

COMUNE DI **GORLAGO**

**P**IANO DI

**G**OVERNO DEL

**T**ERRITORIO

**PIANO DELLE REGOLE**

**OTTOBRE 2012**

A CURA DI ARCH. FILIPPO SIMONETTI,  
E DOTT. SERGIO APPIANI

## INDICE

<i>Premessa</i> .....	3
<b>CAPO I - Disposizioni generali</b> .....	<b>6</b>
1. <i>Applicazione del Piano delle Regole, rapporti con il Documento di Piano e con il Piano dei Servizi</i> .....	6
2. <i>Elaborati costitutivi del PdR</i> .....	6
3. <i>Glossario</i> .....	7
<b>CAPO II - Attuazione del piano</b> .....	<b>15</b>
4. <i>Modalità di attuazione del Piano</i> .....	15
5. <i>Applicazione degli indici urbanistici e perequazione</i> .....	16
6. <i>Destinazione d'uso</i> .....	18
7. <i>Obiettivi di qualità architettonica, applicazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale</i> .....	19
<b>CAPO III - Disciplina di governo del territorio</b> .....	<b>20</b>
8. <i>Territori, sistemi territoriali e tipologie insediativa</i> .....	20
<b>CAPO III / 1 TERRITORI SOGGETTI A RILEVANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA</b> .....	<b>22</b>
9. <i>Ambiti di Trasformazione</i> .....	22
<b>CAPO III / 2.1 TERRITORI OVE NON È PREVEDIBILE RILEVANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA – TERRITORI URBANIZZATI</b> ...	<b>24</b>
10. <i>Nucleo di antica formazione</i> .....	24
11. <i>Tessuto urbano da consolidare</i> .....	26
12. <i>Tessuto della produzione</i> .....	30
<b>CAPO III / 2.2 TERRITORI OVE NON È PREVEDIBILE RILEVANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA –TERRITORI AGRICOLO-</b> <b>NATURALISTICI</b> .....	<b>34</b>
13. <i>Territori agricolo-naturalistici</i> .....	34
14. <i>Prescrizioni tipologiche ed ambientali per gli interventi edilizi e di modifica dello stato dei luoghi nei territori agricolo-naturalistici</i> .....	40
<b>CAPO III / 3.1 SISTEMI TERRITORIALI LINEARI- SISTEMA DELLA MOBILITÀ</b> .....	<b>44</b>
15. <i>Territori destinati alla mobilità</i> .....	44
16. <i>Sistema della mobilità ciclopedonale</i> .....	49
<b>CAPO III / 3.2 SISTEMI TERRITORIALI LINEARI- ARMATURA DEL SISTEMA AMBIENTALE</b> .....	<b>50</b>
17. <i>Obiettivi di governo dell'armatura del sistema ambientale</i> .....	50
<b>CAPO III / 4 SISTEMA DEI BENI DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE</b> .....	<b>51</b>
18. <i>Obiettivi di governo del sistema dei beni di interesse storico ed ambientale - applicazione della DGR n° 7/11045</i> .....	51
<b>CAPO III / 5- SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI</b> .....	<b>53</b>
19. <i>Organizzazione del sistema delle dotazioni territoriali pubbliche o di interesse pubblico</i> .....	53
<b>CAPO IV - TUTELA AMBIENTALE</b> .....	<b>54</b>
<b>CAPO IV / 1 - TUTELA GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA</b> .....	<b>54</b>
20. <i>Tutela geologica ed idrogeologica del territorio</i> .....	54
<b>CAPO IV/ 2 - INQUINAMENTO ACUSTICO</b> .....	<b>55</b>
21. <i>Tutela dall'inquinamento acustico e classificazione acustica del territorio comunale</i> .....	55
<b>CAPO IV/ 3- TUTELA DA ELETTROSMOG</b> .....	<b>60</b>
22. <i>Finalità e campi di applicazione</i> .....	60
23. <i>Istallazione di impianti per telefonia mobile</i> .....	60
24. <i>Installazione di impianti per l'emittenza radio e televisiva</i> .....	62
25. <i>Fasce di rispetto dagli elettrodotti</i> .....	62
<b>CAPO IV / 4 - ALTRE DISPOSIZIONI</b> .....	<b>63</b>
26. <i>Illuminazione degli spazi aperti</i> .....	63
27. <i>Depositi temporanei di materiali all'aperto</i> .....	63
28. <i>Area cimiteriale e fasce di rispetto cimiteriale</i> .....	63
29. <i>Contenimento del rischio per presenza di aziende a Rischio di Incidente Rilevante</i> .....	63
30. <i>Misure transitorie</i> .....	64
<b>Appendice n° 1 - Indicazioni per la redazione del piano di gestione e sviluppo aziendale (P.G.az.)</b> .....	<b>66</b>
1. <i>Aspetti generali</i> .....	66
2. <i>Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale per attività agricole professionali</i> .....	66
3. <i>Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale semplificato</i> .....	68
4. <i>Estensione aziendale</i> .....	69
5. <i>Elementi di merito</i> .....	69

## Premessa

---

Il presente documento costituisce la parte testuale del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio del Comune di Gorlago. L'applicazione dei suoi disposti normativi è riferita a quanto rappresentato nelle tavole R1, R1.1 e R1.2 (disciplina di governo del territorio), e R2a, R2b (il nucleo antico ed i manufatti esterni di rilievo).

