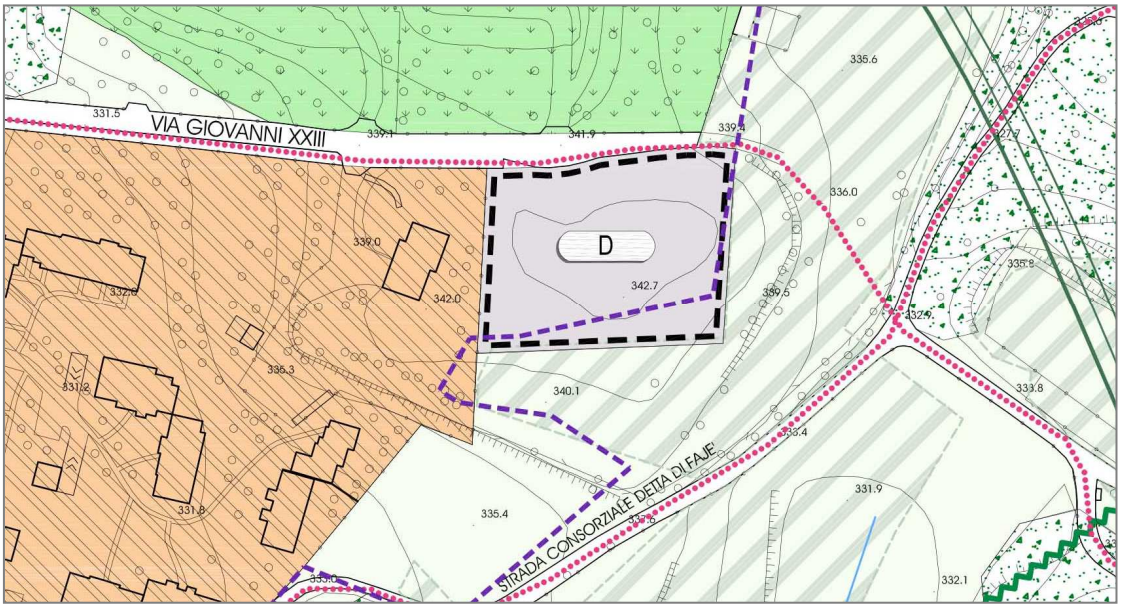
NORME DI ATTUAZIONE DELL'AMBITO D
L' ambito D si attua secondo le previsioni di specifico Piano Attuativo di iniziativa privata.

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 3.000. (Vv)

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.



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.

Indici:

Superficie permeabile: non inferiore al 30%

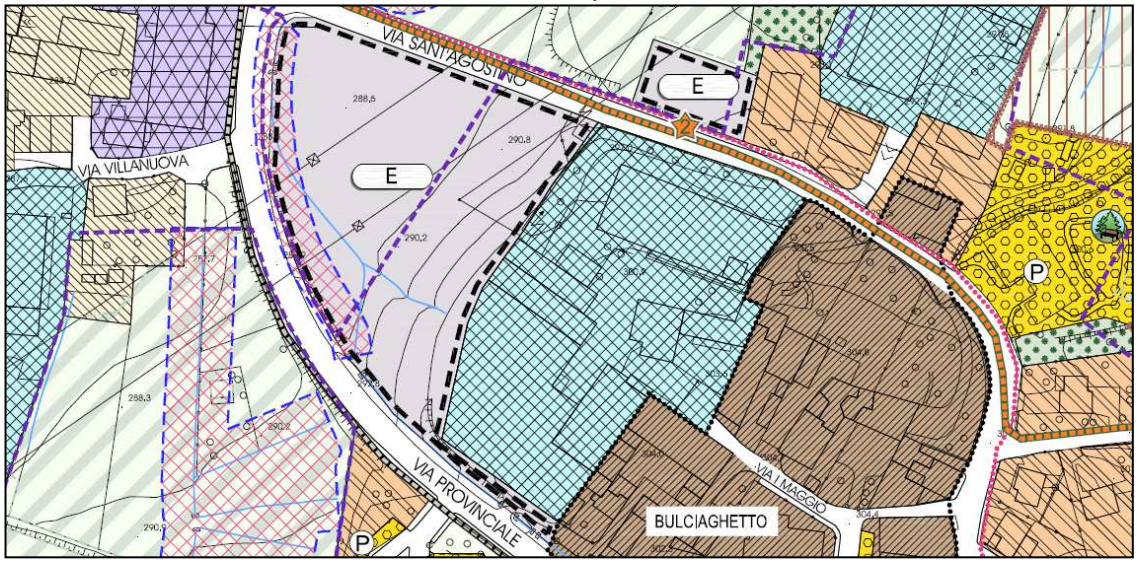
Numero massimo dei piani agibili ed abitabili (Hp): 3.

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.



PARTE TERZA

NORME RIFERITE AL PIANO DEI SERVIZI

ART. 18 - CONTENUTI 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

ART. 19 - DEFINIZIONE DI SERVIZIO PUBBLICO E DI PUBBLICO INTERESSE

Ai sensi dell' art.9.- 10 della L.R. 12/05 e s.m.i. , sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzate 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.

ART. 20 - 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.

ART. 21 –AREE ED ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE

Descrizione

Le zone comprendono gli spazi riservati alle attrezzature collettive di interesse generale comunali, in conformità a quanto prescritto dal piano dei servizi, oltre alle aree e gli edifici privati di uso pubblico e generale e delle strutture che rivestono un interesse sovraccomunale.
In apposito fascicolo, che costituisce parte integrante del piano dei servizi, è stata redatta puntuale schedatura dei servizi comunali esistenti ed in progetto.
Vi è inoltre un apposito elaborato che costituisce parte integrante dello studio del traffico, con la schedatura degli spazi destinata alla sosta pubblica e privata afferente alla funzione residenziale, commerciale ed industriale.

Destinazione

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

A - attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali;
- insediamenti scolastici: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- attività ed insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati;
- biblioteche, centri di quartiere, centri civici;
- parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona, parchi pubblici;
- attività sportive, ricreative e per il tempo libero;

B - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali per parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Le suddette destinazioni sono specificate, per gruppi di funzioni, nelle singole aree con apposita simbologia riportata nella tavola del piano dei servizi

Nell'ambito delle aree pubbliche o di uso pubblico o generale sono inoltre individuate, con apposita simbologia AR, riportata sulla tavola del piano dei servizi, le aree destinate alle attrezzature di interesse religioso.

Edificazione

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T., è ammesso realizzare interventi a mezzo di progetti specifici che siano conformi alle rispettive leggi vigenti in materia ed a seguito di regolare autorizzazione o concessione.

Indici edificatori

Densità edilizia	D	=	3,00 mc./mq.
Altezza	H	=	10,50 m. salvo speciali attrezzature tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Piani fuori terra	Pft	=	max n° 3
Rapporto di copertura	Rc	=	50%.

Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Le schede dei servizi esistenti ed in progetto e le indicazioni contenute rispetto alle funzioni dei singoli ambiti di interesse pubblico e generale, individuato negli elaborati del piano dei servizi e nel piano delle regole, riportano la situazione esistente.
L'Amministrazione Comunale, in funzione delle esigenze proprie per l'attuazione delle previsioni contenute nel piano dei servizi e nel piano delle regole, ha la facoltà di disporre l'attuazione degli interventi negli ambiti classificati in "aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale" all'interno delle destinazioni sopra descritte, indipendentemente dalla sigla riportata negli elaborati di piano.
E' ammessa la realizzazione di interventi edilizi su aree di proprietà comunale con destinazione "Aree ed Attrezzature di Interesse Pubblico e Generale" da parte di soggetti privati e/o società previa stipula di apposita convenzione tra il privato e pubblico.

Tipologie Edilizie

Tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni, con forme, materiali, finiture e colori che garantiscano un valido e armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Quantificazione e consistenza degli standard

Ai fini della dotazione di standard possono essere conteggiati i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o cedute all'amministrazione comunale, nonché servizi ed attrezzature anche private, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati. Essi sono computati in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superficie lorde di pavimento, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano, e relative aree di pertinenza.
Sono escluse dal computo degli spazi pubblici a parco, gioco e sport, le fasce di rispetto stradale e cimiteriale, fatte salve quelle poste in continuità ad ambiti di verde pubblico.

Zone a parcheggio

La tavola del Piano dei Servizi riporta, con apposito simbolo, l'individuazione delle aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici. Su dette aree possono essere realizzati parcheggi in superficie, interrati o multipiano, in relazione alle esigenze ed alla compatibilità ambientale. Dette aree devono essere pubbliche o asservite ad uso pubblico con apposito atto, ai sensi della L.R. 12/2005 e successive integrazioni.
Su dette aree possono inoltre essere realizzati, nel sottosuolo o in costruzioni multipiano, parcheggi privati con apposita convenzione che definisca le finalità, le modalità di realizzazione e di manutenzione, la durata dell'uso privato o del diritto di superficie e le modalità di cessione al Comune.