Le Tavv. R1, R1.1 e R1.2e e presenti norme sono correlate ai differenti ambiti di regolazione definiti dal Documento di Piano. Il Piano delle Regole ne costituisce sia parte di maggior dettaglio che di sviluppo delle strategie in esso contenute. Stante la datazione piuttosto recente del PRG previgente il presente piano delle regole opera anche cercando una forte aderenza con quelle scelte zonizzative. Il nuovo piano, pur dovendo rifondare il linguaggio e la strumentazione normativa in relazione a quanto previsto dalla l.r. 12/05, sceglie così una strada di continuità col vecchio strumento, operandone le modifiche zonizzative solo laddove pare opportuno aggiornarle e/o laddove occorre renderne coerenti le previsioni alle strategie perseguite dal Documento di Piano.

Ciò anche nella convinzione che la novità dello strumento normativo richieda un periodo di transizione non facile. La consueta gestione del territorio, così come il linguaggio e le abitudini degli operatori, istituzionali e no, ha consolidato negli anni l'abitudine al confronto con un unico strumento di regolazione del territorio, il PRG, e, pertanto, le possibilità della nuova articolazione introdotta dalla l.r. 12/05 in tre nuovi strumenti (il Documento di Piano, il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi), abbisognano, plausibilmente, di un tempo non breve per l'acquisizione della possibilità di evoluzione separata dei tre nuovi strumenti. Inoltre la norma regionale è oggetto di un percorso di specificazione da parte del legislatore regionale che ha già prodotto alcuni aggiornamenti importanti del testo base ed è, probabilmente, in procinto di produrne ulteriori. In questo contesto di prevedibile relativa variabilità si è comunque scelto di cogliere alcune opportunità di innovazione contenute nella norma regionale ma, al contempo, di mantenerle il più possibile coerenti alla storia delle scelte recenti.

Le peculiarità del presente Piano delle Regole, nonostante la sua voluta integrazione col PRG previgente, restano comunque evidenti e abbisognano di una breve introduzione.

In primo luogo occorre ricordare che il rilevante cambiamento normativo, dal PRG al PGT, avviene in un momento in cui, anche a Gorlago, oggetto di una rilevante crescita negli ultimi anni, sembra essersi compiuto il ciclo di espansione edilizia che ha caratterizzato la realizzazione dei nuovi insediamenti attorno al nucleo antico. Dopo secoli di equilibrio tra dimensioni del nucleo urbano e patrimonio delle aree agricole, in pochi decenni la misura del paese è cresciuta di numerose volte, in un processo di espansione in cui alla rapidità delle realizzazioni non è sempre corrisposta la qualità e l'ordine dei nuovi assetti. Questa rilevante trasformazione ha certamente portato sia alla soddisfazione delle nuove esigenze abitative, che alla realizzazione di un tessuto di attività produttive, ma in cambio di un considerevole consumo di suolo e di una sostanziale riduzione di identità dell'abitato.

Il Piano delle Regole oggi, lasciando al Documento di Piano la trattazione degli ambiti di opportuna trasformazione urbanistica, si deve perciò occupare di disciplinare ciò che, prevedibilmente, non sarà oggetto di grandi trasformazioni ma, semmai, di interventi di manutenzione, ristrutturazione o sostituzione. Il Piano delle Regole si deve dunque occupare della qualificazione di ciò che già c'è. A tal fine la sua attenzione è data soprattutto all'individuazione delle condizioni e delle modalità del mutamento dei luoghi e dei fabbricati. Tutto ciò disponendo, finalmente, grazie alla l.r. 12/05 di nuovi e più raffinati strumenti di indirizzo. In particolar modo della perequazione, di maggiori libertà sul concetto di standard, dei nuovi strumenti per il controllo del paesaggio (urbano ed agricolo), di nuove modalità per la gestione degli usi.

### *NORME SUGLI USI*

Già con la l.r. 1/01, introducendo il principio che gli usi non esclusi erano da considerarsi sempre ammessi, il legislatore regionale aveva di fatto riconosciuto il forte mutamento e la notevole articolazione avvenuta nel sistema degli usi del territorio, non più strettamente confinabili nella tradizionale divisione tra usi residenziali, commerciali, produttivi e agricoli, cui, per norma, si faceva corrispondere un differente ambito ed un differente carico territoriale.

Le innovazioni prodottesi negli stili di vita e nell'economia lombarda hanno, specialmente negli ultimi anni, portato a modalità di utilizzo del territorio spesso non più strettamente confinabili in ambiti dedicati, attraverso la strumentazione dello *zoning*. Così l'agriturismo è certo un uso agricolo, ma volto ad avvicinare all'agricoltura la popolazione urbana; così la pratica sportiva non è più necessariamente riducibile negli ambiti a ciò dedicati, ma si svolge spesso, si pensi al jogging o al ciclismo, in ambiti esterni al territorio urbano; così la produzione manifatturiera non è più necessariamente sinonimo di impatto ambientale e di produzione di effetti incompatibili con la residenzialità; così gli usi legati al *loisir*, ad esempio il *fitness*, si trovano in ambiti di frontiera tra la produzione di servizi, il commercio e la pratica sportiva.

Il Piano delle Regole di Gorlago, al fine di permettere all'Amministrazione una gestione più accorta di ciò accade sul territorio comunale viene perciò dotato di uno strumento di classificazione degli usi assai articolato, l'appendice 1 (Usi del suolo) al Piano dei Servizi, volto, in riferimento ad una classificazione riconosciuta (il codice ISTAT), all'individuazione più precisa degli usi reali in atto. Ciò al fine di un maggior controllo delle scelte di Piano sugli usi. Il poter infatti oggi definire con maggiore precisione di un tempo gli usi ammissibili, è una scelta efficace in quanto si relaziona alle possibilità di facile variazione della norma ammesse per il Piano delle Regole: esso, una volta in vigore, si può variare con una semplice delibera consiliare, permettendo così alla gestione del Piano il continuo perfezionamento delle sue previsioni in relazione al sempre più veloce mutamento delle dinamiche locali.

### STANDARD

Già la lr 1/01, istitutiva del Piano dei Servizi, aveva fortemente innovato il tradizionale approccio al concetto di standard, stabilendo, finalmente, l'importanza di far corrispondere alla previsioni di piano per le attrezzature pubbliche l'effettiva fruibilità delle stesse. Inoltre, in considerazione delle crescenti difficoltà finanziarie delle amministrazioni locali, il legislatore regionale ha inteso promuovere fortemente il concorso degli attori privati, in una logica di sussidiarietà orizzontale, all'erogazione di servizi di interesse pubblico.

Il metro di misura di un piano non è più dunque il mero raggiungimento della misura minima di standard, ma la corretta articolazione delle loro previsioni di fruizione e di sviluppo in raccordo con le possibilità di concorso delle risorse private. In riferimento a ciò muta di molto anche la classificazione stessa degli standard che non è più semplicemente riconducibile nella mera articolazione in parcheggi, attrezzature pubbliche, attrezzature scolastiche e verde pubblico. Pare infatti opportuno, in relazione alle specifiche caratteristiche del territorio, valutare anche altre necessità di dotazioni di interesse pubblico. Per questa ragione il Piano delle Regole di Gorlago, come del resto la stessa lr 12/05, non usa più il termine *standard*, e, mutuando il termine dal dibattito nazionale sul tema, li denomina *dotazioni territoriali*.

### PEREQUAZIONE

Le innovazioni maggiori la lr 12/05, probabilmente, le introduce legittimando ed auspicando l'istituto della perequazione. Occorre considerare che l'assenza di consolidati istituti perequativi è stata una delle cause principali della difficoltà di governo del territorio urbano dal dopoguerra ad oggi, sottoponendo le amministrazioni pubbliche, ed i loro piani, sia a forti attese di valorizzazione dei suoli che a rilevanti difficoltà economiche nell'acquisizione dei terreni necessari all'attuazione delle politiche di erogazione dei servizi pubblici. Poter utilizzare la perequazione nei nuovi piani, dove perlopiù ormai le nuove espansioni insediative sono assai limitate quando non assenti, significa dunque cercare di articolare maggiormente le modalità di governo del territorio già costruito, per le quali, forse, il tradizionale *consolidamento allo stato di fatto* tipico delle zone B dei PRG, non pare più adatto a cogliere le opportunità e necessità di miglioramento che i prossimi anni presenteranno per le operazioni di rinnovo di un tessuto edificato, spesso costruito velocemente e con limitata attenzione alla qualità compositiva e tecnologica. Si pensi ad esempio agli incentivi al risparmio energetico delle norme regionali e nazionali, ma si pensi anche alle nuove necessità abitative connesse alla differente composizione e dimensione dei nuclei familiari.

Si tratta quindi di governare il prevedibile fenomeno di rinnovamento del patrimonio edilizio con modalità ben diverse da quanto fin qui praticato. Probabilmente per questa ragione il legislatore regionale ammette la possibilità della negoziazione dei titoli edificatori e prevede l'obbligatorietà, da parte delle amministrazioni comunali, della tenuta del registro dei diritti edificatori.

Il Piano delle Regole di Gorlago tuttavia, nella consapevolezza della complessità del sistema perequativo per una struttura amministrativa non grande, sceglie di operare riducendo l'utilizzo della perequazione prevalentemente alle espansioni dell'edificato (sia per ambiti di trasformazione sia per permessi di costruire convenzionato) ed alla assegnazione di diritti compensativi per l'acquisizione di aree pubbliche. Si ritiene invece, nella prima fase del piano, di utilizzare con modalità cautelativamente piuttosto ridotte le complicate meccaniche perequative per gli interventi di trasformazione del tessuto esistente.