Le aree a parcheggio di uso pubblico, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata, per esigenze di sicurezza, previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il comune, ove cio' non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

Piani esecutivi

Il parametro da utilizzare, nei piani attuativi, per il calcolo delle aree standard di competenza degli insediamenti residenziali è pari a 27,00 mq./abitante, dei quali una quota minima pari a 3 mq./abitante per verde e parcheggi deve essere localizzata all'interno del piano stesso, fatte salve eventuali indicazioni del P.G.T. per aree standard di maggiori dimensioni.
I parametri da utilizzare nel caso di funzioni diverse dalla residenza sono quelli prescritti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. paria al 20% della superficie del lotto per le funzioni industriali ed il 100 % della s.l.p. per le funzioni commerciali e similari . La dotazione minima per la destinazione residenziale è di 18 mq/ab
Ai fini della verifica della dotazione di servizi e attrezzature standard sono computabili le superfici lorde di pavimento, realizzate anche nel sottosuolo e con tipologia pluriplano e relative aree di pertinenza.
Per la quota non reperita all'interno del P.A. e necessaria al raggiungimento dei parametri suddetti, si procederà alla monetizzazione o al reperimento della stessa nelle zone previste dal P.G.T. per attrezzature collettive -standard urbanistici.
Nei piani attuativi di recupero del patrimonio edilizio, la localizzazione di aree pubblico o di uso pubblico o generale è subordinata alla verifica in sede progettuale della possibilità ed opportunità di tale previsione, in relazione alla dimensione e conformazione dell'area, alle esigenze tecnico-costruttive della edificazione ed ai vincoli di carattere ambientale.
Nei piani attuativi, le aree destinate a standard urbanistici, spazi ed attrezzature pubbliche indicati nella tavola del piano dei servizi, potranno, in sede di progettazione, essere ubicate diversamente da come indicato, purchè all'interno del perimetro del piano attuativo stesso e nel rispetto dei limiti quantitativi e di destinazione previsti; qualora le aree standard siano indicate nell'azzonamento in adiacenza ai P.A. la progettazione del piano attuativo potrà essere estesa anche alle stesse aree, quando cio' si renda opportuno per un piu' razionale assetto dell'intero comparto e per una miglior qualità dell'intervento.

Regime delle aree

Le aree pubbliche e di interesse pubblico o generale sono di proprietà comunale o destinate a diventare tali con l'attuazione del P.G.T. ovvero ad essere assoggettate a servitù di uso pubblico, ad eccezione delle aree per le attrezzature religiose, essendo le stesse aree riservate in proprietà e in gestione agli Enti di culto e religione istituzionalmente competenti. Su dette aree viene confermata la utilizzazione specifica e la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti di culto e religione già forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di Istituto. E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio e/o le attrezzature a proprie spese su area pubblica di interesse pubblico o generale e su progetto conforme alle esigenze collettive, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, con le modalità e per una durata temporale che l'Amministrazione Comunale provvederà a definire con apposita convenzione.

Aree ed attrezzature private al servizio degli insediamenti

Negli elaborati di piano dei servizi e piano delle regole sono state rappresentate con apposita retinatura grafica e apposizione delle sigle di seguito indicate: le aree destinate a parcheggio privato e funzionali agli insediamenti residenziali (Ppr), industriali (Ppi) e commerciali (Ppc). L'inserimento delle suddette aree tra le aree di interesse pubblico e generale non costituisce vincolo preordinato all'esproprio; pur restando di proprietà privata le aree hanno una fruizione da parte di terzi e pertanto costituiscono parte del sistema dei servizi comunali.

Parcheggi pubblici e parcheggi privati di uso pubblico

I parcheggi pubblici e parcheggi privati ad uso pubblico individuati negli elaborati del piano dei servizi e nel piano delle regole possono essere oggetto di monetizzazione, nel caso si rilevi l'esigenza di creazione di un nuovo accesso dalla viabilità pubblica al lotto edificato e/o di completamento. Qualora vi siano degli spazi a parcheggio pubblico non rappresentati nelle tavole di piano e qualificati come tali negli elaborati allegati ai titoli abilitativi edilizi dovranno essere assimilati alla conformità dei luoghi conferita alle suddette aree e potranno avvalersi del succitato disposto regolamentare.

ART.22 - PARAMETRI DA UTILIZZARSI PER LE MONETIZZAZIONI DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

I parametri da applicarsi ai fini delle compensazioni per la mancata cessione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, in funzione delle differenti destinazioni urbanistiche sono i seguenti:

- residenza: volume residenziale : 150 mc/ab = n° abitanti x 27 mq./ab = superficie a cui deve essere applicata la compensazione economica
- commerciale - alberghiero : 100% della s.l.p. dichiarata come superficie utile commerciale
- artigianale/ industriale : 10% della s.l.p. oggetto dell'intervento

ART. 23 -IT - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO

Descrizione - Destinazione

Le zone IT sono costituite da parti del territorio occupate o destinate ad impianti tecnologici di interesse pubblico (serbatoi e attrezzature dell'acquedotto comunale, impianti di depurazione acque, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, attrezzature telefoniche, raccolta differenziata rifiuti , ecc.).

Modalità di intervento

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento degli impianti esistenti, nonchè costruzione di nuovi impianti sulla base di comprovate esigenze tecnologiche o di pubblica utilità.

Nel caso di intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione devono essere previste opere a verde od interventi atti al mascheramento ed all'attenuazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dei manufatti.

ART. 24 AMBITI SPECIALI

ART. 24.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

Queste zone comprendono le aree destinate a costituire l'area di rispetto cimiteriale e le aree di rispetto per l'allontanamento delle costruzioni dalle linee di traffico.
In dette zone è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione; è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Le aree di rispetto devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi, discariche, cimiteri di automezzi e quant'altro non confacente al decoro urbano.

Nelle stesse è prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente, fatti salvi gli interventi di manutenzione e avvicendamento delle alberature: esse potranno essere soggette coattivamente a piantumazione.

Il vincolo di zona di rispetto che si sovrapponga ad altre destinazioni è da intendersi come vincolo superiore.

Nella zona di rispetto cimiteriale, ove non contrastino con il rispetto dei servizi cimiteriali, può essere consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale, quali parcheggi, chioschi, ecc., purchè realizzate in materiale leggero e facilmente amovibile, imponendo in ogni caso il vincolo di precarietà.

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali ai sensi del testo unico sulle leggi sanitarie, modificato dall'art. 28 della L. n° 166 del 1. 08.2002 (G.U. n° 181 S.O. del 03.08.02) è vietata la nuova edificazione e per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell' art. 27 della legge regionale 12/2005.

Le attrezzature di interesse generale possono essere realizzate solo in ambiti non appartenenti alla rete ecologica provinciale.

ART. 24.2 - ZONE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'

Per le zone di rispetto relative alla viabilità e per le linee di arretramento delle edificazione vedesi apposito capitolo **art. 25.3.**
Ove un lotto edificabile abbia una porzione ricadente in zona di rispetto stradale, la stessa può essere conteggiata ai fini della verifica della densità edilizia, del rapporto di copertura e della percentuale del lotto a verde; nel caso di piani attuativi, tale criterio si applica solo alle aree comprese nel perimetro del P.A..

ART. 24.3 - ZONE DI RISPETTO DEI PUNTI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA POTABILE

Alle aree circostanti i punti di captazione dell'acqua potabile si applicano le specifiche norme di cui **all'art. 94 del D. Lgs. n° 152/2006** e s.m.i., nonché dalla delibera G.R. n° 7/12693 del 10.04.2003 e successive modifiche e integrazioni.

E' considerata zona di tutela assoluta l'area compresa nel raggio di 10 m. dal punto di captazione; essa deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e alle infrastrutture di servizio.
Alla zona di rispetto si applicano le prescrizioni contenute all'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n° 258/2000.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del D. Lgs. n° 258/2000 entro la zona di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti alla riperimetrazione di tale zona secondo il criterio temporale o idrogeologico, o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.
Le normative relative alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in fascia di rispetto vengono dettate dallo studio geologico e del reticolo idrico minore comunali.

ART. 24.4- ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI E STUDIO GEOLOGICO

Sulla tavola dei vincoli sono indicate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua presenti sul territorio comunale, per i quali è prevista la tutela ai fini ambientali, naturali ed idrogeologici.