### QUALIFICAZIONE DEI FABBRICATI

Perché la prevedibile ridefinizione del tessuto edificato nei prossimi anni avvenga all'interno di operazioni volte anche al miglioramento della qualità del paesaggio urbano, cioè della scena urbana, ove si svolgono le principali relazioni di cittadinanza, occorre che gli interventi di ristrutturazione e di ricostruzione perseguano nel nucleo antico la conservazione e valorizzazione dei caratteri costitutivi dell'architettura tradizionale, e, nel tessuto di recente insediamento, denominato dal

Piano delle Regole *tessuto da consolidare*, la realizzazione di fabbricati perlomeno capaci di rappresentarsi positivamente sulla scena urbana attraverso una progettazione attenta alla composizione ed alle relazioni con il contesto.

Per questa ragione si ritiene necessario che al Piano delle Regole, oltre ad una revisione profonda del Regolamento Edilizio comunale, si affianchi successivamente anche uno strumento, la *Guida per la qualificazione architettonica dei manufatti*, capace di individuare anche alcuni principi guida per la produzione ed il rinnovamento del paesaggio urbano che ora percepiamo come *normalmente banale* ma che, con un più attento governo delle sue modalità di trasformazione potrà, nel tempo rinnovare e qualificare lentamente la propria immagine. Perché questa operazione abbia possibilità di efficacia occorrerà tuttavia che la produzione del nuovo regolamento avvenga non per imposizione ma con un lavoro di partecipazione del mondo professionale impegnato nel territorio locale.

Inoltre il Piano delle Regole opera, per il nucleo antico, aggiornando la precedente schedatura dettagliata di ogni fabbricato, cui corrisponde uno specifico grado di intervento da attuarsi in riferimento all'allegato quaderno 2 *Guida agli interventi nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico e ambientale*.

#### NORME AGRICOLE

Il Piano delle Regole, all'interno di quanto previsto dalla l.r. 12/05, riconosce per le aree agricole e forestali del territorio di Gorlago, la necessità di ammettere nuove modalità di sviluppo della conduzione agricola dei fondi, in linea con le opportunità di valorizzazione aziendale che le recenti esperienze rappresentano come possibile indirizzo sia per una migliore redditività aziendale, che per una contemporanea qualificazione del paesaggio aperto.

A tal fine il Piano prevede sia la possibilità di usi non sempre riconducibili al tradizionale uso agricolo (es. agriturismo, fattorie didattiche, attrezzature sportive, commercializzazione di prodotti locali), che la loro correlazione, all'interno di uno specifico *Piano di sviluppo e gestione aziendale* (da realizzarsi con le modalità di cui all'appendice 1), con il potenziamento delle dotazioni ambientali.

#### COMPATIBILITÀ RISPETTO AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Il Piano delle Regole prevede alcune differenze rispetto alle previsioni insediative del PTC provinciale. IN particolare si segnala che la previsione di nuova edificazione individuata in tav R1 come PCC1, da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato, è localizzata in ambito classificato come *Aree agricole con finalità di protezione e conservazione*, immediatamente esterna alle aree denominate come di *primo riferimento* per la pianificazione comunale. Per esse l'art. 65 delle NdA del PTCP prevede che *i perimetri delle aree sono indicativi e potranno quindi subire modificazioni, alle condizioni di cui all'art.93, comma 4, mentre sono prescrittive la continuità delle fasce e il mantenimento di spazi liberi interurbani*. In relazione a quanto previsto dall'art. 93.4 delle NdA del PTCP *Il Comune può ... formulare previsioni di organizzazione urbanistica e di strutturazione morfologica dei completamenti e dell'espansione urbana rivolte anche all'esterno delle aree di primo riferimento. In tal caso le previsioni devono essere supportate da approfondimenti alla scala di dettaglio propria del PRG relativi ai caratteri delle aree, alle loro peculiarità ambientali e paesistiche in riferimento alle trasformazioni territoriali ed ambientali che si intendono effettuare, ed alla occupazione delle aree a vocazione agricola, che il PTCP intende tendenzialmente conservare. Tali approfondimenti dovranno essere precisati nella relazione del PRG che dovrà inoltre esplicitare le motivazioni che hanno condotto alle specifiche scelte insediative*.

Nel caso in questione la previsione del piccolo intervento di cui al PCC1, palesemente di margine urbano, è motivata dalla opportunità di risolvere una forte interferenza creatasi con la realizzazione dello svincolo di accesso alla nuova SS42, il cui tracciato non era previsto nel PTCP, che ha creato, per il lotto in questione, una condizione di ritaglio che non lo rende più idoneo dimensionalmente all'uso agricolo. Con l'intervento in questione sono anche dati titoli edificatori premiali per la demolizione di un fabbricato preesistente la cui giacitura risulta troppo vicina al nuovo svincolo.

## CAPO I - Disposizioni generali

### **1. Applicazione del Piano delle Regole, rapporti con il Documento di Piano e con il Piano dei Servizi**

---

- 1.1 La disciplina d'uso del territorio comunale è stabilita dalle presenti regole.
- 1.2 Gli ambiti di applicazione delle presenti regole sono individuati dalle tavole R1, R1.1 e R1.2: "Disciplina di governo del territorio", allegate al presente Piano delle Regole. In esse i colori rappresentano i diversi territori, le campiture dei fabbricati rappresentano le loro differenti tipologie, i simboli e le nomenclature che talvolta si sovrappongono ai colori ed alle campiture, specificano ulteriori peculiari caratteristiche di zona. Le tavole inoltre riportano la divisione degli ambiti urbanizzati in specifici "ambiti di regolazione" che determinano le differenti specifiche di intervento come regolate dall'allegata tabella 1
- 1.3 Per ciò che concerne gli ambiti di trasformazione AT1, AT2, individuati dal Documento di Piano, le presenti regole hanno il solo valore di indirizzo temporaneo in attesa di sviluppo delle trasformazioni previste, che possono, in caso di attuazione mediante art. 12 della l.r. 12/05, motivatamente, avvenire anche con modalità differenti da quanto previsto nel Piano delle Regole.
- 1.4 Per le zone individuate come dotazioni territoriali il presente documento ha valore prescrittivo in ordine alla definizione dell'area e del suo carico urbanistico ammissibile, ma valore indicativo per ciò che concerne le modalità realizzative e gestionali. A tal fine il Piano delle Regole rinvia al Piano dei Servizi, che specifica, con maggior dettaglio, gli obiettivi prestazionali attesi e le modalità di attuazione degli interventi per il loro perseguimento. La attuazione degli interventi sul sistema delle dotazioni territoriali può, motivatamente, avvenire anche con modalità differenti da quanto previsto nel Piano delle Regole.
- 1.5 Costituiscono parte integrante e prescrittiva delle presenti regole l'allegato 1 "Indicazioni per la redazione e la valutazione del Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale nelle zone agricole", ed il Quaderno n°2 del PdR "Guida all'intervento nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico e ambientale".
- 1.6 All'appendice n° 1 al Piano dei Servizi si fa riferimento ogni qualvolta nel testo delle norme compaiano sigle identificative degli usi ai quali il suolo ed i fabbricati sono destinati.
- 1.7 Le dotazioni territoriali obbligatorie si intendono riferite agli usi insediati o da insediare e pertanto l'appendice n° 1 al Piano dei Servizi costituisce riferimento normativo per tali dotazioni.
- 1.8 Successivamente all'approvazione del PGT si prevede l'ulteriore specificazione e perfezionamento delle modalità di governo del territorio mediante la redazione dei seguenti strumenti:
  - Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)
  - Regolamento Edilizio
  - Indirizzi per la qualificazione architettonica dei fabbricati
  - Registro dei diritti edificatori

### **2. Elaborati costitutivi del PdR**

---

- 2.1 Il Piano delle Regole è formato dai seguenti "elementi costitutivi":

#### *ELABORATI TESTUALI*

- Disciplina d'uso del territorio e relativi allegati:
  - all. 1: Indicazioni per la redazione e la valutazione del Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale nelle zone agricole

**QUADERNI DEL PIANO DELLE REGOLE**

- Quaderno n°1: Atlante dei fabbricati;
- Quaderno n°2: Guida agli interventi nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico e ambientale;

**ELABORATI GRAFICI DEL PIANO DELLE REGOLE**

- tavola a colori (tavola R1) in scala 1:5.000 relativa alla "Disciplina di governo del territorio – quadrante urbano";
- tavola a colori (tavola R1.1 e R1.2) in scala 1:2.000 relativa alla "Disciplina di governo del territorio";
- tavola a colori (tavola R2a) in scala 1:1.000 relativa alla disciplina d'uso del nucleo storico ;
- tavola a colori (tavola R2b) in scala 1:2.000 relativa alla disciplina d'uso degli edifici sparsi

**STUDI DI SETTORE**

- studio geologico di supporto al PGT, redatto nel 2012 e relativi allegati
  - Elaborato tecnico ex. DM 9-5-2001, relativo al Rischio di incidenti rilevanti e relativi allegati
  - Classificazione Acustica e relativi allegati
  - studio del traffico
  - Piano dell'illuminazione pubblica
  - Individuazione del reticolo idrico minore
- 2.2 In caso di indicazioni contrastanti fra le tavole, prevalgono quelle appartenenti agli elaborati costitutivi e fra di esse, la tavola di maggior dettaglio. Le prescrizioni contenute nell'allegata tab. 1, in caso di contrasto prevalgono sulle presenti norme.
- 2.3 Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole, facenti parte anche del Documento di Piano, fino a loro sostituzione, conservano la propria efficacia anche in caso siano trascorsi 5 anni dall'approvazione del Documento di Piano stesso senza suo aggiornamento.