Nelle fasce di rispetto classe 4 non è ammessa alcuna edificazione, né alterazione dello stato dei luoghi, salvo gli interventi previsti da progetti connessi alla tutela idrologica o alla valorizzazione naturalistica.

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, inseriti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. art. 2 comma 1 del d.p.r. 238/99, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n° 523/1904; in particolare sono vietate:

- entro la fascia di 10 m. dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, nonchè di recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna e gli scavi;

- entro la fascia di 4 m. dai limiti sopra definiti, le piantagioni e lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m. dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili, formate da pali di sostegno e rete metallica.
Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n° 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.
Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste agli artt. 97 e 98 del citato R.D. n° 523/1904.
Le normative relative alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in fascia di rispetto vengono dettate dallo studio geologico e del reticolo idrico minore comunali.

Ai sensi dell'art. 57, comma1, lettera a) della L.R. 12/05 e s.m.i. lo Studio Geologico del territorio comunale costituisce parte integrante del Documento di Piano del P.G.T. e come definito dalla D.G.R. n° 8/1566/2005 e n° 8/7374/2008, le cartografie di sintesi, dei vincoli e della fattibilità geologica e del quadro di dissesto del PAI, nonché le relative prescrizioni sono parte integrante delle presenti norme.

PRESCRIZIONI GENERALI:

- si raccomanda di non trascurare il rischio idraulico dei corsi d'acqua presenti sul territorio garantendo un'adeguata manutenzione degli alvei e prevedendo norme di mitigazione ed impermeabilizzazione dovuta ai nuovi insediamenti (art. 40 NdA del P.T.C.P.)

- nelle aree critiche per problemi di dissesto e/o esondabilità, le opere di mitigazione dei rischi e le arginature, per quanto possibile, dovranno privilegiare interventi con tecniche di ingegneria naturalistica.

ART. 25 - VIABILITA'

Il P.G.T. definisce nella tavola della Viabilità le strutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio.
Su dette aree è vietata qualsiasi edificazione.

ART. 25.1 - AREE PER LA VIABILITÀ

Le aree interessate alla viabilità comprendono:
- le sedi stradali e relative pertinenze;
- i nodi stradali.

Le aree comprese in tali zone non possono essere computate nel calcolo delle volumetrie edificabili.

Per le nuove strade o per gli adeguamenti di quelle esistenti, il tracciato esatto, gli allineamenti e la puntuale indicazione delle aree di ingombro, comprese quelle relative alle intersezioni, potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva.

La viabilità secondaria esistente alla data di adozione del P.G.T., e non indicata nella planimetria di Piano, si intende confermata; eventuali adeguamenti saranno oggetto di specifici progetti esecutivi, con possibilità di rettifica degli allineamenti e dei calibri stradali in relazione alle particolari esigenze riscontrate.

Nell'attuazione del P.G.T. l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la modifica o la soppressione delle immissioni e degli accessi carrai esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.G.T.
Si richiama inoltre la disposizione della L. 28.6.1991 n° 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali, nonchè le disposizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 25.2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE

Oltre alle indicazioni riportate sulla tavola del Documento di Piano - Piano delle Regole, le caratteristiche della viabilità sono definite dalla previsioni viabilistiche rappresentate nella tavola del Piano delle Regole e dai progetti esecutivi.

L'arretramento della edificazione dalle strade è determinato dalle fasce di rispetto indicate sulla tavola di piano del governo del territorio oltre che dal D.M. 1 aprile 1968.

Negli altri casi l'edificazione dovrà risultare arretrata dal confine stradale,come di seguito indicato, in conformità al D.M. 2 aprile 1968 :

strada con larghezza	arretramento
sino a 7,00 m.	m. 5
oltre 7,00 m. sino a 15,00 m.	m. 7,50
oltre 15,00 m.	m. 10

A – VIABILITÀ DI INTERESSE SOVRALOCALE

Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992 Nuovo codice della strada
emessa da: Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti - Pubblicazione della norma sulla G.U. n. 114 del 18/05/1992 - articolo 2 - Definizione e classificazione delle strade
C - Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

A- VIABILITA' SOVRALOCALE ESISTENTE

- S.S. N° 36 DEL LAGO DI COMO E DEL PASSO DELLO SPLUGA
- S.P. – EX SS. N° 342- BRIANTEA COMO- BERGAMO

Gli interventi di tipo viario e di tipo manutentivo rispetto alla viabilità in banchina o di arroccamento dovranno essere conformi ai disposti previsti dalla secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

B- STRADE URBANE, DI SCORRIMENTO, LOCALI E DI QUARTIERE

Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992 Nuovo codice della strada
emessa da: Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti - Pubblicazione della norma sulla G.U. n. 114 del 18/05/1992 - articolo 2 - Definizione e classificazione delle strade
C - Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
Strada locale: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade

B1 – strade esistenti ad una corsia per senso di marcia, aventi larghezza complessiva esistente. Fatto salvo adeguamenti necessari secondo quanto previsto nelle indicazione dettate dal Piano viario e dal codice della strada.

Il progetto della nuova viabilità pubblica, degli adeguamenti stradali e le rotatorie di svincolo degli incroci stradali sono indicativamente rappresentate negli elaborati del piano del governo del territorio.

La loro esatta localizzazione e le caratteristiche dimensionali saranno quelle definite nel progetto dell'opera pubblica, oggetto di apposita approvazione da parte dell'organo comunale competente.

I nuovi tratti stradali, le riqualifiche dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27.09.2006 n° 8/3219.

ART. 25.3 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ E LINEE DI ARRETRAMENTO

Le fasce di rispetto laterali alla maglia della mobilità sono definite secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495, oltre che dalle indicazioni grafiche della tavola di P.G.T.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, salvo la realizzazione delle recinzioni, delle opere di urbanizzazione primaria e l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad essi connesse, nonchè recinzioni, pensiline per i pubblici servizi di trasporto, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente. L'eventuale installazione di mezzi pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada D.P.R. 16.4.1992 n° 495, per quanto riguarda caratteristiche, ubicazione, modalità, ecc.

E' ammesso il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, senza incremento di volume e/o di superficie utile.

In taluni casi, rappresentati sulla tavola del Piano delle Regole, la fascia di rispetto è sostituita dalla linea di arretramento, la quale costituisce il limite entro il quale non è ammesso edificare alcuna nuova costruzione, ricostruzione conseguente a demolizioni integrali e ampliamento fronteggiante le strade, che riducano la distanza dalle stesse rispetto gli allineamenti esistenti.

ART. 25.4- RIR – INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE – D.lgs n° 334 del 17.08.1999 – art.6 /D.M. 06.05.2001

Il territorio comunale è interessato dalla presenza di vincoli derivanti dalla presenza dell'industria SICOR s.r.l - Industria a rischio di incidente rilevante il cui insediamento è in Comune di Bulciago

AZIENDA RIR- INDUSTRIA A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE SICOR S.R.L. – BULCIAGO

Per l'azienda SICOR s.r.l. si applicano i parametri di rispetto di seguito indicati , derivanti dallo studio del RIR del comune di Bulciago.

Piano di emergenza esterno
Fascia tra 585 m e 2100 m. (distanza di danno per possibilità di disagio in caso di Top Event n° 8- 8 rilascio di acido cloridico gassoso)

ART. 25.5- 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.

ART. 26 - SPAZI PER IL PARCHEGGIO

PARCHEGGI PRIVATI

In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e cambi di destinazione d'uso, nelle relative aree di pertinenza delle stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nei quantitativi di seguito indicati:
- residenza: 1,00 mq per ogni 10 mc di costruzione con un minimo di 1 posto auto per alloggio
- industria ed artigianato: 20% della s.l.p. con un minomo di 3 posti auto per unità produttiva
- commercio: 100% della s.l.p.
- attrezzature ricettive / alberghiere : 100% della s.l.p.
- uffici e studi professionali :

PARCHEGGI AD USO PUBBLICO

Per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione (anche fedele) eseguite all'esterno dei Nuclei di Antica Formazione, una quota aggiuntiva alle suddette quantità deve essere prevista ed attrezzata all'esterno delle recinzioni o di eventuali delimitazioni di proprietà , nella misura di seguito indicata:
- residenza: 3,00 mq/100 mc
- industria ed artigianato: 20% della s.l.p.
- commercio: 1/3 della superficie di cui al precedente punto
- attrezzature ricettive / alberghiere : 1/3 della superficie di cui al precedente punto
- uffici e studi professionali :

In generale, in presenza di cessione di aree standard, la dotazione dovuta di parcheggi provati, esterna alla recinzione, viene verifica nell'ambito dell'area standard ceduta.

Nella costruzione di nuove recinzioni (anche relative ad edifici esistenti) e nella sostituzione di quelle già realizzate dovrà essere garantita la dotazione di spazi per parcheggi esterni nella misura minima prevista per le nuove costruzioni, salvo i casi di deroga.

Nei piani attuativi la percentuale della dotazione di spazi a parcheggio dovuta esterna alla recinzione è compresa nella verifica della dotazione di aree a standard.

Per la realizzazione degli spazi a parcheggio si applicano le disposizioni di cui alla legge 24.3.1989 n° 122 e successive modifiche e integrazioni.

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore per stalli aperti m. 2,50 x m.5,00 e per stalli chiusi m.6,00 x m. 3,00, al netto degli spazi di manovra.

I suddetti spazi a parcheggio devono essere indicati con apposita simbologia nei progetti edilizi e dovranno rimanere vincolati a tale funzione, senza modifica di destinazione d'uso, per il rispetto della dotazione minima prevista dalle leggi e dalla presenti norme.

Essi possono essere anche multipiano, realizzati sia fuori che nel sottosuolo.

Il presente disposto normativo, nel caso di cambio di destinazione d'uso, dovrà essere verificato unitamente ai contenuti dell'art. 9 delle vigenti N.T.A..

Nel caso di insediamento di funzioni commerciali ingombranti il calcolo della superficie di vendita, esclusivamente per la verifica degli spazi a parcheggio, non dovrà essere effettuato ridotto ad 1/8 come per la verifica della superficie di vendita, ma calcolato per intero.

Le aree a parcheggio di uso pubblico esterne alla recinzione, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata per esigenze di sicurezza, previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il Comune, ove ciò non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

Nel caso di cessione di aree per parcheggio pubblico e/o in ambiti sottoposti a P.L. e/o Pdc non si applica la verifica della dotazione dei parcheggi privati di uso pubblico al di fuori della recinzione dei lotti.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, all'interno delle zone di recupero, qualora non sia possibile reperire gli spazi a parcheggio, nella misura sopra indicata, negli edifici interessati o nelle relative aree di pertinenza, detti spazi dovranno essere previsti nella quantità massima consentita dalla situazione strutturale degli edifici, in base a comprovate esigenze tecnico-costruttive, nonchè dalla dimensione, conformazione e accessibilità dell'area di pertinenza o da eventuali vincoli di carattere ambientale.

Nel centro storico o nuclei di antica formazione, possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento a condizione che:

- non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico;
- vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento mediante atto da trascriversi nei Registri immobiliari a cura dell'edificante.

Per la eventuale quota parte di area a parcheggio non reperibile come sopra indicato, si dovrà procedere mediante convenzionamento per l'utilizzo di strutture di sosta private o pubbliche, esistenti o da realizzare.
Nei piani di recupero gli spazi destinati al ricovero delle autovetture sono esclusi dal calcolo del volume ai fini del computo della dotazione degli standard urbanistici.
Nelle zone del centro storico, qualora vi sia la comprovata impossibilità di realizzarle, le aree a parcheggio possono essere monetizzate secondo la tariffa stabilita dalla delibera di Giunta Comunale.

In tutti i casi in cui non sia possibile, la localizzazione degli spazi per il parcheggio dovuti all'esterno della recinzione, per motivi di sicurezza stradale o per conformazione fisica dei luoghi, gli stessi potranno essere ubicati all'interno della recinzione o monetizzati, previo parere preventivo della Giunta Comunale.

Zone a parcheggio funzionali alle attività insediate

Nelle tavole di piano sono identificati gli spazi, anche di proprietà privata destinati a parcheggio e funzionali alle destinazioni insediate. In particolare Pp parcheggi privati per le destinazioni residenziali, Pc parcheggi funzionali alle destinazioni commerciali, Pi parcheggi funzionali alle destinazioni artigianali. Tali aree, seppur identificate come aree ed attrezzature di uso pubblico e generale conservano il regime giuridico dei suoli che le ha generate nell'ambito del rilascio del titolo abilitativo edilizio.
La loro identificazione, nell'ambito del Piano dei Servizi è indispensabile ai fini della verifica delle dotazioni di spazi a parcheggio delle funzioni insediate, non determina alcun vincolo preordinato all'esproprio, ma una lettura dei servizi che offre il territorio ai fruitori degli stessi relativamente alle diverse funzioni insediate.

Nell'articolo 9 delle presenti norme vengono indicate le casistiche per le quali è dovuta la verifica dell'area da destinare ad aree ed attrezzature di uso pubblico e generale. Nelle suddette aree potranno essere realizzati i parcheggi privati dovuti nel rispetto dei disposti del presente articolo.

ART. 27 - NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI – IMPIANTI E CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:

1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a ml. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. n° 227 del 13.1.1970.

In particolare dovranno essere indicati negli elaborati del P.L. anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con un esplicito riferimento nella convenzione, di far carico ai lottizzanti dei relativi oneri di realizzazione, previ accordi con l'E.N.E.L. in merito alla loro dislocazione.

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione o potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale, con conseguente abbattimento di alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione delle motivazioni e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto ogni intervento o edificazione deve essere conforme alle norme vigenti in materia di elettrodotti, ed in particolare alla L. n° 36/2001 del 23.2.2003 e relativo decreto di attuazione D.P.C.M. 8.7.2003 in materia di esposizione ai campi elettrici e magnetici.

Per le linee ed impianti elettrici fino a 150.000 volt. si richiamano le norme della L.R. 16.8.1982 n° 52.

Il posizionamento delle antenne impianti radio , tv, stazioni radiobase per la telefonia cellulare deve avere come riferimento l'art. 4 della L.R. n° 11/01 in cui si prevede che " è comunque vietata l'istallazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio - assistenziale , ospedali, carceri, oratori, parchi giochi, orfanotrofi e strutture similari e relative pertinenze che ospitano soggetti minorenni.

ART. 28 - AREE PER SERVIZI INDIVIDUATE NEGLI AMBITI DEL DOCUMENTO DI PIANO

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.

PARTE QUARTA

NORME RIFERITE AL PIANO DELLE REGOLE

ART. 29 - 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)

ART. 30 - CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

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

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

CS - Ambito dei nuclei e degli edifici di antica formazione
- Vincolo dei beni culturali – D.lgs n° 42/2004 e s.m.i. – Villa Taverna
VA - Verde ambientale di protezione
R1 - Ambito di completamento del territorio urbanizzato
RV - Residenze con contesti a verde di valore ambientale
TM - Ambiti consolidati edificati caratterizzati da compresenza di funzioni produttiva e residenziale
I - Industriale
TR - Ambiti a destinazione terziaria ricettiva

IL SISTEMA DEI SERVIZI

AP - Aree ed attrezzature collettive o di interesse generale esistenti
AP - Aree ed attrezzature collettive o di interesse generale in progetto
P - Parcheggio
Pp parcheggio privato
I - Istruzione
AC - Attrezzature comuni
V - Verde/gioco/sport

VINCOLI STRUTTURALI ED IDRAULICI

IT - Impianti Tecnologici
Ambito cimiteriale

AZIENDA RIR – Industria a Rischio di Incidente Rilevante SICOR s.r.l. (Gruppo TEVA)
Piano di Emergenza esterno (approvazione 27.11.2015 prefettura d Lecco)

- Ambito di rispetto elaborato ERIR

STUDIO GEOLOGICO E RETICOLO IDRICO MINORE

Punti di captazione dell'acqua potabile
Vincoli di Polizia Idraulica - reticolo idrico minore
(D.R. 523/1904 e dgr 7/13950 del 01.08.2003 e s.m.i.)

FATTIBILITA GEOLOGICA
Classe 4- Fattibilità con gravi limitazioni

TESSUTO AGRICOLO – AMBITI BOSCATI

AA - Aree agricole prevalenti – inedificabili ai fini agricoli
(ambiti agricoli strategici art. 15 L.R. 12/2005- art. 56 P.T.C.P. di lecco)
* Edifici residenziali isolati
Aree agricole- ambiti di concentrazione dell'edificazione
Aree di interesse strategico per la continuità della rete ecologica (P.T.C.P. di Lecco)
Ambiti destinati ad attività agricola in ambito di accessibilità sostenibile (P.T.C.P. di Lecco)
AB - Ambiti boscati – Piano di Indirizzo Forestale (piano provinciale)
(Dlgs n° 42/2004, art. 142,comma1, lettera g)
Ap - Ambiti prativi – aree agricole inedificabili

ME- Miniera- area di escavazione
MC- Miniera area di concessione mineraria

FASCE DI RISPETTO

- Fascia di rispetto cimiteriale, stradale
- Linea di arretramento all'edificazione – Fascia di rispetto stradale.

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.