**3. Glossario**

- 3.1 L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate dalle seguenti definizioni:

**PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

- 3.2 *Biopotenzialità Territoriale (Btc)*  
Si intende per biopotenzialità territoriale la capacità latente di auto-riequilibrio di un sistema di ecosistemi. Essa viene sinteticamente espressa in Mcal/mq/a per ogni porzione di territorio in relazione alla sua configurazione paesistica. I valori unitari di Btc assunti dal Piano Regolatore di Gorlago sono i seguenti:
- |   |                                    |      |
|---|------------------------------------|------|
| ▪ | Aree della mobilità carrale        | 0,10 |
| ▪ | Area industriale                   | 0,20 |
| ▪ | Parcheggio                         | 0,20 |
| ▪ | Area mista residenziale-produttiva | 0,25 |
| ▪ | Area residenziale                  | 0,30 |
| ▪ | Incolto non produttivo             | 0,50 |
| ▪ | Area mista con verde               | 0,70 |
| ▪ | Prato permanente, pascolo          | 2,00 |
| ▪ | Superficie agricola                | 1,10 |
| ▪ | Colture arboree, Vigneto           | 2,00 |
| ▪ | Orto e frutteto familiare          | 2,50 |
| ▪ | Parco pubblico e giardino privato  | 2,60 |

▪	Percorsi ciclopedonali (realizzati con materiali drenanti)	2,60
▪	Filare alberato, fasce boscate	2,80
▪	Bosco	4,00

3.3 *Carico energetico dell'edificio*

Si definisce carico energetico dell'edificio, il consumo teorico complessivo di energia, espresso in Kwh/a, necessario per il funzionamento normale del fabbricato nella sua interezza, pertinenze comprese, computato in riferimento alle modalità di cui al DPR 59/2009 ed alle specifiche di cui alle DGR 8645/2008 e DGR 5796/2009.

3.4 *Dc = distanza minima dai confini (di proprietà e di zona)*

Esprime la distanza minima degli edifici dai confini di proprietà e di zona. Si misura sulla perpendicolare ai confini stessi senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a 1.50 m. Tali distanze minime possono essere derogate nei confronti del confine di zona, e solo al fine dell'edificazione a confine, qualora sussista identità di proprietà rispetto all'area contermina, o accordo tra i proprietari, e purché quest'ultima non abbia destinazione pubblica. La distanza minima dai confini può altresì essere derogata in caso di costruzione in aderenza ad edificio preesistente sul confine, purché con altezza non eccedente l'altezza dell'edificio preesistente, e in caso di costruzione interrata con caratteristiche e destinazioni tali da non essere ricompresa nel calcolo della s.l.p. Ove non diversamente specificato la distanza degli edifici dai confini di proprietà deve essere non inferiore a m. 5 salvo che per i fabbricati pubblici o di uso pubblico per i quali, nel rispetto del distacco di cui al successivo comma 3.10, la distanza minima è uguale a m. 3.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 59/2009, e' permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, alla distanza minima dai confini, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici giacenti su lotti confinanti.

3.5 *De = distacco tra gli edifici*

Esprime la distanza minima tra gli edifici o tra i corpi di fabbrica di un medesimo edificio. Si applica sia nel caso di due superfici finestrate prospicienti, sia nel caso di una sola superficie finestrata prospiciente una parete cieca. Si misura senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a 1.50 m. Ove non diversamente specificato la distanza tra due edifici aventi almeno una superficie finestrata prospiciente deve essere non inferiore a m. 10. Non si considerano finestrate le pareti su cui si aprono esclusivamente le finestre di servizi igienici e di scale poste ad un'altezza minima di mt. 2,20 dal piano di calpestio. Le distanze si misurano a proiezione ortogonale.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 59/2009, e' permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, alla distanza minima dai confini, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

3.6 *Df = densità fondiaria*

Esprime in metri quadri la Superficie lorda di pavimento massima costruibile ogni mq di Superficie fondiaria Sf.

3.7 *Ds = distacco dalle strade*

Esprime la distanza minima tra gli edifici e il confine stradale. Si misura sulla perpendicolare ai confini stessi senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a 1.50 m.



- 3.8 *Dt = densità territoriale*  
Esprime in metri quadri la Superficie lorda di pavimento massima costruibile ogni mq di Superficie territoriale St.
- 3.9 *H= Altezza massima degli edifici*  
L'altezza dei fronti è misurata dal piano di riferimento all'intradosso dell'imposta delle strutture o del solaio di copertura in corrispondenza del filo esterno dei muri perimetrali. In caso di terreno in pendenza l'altezza massima è riferita alla media delle altezze misurate dal piano di riferimento. In ogni caso l'altezza degli edifici non potrà in alcun punto essere maggiore del 30% dell'altezza massima consentita per la zona. Nelle zone produttive l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura.  
Nel caso di edifici di nuova costruzione, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 59/2009, non sono considerati nei computi per la determinazioni delle altezze, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.  
Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 59/2009, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura.  
Dalla verifica dell'altezza massima sono esclusi i volumi tecnici e tecnologici per la dimensione strettamente necessaria alla funzione e purché dislocati con in modo da ridurre la percezione dall'interno.
- 3.10 *Prestazione energetica dell'edificio*  
Si definisce prestazione energetica dell'edificio, il consumo teorico unitario di energia, espresso in Kwh\*mq/a, necessario per il funzionamento normale del fabbricato nella sua interezza, pertinenze comprese, computato in riferimento alle modalità di cui al DPR 59/2009 ed alle specifiche di cui alle DGR 8645/2008 e DGR 5796/2009.
- 3.11 *Rp = Rapporto di permeabilità*  
Esprime il rapporto (in percentuale) tra la Superficie permeabile e la Superficie fondiaria.
- 3.12 *Sc = Superficie coperta*  
E' la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici o delle strutture anche provvisorie ma dotate di copertura, con esclusione di sporti di gronda, aggetti, balconi e pensiline non superiori a m 1.50. Si considerano fuori terra i fabbricati sporgenti dal terreno più di m. 1 misurato dall'intradosso del solaio. Ai fini della determinazione della Sc non si computano gli incrementi di spessore di cui al secondo capoverso degli artt. 3.4 e 3.5
- 3.13 *Sf = Superficie fondiaria*  
Nel caso di strumento urbanistico attuativo, per Superficie fondiaria si intende quella porzione di area edificatoria che risulta dalla Superficie territoriale St, dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria, e le superfici per opere di urbanizzazione secondaria. Nel caso di intervento edilizio diretto per Superficie fondiaria si intende l'intera estensione del lotto.
- 3.14 *Slp = Superficie lorda di pavimento*  
Per Superficie lorda di pavimento, esistente o di progetto, si intende la somma di tutte le superfici lorde dei singoli piani agibili e/o abitabili, fuori e dentro terra, compresi entro il perimetro esterno delle murature perimetrali ad esclusione di:
- balconi, fino ad una sporgenza di 1.5 m;
  - scale comuni, androni comuni e vani ascensore e relativi muri di competenza;