AMBITI CONSOLIDATI RESIDENZIALI

ART. 31 - CS-AMBITO DEI NUCLEI E DEGLI EDIFICI DI ANTICA FORMAZIONE

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:

- 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.

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:

Dette zone sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona centro storico sono le seguenti:
- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, agenzie bancarie, commercio al minuto, bar, ristoranti, alberghi, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private, bed and breakfast, affittacamere, artigianato di servizio alla persona, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa
- funzioni non ammesse: produttive e funzionali e complementari alla produzione, sia industriale che artigianale, depositi, magazzini privati e strutture funzionali al trasporto merci; gricole e legate all'attività agricola, salvo le attività agricole necessarie alla manutenzione delle aree libere e di pertinenza, medie e grandi strutture di vendita

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.

I **titoli abilitativi** per gli interventi sono i seguenti:

Gli interventi ammessi nel centro storico sono subordinati alla seguente disciplina, nonché alle prescrizioni del successivo articolo, con riferimento alle "modalità di intervento" indicate sulla apposita tavola:

a - sono assoggettate a **permesso di costruire o SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, SCIA e CILA**, le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti per le varie tipologie di intervento;

b - sono sottoposti a piano di recupero e/o Permesso di Costruire Convenzionatogli ambiti individuati negli elaborati di piano, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con modifica del sedime e/o della sagoma.

c - sono altresì sottoposti a piano di recupero e/ permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, con la individuazione delle relative aree pubbliche o di uso pubblico, gli interventi di ristrutturazione urbanistica

d - 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.

Edificazione – Modalità di intervento

Nel centro storico sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo le indicazioni contenute sulla apposita tavola "Modalità di intervento":

- 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.

- 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.

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.

Per le altre aree presenti nell'ambito dei nuclei storici sono consentiti interventi previsti dalle specifica normativa prevista dalle presenti Norme Tecniche.

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 Segnalazione Certificata 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 dalle presenti norme in loco o, in caso di materiale impossibilità, in altre aree a ciò destinate dal PGT, oppure 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, le aree ed attrezzature di uso pubblico sono da reperirsi in luogo nella misura prevista dalle presenti norme tecniche di attuazione o, in caso di accertata materiale impossibilità, in altra area individuata a tale scopo dal PRG oppure 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.

(H) altezza

- per gli edifici di tipo AA e AB pari all'esistente.
- 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.

- nei casi consentiti di ampliamento, ricostruzione e nuova costruzione.
  - pari all'esistente, e comunque non superiore a tre piani abitabili
  - 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 Segnalazioni Certificate 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 Segnalazioni Certificate di inizio attività 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 Segnalazioni Certificate 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.

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 Segnalazione Certificata 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 Paesaggio 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.

ART. 32 – VA- VERDE AMBIENTALE DI PROTEZIONE

Il progetto urbanistico individua delle fasce a verde di protezione, in prevalenza poste tra ambiti di differenti funzioni di cui un esempio sono la destinazione artigianale ed industriale esistente, rispetto a quella residenziale esistente e/o di nuova realizzazione.

Le aree devono essere preservate e manutenute nella propria naturalità, non possono essere oggetto di trasformazione urbanistica e/o oggetto di nuova edificazione.
Gli interventi nell'ambito dei contesti debbono essere oggetto di apposito progetto agronomico- ambientale e paesistico, il quale deve acquisire l'assenso da parte degli uffici comunali.

ART. 33 – R1- AMBITI DI COMPLETAMENTO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Descrizione

Gli ambiti residenziali intensivi esistenti, comprendono le parti del territorio comunale edificate con destinazione residenziale che costituiscono l'edificazione residenziale consolidata ed in parte edificazione con tipologia a condominio attuata con piano di lottizzazione.

Edificazione

E' ammessa l'edificazione a mezzo di titolo abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, bed and breakfast, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.
- funzione non ammesse : attività produttive, medie e grandi strutture di vendita, attività agricole, discoteche, sale giochi.

Indici edificatori

Df	=	0,75	mc./mq. + 150 mc una tantum solo se il lotto è saturo
Rc	=	40%	
H massima	=	9,00 m.	
Vd	=	30%	
Piani fuori terra	=	3	
Pp	=	1 mq./10 mc	
P	=	n° 1 posto per ogni unità abitativa	

n. piante alto fusto = n° 2 ogni 300 mc di V
Punti panoramici = mantenimento dei coni panoramici esistenti

Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

Distanze

- dai confini	Dc =	5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione	
- tra edifici	De =	10,00 m. tra pareti finestrate	
- dal confine stradale	Ds =	5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m.	
	=	7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.	
		e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.	

Tipologie edilizie

Edifici a cortina, isolati e abbinati, a schiera. Le forme architettoniche, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

DISPOSTI NORMATIVI PER LE ATTIVITA' ARTIGIANALI ESISTENTI

L'edificazione esistente con funzione artigianale, ubicata all'interno del tessuto urbano consolidato esistente e frammista ad edificazione con funzione residenziale, può proseguire lo svolgimento della propria attività (indipendentemente dalla ragione societaria), fino al permanere della funzione medesima. E' ammessa la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria al fine di garantire la conservazione dell'edificazione esistente, nonché la realizzazione di impianti tecnologici necessari allo svolgimento dell'attività. In considerazione della incompatibilità degli insediamenti, rispetto al contesto circostante, il progetto urbanistico prevede, al momento della dismissione della funzione artigianale, la predisposizione di Permesso di Costruire Convenzionato i cui contenuti, dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

ART. 34 – Rv- RESIDENZE CON CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE

Descrizione

Gli ambiti territoriali interessano una edificazione con tipologia a villa o edificio singolo e/o bifamigliare con contesti di medie dimensioni a giardino.
La funzione dei suddetti ambiti all'interno del tessuto urbano consolidato è quella di conservare e mantenere una edificazione di tipo rada, come collegamento tra le aree seppur edificate, caratterizzate da aree verdi.

Edificazione

E' ammessa l'edificazione a mezzo di titolo abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.
Gli interventi di demolizione e ricostruzione in ambito non soggetto a vincolo paesaggistico vengono classificati in classe di sensibilità paesaggistica 5. La pratica deve essere sottoposta all'esame della commissione paesaggio.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, bed and breakfast, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.
- funzione non ammesse : attività produttive, medie e grandi strutture di vendita, attività agricole, discoteche, sale giochi.

Indici edificatori

Df	=	esistente e/o autorizzato + 150 mc una tantum massimo
Rc	=	40%
H massima	=	7,50 m.
Vd	=	35%
Piani fuori terra	=	2
Pp	=	1 mq./10 mc
P	=	n° 1 posto per ogni unità abitativa

n. piante alto fusto = n° 2 ogni 300 mc di V
Punti panoramici = mantenimento dei coni panoramici esistenti

Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

Distanze

- dai confini	Dc =	5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione
- tra edifici	De =	10,00 m. tra pareti finestrate
- dal confine stradale	Ds =	5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m.
	=	7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

ART. 35 – TM- AMBITI CONSOLIDATI EDIFICATI CARATTERIZZATI DA COMPRESENZA DI FUNZIONI PRODUTTIVA E RESIDENZIALE

Descrizione

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.

Edificazione

E' ammessa l'edificazione a mezzo di titolo abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori e produttivo esistente
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, bed and breakfast, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.
- funzione non ammesse : attività terziarie , direzionali e ricettive, produttive e funzioni complementari alla produzione e strutture funzionali al trasporto merci, medie e grandi strutture di vendita, attività agricole, discoteche, sale giochi.

Indici edificatori

Volume	=	esistente e/o autorizzato
Altezza massima	H	= esistente
Piani fuori terra	Pft	= esistente
Rapporto di copertura	Rc	= esistente
Verde - drenante	Vd	= esistente

DISPOSTI NORMATIVI PER LE ATTIVITA' ARTIGIANALI ESISTENTI

L'edificazione esistente con funzione artigianale, ubicata all'interno del tessuto urbano consolidato esistente e frammista ad edificazione con funzione residenziale, può proseguire lo svolgimento della propria attività (indipendentemente dalla ragione societaria), fino al permanere della funzione medesima. E' ammessa la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria al fine di garantire la conservazione dell'edificazione esistente, nonché la realizzazione di impianti tecnologici necessari allo svolgimento dell'attività. In considerazione della incompatibilità degli insediamenti, rispetto al contesto circostante, il progetto urbanistico prevede, al momento della dismissione della funzione artigianale, la predisposizione di Permesso di Costruire Convenzionato i cui contenuti, dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

Nel caso di trasformazione di un immobile dalla funzione industriale alla destinazione residenziale la volumetria è da calcolarsi la s.l.p. per 3 metri di altezza virtuale, indipendentemente dall'involucro edilizio esistente, con l'applicazione dell'indice della zona residenziale R1

ART. 36 – I- INDUSTRIALE - ARTIGIANALE

Descrizione

Le zone per attività produttive industriali, comprende le parti del territorio comunale sulla quale esistono attività in prevalenza produttive esistenti e di completamento, ove si intende mantenere l'attività suddetta in quanto compatibile con il contesto urbanistico e ambientale circostante, nonché le aree destinate allo sviluppo e trasferimento delle attività esistenti in condizioni inadeguate o di incompatibilità.

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività di produzione e trasformazione dei beni con commercializzazione dei relativi prodotti, artigianato di servizio, depositi, stoccaggio di materiali, trasporto delle merci, spazi ubicati nei locali di produzione o a questi adiacenti da destinare alla vendita dei beni di produzione propria e relativi accessori nel limite delle superfici previste per gli esercizi di vicinato**,** uffici e servizi connessi allo svolgimento dell'attività, artigianato di servizio alla persona, commercio all'ingrosso.

- funzioni complementari : attività direzionali e amministrative e di ricerca al servizio, attività ricreative relative alla attività definita come principale, con esclusione della monofunzione; spacci con vendita del prodotto e della filiera di appartenenza e nell'ambito della superficie di vendita dell'esercizio di vicinato (150 mq. di s.l.p di vendita). E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare dell'azienda nel limite del 25% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 120 mq. per unità insediata.

- funzioni non ammesse: insediamenti residenziali, attività turistico – ricettive e di ristoro, discoteche e simili, medie e grandi strutture di vendita commerciali

Indici edificatori

Rc = 60%
S.L.P. = 0,75 mq./mq
S.L.P. con PdC Convenzionato = 1,50 mq/mq.
L'indice premiale può essere utilizzato a fronte di una richiesta motivata sulla necessità di variazioni del ciclo produttivo e/o l'introduzione di macchinari di nuova generazione e svipulli strategici dell'impresa e/o adeguamenti tecnologici.
La modalità di intervento è il permesso di costruire convenzionato con pagamento di contributo straordinario.
H massima = 10,00 m.
H. con PdC Convenzionato = 15 m.
L'indice premiale può essere utilizzato a fronte di una richiesta motivata sulla necessità di variazioni del ciclo produttivo e/o l'introduzione di macchinari di nuova generazione.
La modalità di intervento è il permesso di costruire convenzionato con pagamento di contributo straordinario.

Vd = 20%
Pp = vedi art. 26
P uso pubblico = vedi art. 26
n. piante alto fusto = 1/3 del Vd
Punti panoramici = mantenimento dei coni panoramici esistenti

Sono ammissibili, per gli elementi tecnologici, altezze superiori previa dimostrazione della loro quota funzionale e della dimostrata compatibilità ambientale.

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione tra confinanti registrato e trascritto
- tra edifici De = 10,00 m.
- dal ciglio strada Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m.
  7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.
  e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

Tipologia edilizia
Fabbricati tipici per attività produttiva e relativi servizi, con eventuale residenza annessa accorpata ai volumi principali o in edifici isolati. Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze dovranno garantire un valido ed armonioso inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari – Spazi a parcheggio
I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, nonché idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni normative vigenti.
In presenza di intervento sottoposto a piano di lottizzazione le suddette verifiche dovranno essere effettuate nell'ambito delle aree in cessione.

Prescrizioni agronomiche
Ogni area di tipo industriale, artigianale e commerciale dovrà individuare nel proprio interno spazi da destinare all'impianto vegetazionale mediante inserimento di alberi singoli o gruppi, macchie, filari, fasce arboree e siepi naturali.
Le aree da rinverdire saranno recuperate, principalmente lungo i perimetri e/o in spazi ed aiuole di sufficiente ampiezza e/o in aree di parcheggio.
Dovranno essere inserite alberature così da creare una cortina stradale.

NORMATIVA SPECIALE: UTILIZZO DI PARAMETRI SUPERIORI RISPETTO A QUELLI DI ZONA CON MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

L'opportunità di usufruire dell'applicazione di parametri superiori a quella prevista dalla zona urbanistica come sopra indicato nell'apposito paragrafo ed indicato nel singolo parametro, con monetizzazione è soggetto a monetizzazione di un contributo straordinario

Quanto sopra deve essere finalizzata alla necessità di particolari ossia esigenze legate al processo produttivo dell'azienda che dovranno essere debitamente documentate.

EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE: MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO ED CONTRIBUTO PER INTERVENTI DI NATURA AMBIENTALE

La monetizzazione del contributo straordinario relativa all' applicazione di un parametro superiore, prevede il pagamento al Comune della monetizzazione di un contributo straordinario pari a €/mq. 10,00 ed un contributo per interventi di natura ambientale pari ad €/mq.5,00 con riferimento alle nuove S.l.p., e porzioni di fabbricato interessate da una altezza superiore, realizzate nell'ambito del comparto ed oggetto di asservimento volumetrico.

La monetizzazione del contributo straordinario relativa all'applicazione di una maggiore altezza, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone a monetizzazione del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. oggetto di maggior altezza, in elevazione dell'intero edificio per magazzini verticali.

Nel caso in cui la maggiore altezza sia motivata dalla esigenza di collocare degli impianti tecnologici, il contributo è ridotto del 50%.

Nella fattispecie di sopraelevazione di edificio esistente e/o porzione di quest'ultimo, è sottoposta a monetizzazione del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. dell'edificio e/o porzione di edificio oggetto di innalzamento, sino al limite massimo di metri 15,00.

Le monetizzazioni del contributo straordinario dovranno essere effettuate per ogni singolo parametro.

Si dovranno altresì versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014.

ART. 37 – TR- AMBITI A DESTINAZIONE TERZIARIA RICETTIVA

Descrizione

Le zone comprendono le parti di territorio comunale interessate da insediamenti di tipo terziario e ricettivo.

Edificazione

E' ammessa l'edificazione a mezzo di titolo abilitativo diretto, nei limiti delle previsioni del P.G.T.

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività artigianale non nocive e compatibili con la residenza, attività direzionale e di servizio, uffici, depositi connessi alle attività suddette, artigianato di servizio, terziario, attività turistiche , ricettive alberghiere e di ristoro, esercizi di vicinato, bar, ristoranti, sedi di associazioni culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali,
  medie strutture di vendita esistenti all'adozione del P.G.T.
- funzioni complementari : E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare dell'azienda nel limite del 25% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 120 mq.
- funzioni non ammesse: attività produttive, medie e grandi strutture commerciali, insediamenti agricoli, residenziale

Indici edificatori

Rc	=	50%
S.L.P.	=	1,00 mq./mq
H massima	=	11,00 m.
Vd	=	20%
Pp	=	15% della Sf
P uso pubblico	=	5%

n. piante alto fusto = 1/3 del Vd

Punti panoramici = mantenimento dei coni panoramici esistenti

Sono ammissibili, per gli elementi tecnologici, altezze superiori previa dimostrazione della loro quota funzionale e della dimostrata compatibilità ambientale.

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione
- tra edifici De = 12,00 m.
- dal ciglio strada Ds = 6,50 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m.
  7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

NORMATIVA SPECIALE:

Nel caso di prosecuzione dell'attività artigianale esistente si applicano i disposti normativi di cui all'art. 36 delle presenti N.T.A. per quanto riguarda i parametri edificatori. Nel caso in cui il lotto sia saturo è ammesso l'aumento del 20% della s.l.p.

Nel caso di trasformazione nella funzione residenziale si applicano i parametri edificatori della zona R1. In entrambi i casi non è consentita la nuova costruzione ma il recupero dell'edificazione estente.

ART. 38 – AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (ART. 15 COMMA 4 P.T.C.P. LECCO)

Gli ambiti agricoli interessano gli ambiti prativi e le aree agricole strategiche, definite tali ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., utilizzate ai fini della coltivazione ed inedificabili nonché gli ambiti specializzati ove vi sono aziende agricole già insediate e nelle cui aree piu' prossime è ammessa la realizzazione di nuova edificazione.

ART. 38.1 - AREE AGRICOLE INEDIFICABILI

Descrizione

Le zone agricole sono costituite dalle parti di territorio a prato seminativo e con coltivazioni destinato all'attività agricola strategica ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., in quanto definite aree agricole prevalenti ai sensi dell'art. 15 comma 4 del P.T.C.P. di Lecco

Ambito di applicazione

I seguenti disposti regolamentari si applicano alle aree prative campite con apposito retino nelle tavole di piano.