- autorimesse fuoriterra e seminterrate nella misura non superiore a 1,5 mq ogni 10 mc di costruzione; con l'esclusione dal conteggio degli spazi di manovra e/o degli androni di manovra coperti;
- cantine con altezza massima non superiore a m. 2,40 e di superficie non superiore a 25 mq per alloggio (ad eccezione delle tipologie 1, 2.1 e 2.2 di cui all'art. 8.5 per le quali la SIp ammessa è pari alla Sc del fabbricato);
- locali comuni condominiali;
- autorimesse completamente interrate ed entro il profilo naturale del terreno;
- logge e porticati di uso pubblico o condominiale;
- sottotetti con altezze medie interne inferiori a 2.10;
- logge e porticati di uso privato fino ad una profondità di m. 4,50 e fino al 30 % della SIp.

Inoltre, ai fini dell'incentivazione al risparmio energetico, non rientrano nel calcolo della SIp e dell'altezza degli edifici:

- lo spessore eccedente i 30 cm dei tamponamenti perimetrali, dei muri perimetrali portanti, nonché dei tamponamenti orizzontali e dei solai, fino ad un massimo di ulteriori 25 cm per gli elementi verticali e/o di copertura, e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi, a condizione che il maggior spessore contribuisca al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica;
- l'intero spessore delle murature perimetrali qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 12 della lr 33/207
- le serre solari con funzione bioclimatica, se giustificate da un progetto di ottimizzazione energetica;
- locali per gli impianti tecnici del fabbricato se finalizzati ad un progetto di ottimizzazione dei consumi energetici e di risparmio delle risorse
- locali caldaia destinati ad impianto di cogenerazione che determini valori di consumo conformi a quanto previsto dalla normativa vigente;
- gli spazi tecnici necessari ai progetti di bioarchitettura.
- Il valore della SLP ottenuto attraverso i parametri urbanistici del presente piano, qualora ne ricorrano le condizioni, è da modificarsi in relazione alle modalità ed ai coefficienti di cui alla tabella dei coefficienti di modifica della SLP compresa nel Documento di Piano, cap. 5.1.2.

### 3.15 *Sm = Superficie minima*

Laddove indicata corrisponde alla superficie territoriale di cui è necessario disporre per poter utilizzare gli indici di utilizzo fondiario Df. Nel caso di interventi in aree agricole la Sm si riferisce alla Superficie aziendale totale.

### 3.16 *Sp = superficie permeabile*

E' l'area sistemata a verde (giardino, prato, bosco, etc.) non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee; si considera drenante la pavimentazione che permette l'agevole assorbimento delle acque meteoriche. Le pavimentazioni con capacità drenante sono computate in relazione alla loro effettiva prestazione, come evidenziato nelle relative specifiche tecniche.

### 3.17 *St = Superficie territoriale*

La Superficie territoriale è la Superficie totale di un ambito di intervento. Comprende la Superficie fondiaria e le relative aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria. La Superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PdR (strade, svincoli stradali, fasce di rispetto) fatte salve specifiche previsioni di zona.