Edificazione-Destinazione

I fondi possono essere utilizzati ai fini agricoli per la coltivazione, preservando il valore naturalistico, ambientale e paesistico dei contesti. Non è ammessa qualsiasi attività di tipo edificatoria. I titoli volumetrici generati dalle aree, secondo i parametri edificatori stabiliti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. di seguito riportati come riferimento, possono essere trasferiti, con atto di asservimento volumetrico, nell'ambito delle aree agricole del territorio comunale di comuni limitrofi e contermini.

Indici edificatori

Densità edilizia fondiaria per residenza

D = 0,06 mc./mq. sui terreni a coltura orticola o floricola specializzata.
D = 0,01 mc./mq. con un massimo di 500 mc. per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno.
D = 0,03 mc./mq. sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzati non sono computate le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse dalla destinazione di zona, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici, bensì alla verifica del rapporto di copertura.

Rapporto di copertura per attrezzature produttive

Rc = 40% dell'intera superficie aziendale per serre
Rc = 10% dell'intera superficie aziendale per altri casi ammessi

Ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e del rapporto di copertura, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli appartenenti al territorio di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto nei registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

DISPOSTI NORMATIVI SPECIALI

- **FLOROVIVAISMO**
  Nell'ambito del comparto contraddistinto nelle tavole di piano con la lettera "F" posto a nord-est della Strada Statale 36 a confine con Bulciago, è ammessa la coltivazione delle aree con destinazione a Vivaio. Non è ammessa la realizzazione di alcun manufatto edilizio.

- **ORTI**
  Si rileva la presenza, in contesti agricoli, di aree che vengono coltivate ad uso ortofrutticolo per uso famigliare. Quanto sopra costituisce elemento di pregio per il presidio del territorio. Si introduce un disposto normativo e regolamentare rivolto a consentire ed incentivare la coltivazione ortofrutticola.

Edificazione accessoria per la coltivazione ortofrutticola negli ambiti prativi e agricoli prevalenti

E' ammessa la realizzazione di manufatti accessori con le caratteristiche di seguito meglio precisate, per la coltivazione ortofrutticola negli ambiti agricoli prativi e agricoli prevalenti. E' consentita la realizzazione di un solo accessorio per ogni fondo, il quale non dovrà essere allacciato a sottoservizi pubblici, con la funzione di ricovero degli attrezzi. L'area non potrà essere recintata. Il manufatto, il quale dovrà mantenere la distanza di 1,50 m dal confine con altre proprietà, potrà avere una superficie massima pari a 10,00 mq., un'altezza massima pari a 2,50 m. e dovrà rispondere alle seguenti caratteristiche morfologico- costruttive:

- le pareti dovranno essere in legno verniciato color noce; è escluso l'uso di eternit
- la copertura dovrà essere a falde inclinate in lamiera pre - verniciata nei colori testa di moro e/o color cotto escluso l'uso di eternit
- platea dovrà essere in piastroni di cemento removibili non ancorati a terra
- aperture: è ammessa la realizzazione di una porta di ingresso in legno ed una finestra con serramento interno semplice, priva di serramento esterno con la finalità di areare il locale

Nell'area ad orto vi potranno essere dei contenitori per la raccolta dell'acqua piovana, da utilizzarsi ai fini dell'irrigazione. Al cessare dell'utilizzo del manufatto per lo svolgimento della coltivazione ortofrutticola, lo stesso dovrà essere rimosso, poiché la sua realizzazione è strettamente connessa alla conduzione dei fondi agricoli con la suddetta funzione, e pertanto, viene meno la titolarità della presenza, nel contesto di appartenenza.
Modalità di intervento: Autorizzazione paesaggistica semplificata e/o Esame di Impatto Paesistico e Permesso di Costruire ai fini della localizzazione planimetrica del manufatto del lotto e della qualificazione morfologica- ambientale degli interventi edificatori, nonché della determinazione della validità del titolo edificatorio.

ART. 38.2 - AREE AGRICOLE – AREE DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICAZIONE AREE AGRICOLE EDIFICABILI

Descrizione

Le zone agricole sono costituite dalle parti di territorio ove si rileva la presenza di attività agricole già insediate posti in continuità con ambiti territoriali agricoli, i quali possono essere destinati a nuova edificazione.

Ambito di applicazione

I seguenti disposti regolamentari si applicano alle aree prative campite con apposito retino nelle tavole di piano oltre che agli ambiti specialistici quali attività florovivaistica.
E' ammesso lo svolgimento dell'attività agrituristica, per la quale si applicano i disposti di cui alla L.R. n° 4/2008 e s.m.i. e Regolamento Regionale n° 7/2011

Edificazione-Destinazione

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T. è ammessa esclusivamente l'edificazione di opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nonché alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda in quanto strettamente funzionali all'esercizio della stessa secondo i criteri e modalità di seguito specificati.
La realizzazione di nuove strutture agricole dovrà essere totalmente integrate rispetto alla morfologia dei luoghi ed al contesto in cui sono inserite.

Indici edificatori

Densità edilizia fondiaria per residenza	D = 0,06 mc./mq. sui terreni a coltura orticola o floricola specializzata. D = 0,01 mc./mq. con un massimo di 500 mc. per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno. D = 0,03 mc./mq. sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzati non sono computate le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse dalla destinazione di zona, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici, bensì alla verifica del rapporto di copertura.

Rapporto di copertura per attrezzature produttive
Rc = 40% dell'intera superficie aziendale per serre
Rc = 10% dell'intera superficie aziendale per altri casi ammessi

Ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e del rapporto di copertura, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli appartenenti al territorio di Comuni contermini.
Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto nei registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Altezza	- residenza	H	=	6,00 m.
	- strutture agricole	H	=	7,00 m. salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche, compatibili con l'ambiente circostante.
Piani fuori terra		Pft	=	n° 2
Distanze				
- dai confini		Dc	=	5,00 m.
- tra edifici		De	=	10,00 m.
- dal ciglio strada		Ds	=	5,00 m.

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola del Piano delle Regole o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495
La dotazione degli spazi da destinare a parcheggio deve essere uguale a quelli previsti per gli ambiti residenziali.

Tipologie edilizie
Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essiccatoi, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, ecc., nel rispetto dell'ambiente in cui si inseriscono.
Edifici residenziali isolati e accorpati agli edifici principali, con caratteristiche tipologiche e materiali di finitura tipici dell'ambiente rurale e della tradizione locale.
La relizzazione delle tipologie edilizie sopra indicata non è da ritenersi vincolante.

ART. 38.3 – EDIFICI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diverse da quella agricola, ed individuati sulla tavola del piano delle regole con apposita simbologia grafica (asterisco), sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia senza modifica del sedime e sagoma e dei volumi esistenti, nonché adeguamento igienico e funzionale, con ampliamento, una tantum, non superiore al 20% del volume esistente, per edifici a destinazione residenziale e simile, ovvero al 20% della superficie coperta ed s.l.p., per gli edifici destinati alle attività produttive e simili.

Ai fini dell'ampliamento di cui sopra non sono da computarsi, quale volume/superficie di pavimento esistente, le porzioni di fabbricato eventualmente oggetto di condono edilizio e l'ampliamento ammesso deve intendersi al lordo della volumetria già realizzata in sanatoria.

E' inoltre ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, in applicazione dei disposti contenuti nella L.R. 12/2005 e s.m.i.

In ogni caso gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche e tipologie originarie oltre che nel rispetto dell'ambiente circostante.

Gli interventi suddetti devono essere realizzati nel rispetto degli indici di altezza e distanza e dei parametri, con esclusione del volume, previsti per gli ambiti di tessuto consolidato R1 – Aree di completamento del territorio urbanizzato

E' ammessa la realizzazione di edifici accessori con destinazione box, quali pertinenze delle abitazioni esistenti, con presentazione al comune di vincolo di pertinenza, nonché la realizzazione di accessi carrai funzionali al raggiungimento dei box auto, esclusivamente negli ambiti di stretta pertinenza delle abitazioni.

L'esecuzione di interventi edilizi su detti edifici è subordinata all'assunzione da parte del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni mancanti.

ART. 38.4- AREE A PREVALENTE VALENZA AMBIENTALE

Sono ambiti agricoli, nei quali si alternano ambiti prativi con aree boscate che rilevano una morfologia dei luoghi collinari e rivestono un particolare interesse paesaggistico ed ambientale nell'ambito della rete ecologica provinciale e rispetto ai contenuti paesaggistici propri del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
Per tali ambiti agricoli è prescritta la tutela assoluta e la salvaguardia ambientale e paesistica. E' prescritta la tutela degli elementi vegetali che caratterizzano il paesaggio, quali i filari alberati consolidati, nonché dei coni di visuale paesaggistica e delle zone agricole meritevoli di tutela per i valori ambientali e paesaggistici, così come definiti da piani sovracomunali e provvedimenti regionali, nonché dalle fasce di rispetto ecologico previste nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole. E' fatto divieto di alterare le condizioni naturali del terreno, di alterare il deflusso naturale delle acque meteoriche, di asportare lo strato superficiale del terreno al di fuori delle normali pratiche colturali.

ART. 38.5- AREE AGRICOLE PRODUTTIVE – AMBITI AGRICOLI STRATEGICI ART. 15 L.R. 12/2005

Nell'ambito del Documento di Piano e Piano delle Regole sono segnalate le aree che, per la loro propria caratterizzazione si possono comprendere tra gli ambiti da riconoscere come ambiti agricoli strategici ai sensi della L. R. 12/2005 e del P.T.C.P. provinciale.
In tali ambiti è reso obbligatorio lo svolgimento dell'attività agricola come settore agricolo produttivo.

ART. 38.6 -AREE DI INTERESSE STRATEGICO PER LA CONTINUITÀ DELLA RETE ECOLOGICA (P.T.C.P. LECCO)

L'ambito interessa un'area per la quale il P.T.C.P. di Lecco prescrive le indicazioni indicate nell'ambito dell'art. 58 ed in particolare:
"Nelle aree agricole individuate all'interno di ambiti agricoli di particolare interesse strategico per la continuità della rete ecologica provinciale ai sensi del precedente art. 56, comma 4, dette disposizioni sono applicate, se compatibili, con la finalità di assicurare la continuità funzionale e percettiva della connessione ecologica e i comuni possono introdurre limitazioni quantitative e qualitative alla realizzazione di strutture produttive agricole al fine di garantire la continuità"
Nell'ambito delle previsioni di piano l'intera areate interessata e le relative aree limitrofe sono classificate dal P.G.T. come aree agricole strategiche inedificabili, al fine del mantenimento dell'elevata valenza paesistica dei luoghi.

ART. 38.7 -AREE DI DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA IN AMBITO DI ACCESSIBILITÀ SOSTENIBILE (P.T.C.P. LECCO)

Gli ambiti individuati dal P.G.T. interessano aree destinate all'attività agricola in ambiti di accessibilità sostenibile regolamentati dall'art. 20.
Nel P.G.T. sono state individuate le aree con accessibilità sostenibile che assumono come limiti dell'accessibilità sostenibile i seguenti valori:

- distanza dalla più vicina strada percorsa da linee di trasporto pubblico locale su gomma: massimo 300 metri
- distanza dalla più vicina stazione o fermata ferroviaria : massimo 600 metri
- dislivello da entrambe : massimo 50 metri

ART. 38.8 – CORRIDOIO ECOLOGICO

Negli ambiti territoriali appartenenti al corridoio ecologico, così come rappresentati negli elaborati di piano, devono essere preservati gli habitat naturali al fine della salvaguardia della specie e dell'ambiente.

ART. 39 –AMBITI BOSCATI

Descrizione

Gli ambiti boscati comprendono la parte del territorio comunale, caratterizzato dalla presenza di aree boschive, che presenta caratteri e valori ambientali e naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da interventi che possano alterarli.
Il P.G.T. persegue la salvaguardia e riqualificazione degli ambiti boscati come ecosistema ambientale e forestale.

Destinazione d'uso

La zona è destinata alla coltura del bosco ceduo o perenne e alla coltivazione produttiva del legno.

Interventi ammessi

Sono ammessi gli interventi di forestazione, le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle specifiche normative di settore.

Sono inoltre ammesse le attività escursionistiche del tempo libero, compatibili con la finalità di tutela naturalistica e paesaggistica, nonché la realizzazione di percorsi vita realizzati con elementi precari ed amovibili, privi di superficie coperta e ingombro volumetrico.

E' ammessa la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, con le necessarie precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi.

Sono esclusi gli allevamenti di animali e non è ammessa alcuna nuova edificazione.

E' ammessa la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti e delle disposizioni particolari per il recupero del patrimonio edilizio.

Le aree ricadenti in zona boscata concorrono alla verifica dell'indice di sfruttamento pari a 0,01 mc./mq., ai fini della edificabilità relativa agli interventi edificatori da realizzare nelle aree ricadenti in zona agricola edificabile.

Le aree boscate rappresentate negli elaborati del Piano delle Regole trovano riferimento nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato dalle provincia di Lecco

Gli intenti su suddetti ambiti ed i parametri di perequazione, ove possibile, per interventi di disboscamento trovano riferimento nelle norme attuative del suddetto piano di settore sovraordinato i cui dispositivi regolamentari costituiscono parte integrante delle presenti norme.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

E' vietato il mutamento di destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata, salvo casi motivati e previa autorizzazione al cambio d'uso da parte dell'autorità competente.

Sono ammessi interventi selvicolturali finalizzati alla manutenzione, rinnovo, miglioramento del bosco stesso, sia per la funzione produttiva, sia per la funzione sociale ed ecologica.

Gli interventi dovranno garantire la puntuale salvaguardia dell'ambiente, senza alterazione della morfologia e delle condizioni naturali del terreno, né alterazioni del deflusso naturale delle acque meteoriche.

E' vietata la chiusura dei percorsi e sentieri esistenti; gli stessi dovranno essere salvaguardati e riqualificati nel rispetto delle loro caratteristiche originarie.

- EDIFICI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diversa da quella agricola, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico senza ampliamento del volume esistente, nel rispetto dei criteri per il recupero del patrimonio edilizio.

ART. 40 –AMBITI DELLE AREE UBICATE NEL " PLIS 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 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 12.00 mq. e con altezza massima di 2.10 mt.,purchè eserciti un'attività agricola o selvicola in modo continuativo o a tempo parziale, disponga di un lotto di terreno non inferiore a 5.000 mq. 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.

ART. 41 – INGEGNERIA NATURALISTICA

Gli interventi che interessano i laghi, gli stagni, le torbiere , corsi d'acqua, prati magri, brughiere ed altri habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici sul territorio dovranno essere realizzati secondo interventi di ingegneria naturalistica , avendo come riferimento i contenuti delle N.T.A. del P.T.C.P. Provinciale, la Direttiva concernenti i criteri ed indirizzi per l'attuazione degli interventi di Ingegneria Naturalistica sul territorio della Regione – D.G.R. n° 6/6586 del 19.12.1995 oltre che del "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" approvato dalla Regione Lombardia con D.G.R. 6/48740 del 27.02.2000.

ART. 42 – RETICOLO IDRICO MINORE – STUDIO GEOLOGICO

La normativa dello Studio del Reticolo Idrico Minore e la normativa tecnica di attuazione della componente geologica- idrogeologica e sismica comunale costituiscono parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione anche se non materialmente riportate nel presente testo.

Gli interventi nelle differenti ambiti territoriali, identificate con apposita retinatura, nell'ambito degli elaborati di piano, trovano esplicito riferimento nei suddetti dispositivi attuativi.

ART. 43 – PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI

(P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2015 - BURL n° 25 del 21.06.2017)

Il PGRA, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po con delibera n°4 del 17 dicembre 2015 e approvato con delibera n°2 del 3 marzo 2016, è stato definitivamente approvato con d.p.c.m. del 27 ottobre 2016 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n°30, serie Generale, del 6 febbraio 2017 e s.m.i.

Il P.G.T. recepisce la delimitazione degli ambiti riportati nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni, relativi al comune di Bulciago, i cui riferimenti normativi trovano riferimento nella sopra citata deliberazione regionale.

ART. 44 - DEROGHE

Ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12 /2005 e s.m.i., la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita solo esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nulla osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990 e s.m.i..

ART. 45 - NORME FINALI

L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento Edilizio, del Regolamento locale d'igiene e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed in contrasto con le prescrizioni previste dallo stesso per le zone cui appartengono, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, con adeguamenti di carattere tecnologico che non modifichino il volume, la superficie utile abitabile ed il relativo peso insediativo, salvo disposizioni più restrittive contenute nella presente normativa.

Le concessioni per interventi che contemplano l'utilizzo di volumi e/o superfici ammessi "una tantum" devono essere trascritte su apposito Registro da conservare agli atti comunali.

Specifica annotazione dovrà essere riportata anche sul relativo atto di concessione.

Non è possibile usufruire di concessioni una tantum, se non per la porzione residua ammessa, ove in passato sia già stata utilizzata tale facoltà, prevista dal presente piano o da strumenti urbanistici precedenti, ovvero siano già stati attuati interventi di ampliamento oggetto di condono edilizio.

Per i progetti riguardanti interventi edilizi presentati al protocollo comunale prima dell’adozione del presente P.G.T. è ammesso utilizzare l’indice di densità edilizia previsto dal P.G.T. vigente a tale data.

Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale, con particolare riferimento alla legge per il governo del territorio n 12/2005 e s.m.i.