## ALTRE DEFINIZIONI

### 3.18 *Ambiti di regolazione*

Sono quelle porzioni del territorio comunale che, in quanto caratterizzate da una relativa omogeneità di paesaggio, urbano o rurale, sono ritenute dal Piano delle Regole vocate per differenti modalità di intervento ed usi ammissibili. Per esse il Documento di Piano definisce le vocazioni generali ed il Piano delle Regole prevede specifiche articolazioni normative

- 3.19 *Bosco*  
Ai sensi dell'art.4 della L.R. 27/04 come modificata dalla L.R. 7/02/2006 n°3, e secondo quanto stabilito dal d.g.r. 8 marzo 2006 n°8/2024, sono considerati bosco:
- a) le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo (come definita dalla DGR 8 marzo 2006 n°8/2024), esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e larghezza non inferiore a 25 metri; la larghezza è pari alla distanza fra i lati esterni dei fusti, all'altezza del colletto delle piante, sommata alla chioma virtuale; questa è assunta di raggio pari a 2,50 m, a partire dal lato esterno del colletto, per ogni lato della formazione vegetale (DGR 8/2024 del 8 marzo 2006 art. 1);
  - b) i rimboschimenti e gli imboschimenti;
  - c) le aree già boscate, prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate.
- Sono assimilati a bosco:
- a) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale;
  - b) le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali ed incendi
  - c) le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2.000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco (con esclusione di superfici agricole, frutteti, edifici ed aree di pertinenza, parchi e giardini –DGR 8/2024 del 8 marzo 2006 art 12).
- I confini amministrativi, i confini di proprietà o catastali, le classificazioni urbanistiche e catastali, la viabilità agro-silvo-pastorale (definita dalla DGR 7/14016 8/8/2003) ed i corsi d'acqua minori (come definiti dalla DGR 8 marzo 2006 n°8/2024) non influiscono sulla determinazione dell'estensione e delle dimensioni minime delle superfici considerate bosco.
- Per le definizioni specifiche si fa comunque riferimento alla normativa forestale regionale.
- 3.20 *Carico urbanistico ammissibile*  
Rappresenta la massima possibilità edificatoria di un'area per ogni forma di costruzione, comprese le dotazioni territoriali riconosciute dal Piano dei Servizi
- 3.21 *Confine stradale*  
Esprime il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione, o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza di questi elementi il confine è rappresentato dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
- 3.22 *Corridoi e reti ecologiche*  
Un "corridoio ecologico" è una striscia di territorio che consente alla fauna ed alla flora spostamenti e collegamenti da una zona relitta all'altra, rendendo possibile la nutrizione o il raggiungimento di aree di nutrizione. Corridoi di questo tipo, oltre a costituire un percorso per animali che rifuggono gli spazi aperti, costituiscono un vero e proprio rifugio anche per organismi che si spostano nella matrice circostante o per vegetali che non vi troverebbero le condizioni di sviluppo e, al contempo, aumentano il valore estetico del paesaggio. La maggiore continuità ambientale che ne deriva riduce i tassi di estinzione (molto elevati in aree relitte di piccole dimensioni) e facilita la possibilità di ricolonizzazione di aree degradate da parte di vegetali ed animali. Se sufficientemente ampi i corridoi ecologici possono anche ospitare nicchie ecologiche specifiche, migliorando la biodiversità del territorio. L'insieme di corridoi costituisce una "rete ecologica".
- 3.23 *Diritti edificatori*  
Sono le disponibilità edificatorie di cui dispone una porzione territoriale o un fabbricato. Essi sono evidenziati nella tabella 1 allegata alle presenti norme e si possono utilizzare entro i limiti del carico urbanistico ammissibile delle aree. I diritti edificatori sono commercializzabili entro i limiti delle presenti norme.

- 3.24 *Dotazioni Territoriali*  
Sono definite come dotazioni territoriali gli standard urbanistici di cui al DM 2/4/1968 e le altre dotazioni che il Piano di Governo del Territorio ritiene opportune per la qualificazione del territorio comunale, in particolare le dotazioni ambientali e la residenzialità sociale. Esso sono da realizzarsi con le modalità previste nel Piano dei Servizi, sia per iniziativa pubblica che con il concorso dell'iniziativa privata.
- 3.25 *Edificabilità minima*  
Rappresenta la misura minima ammissibile dell'intervento di trasformazione dei luoghi mediante nuova costruzione
- 3.26 *Fascia boscata*  
struttura vegetale plurispecifica, non rientrante nella definizione di bosco, ad andamento lineare continuo o discontinuo o di forma varia, con sesto d'impianto irregolare e con sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona.
- 3.27 *Fronti urbani da valorizzare*  
sono quelle porzioni di territorio urbano dove la qualità ed il coordinamento della composizione dei fronti edificati assume rilevanza per l'intera immagine del Paese. Il piano seleziona quindi le principali vie e piazze per le quali richiede attenzione alla composizione dei fronti edificati e degli spazi aperti su essi prospicienti e stabilisce le prestazioni da raggiungere e gli eventuali incentivi di cui è possibile disporre.
- 3.28 *Lotto*  
Si intende l'unità catastale di riferimento al netto delle urbanizzazioni già realizzate o già previste alla data di adozione del Piano delle Regole.  
I lotti si considerano liberi solo quando sono ineditati e non oggetto di successivi frazionamenti dopo l'adozione del P.G.T. I lotti si intendono comunque liberi anche in presenza di fabbricati accessori, la cui SLP, qualora previsto, è tuttavia da considerarsi nel calcolo del carico urbanistico ammissibile.
- Nel caso di fabbricati prevalentemente residenziali classificati come tipologia 2.1.2 in riferimento all'articolo 8.5, il lotto di riferimento corrisponde all'area originariamente computata sia ai fini volumetrici che di superficie coperta per la realizzazione del complesso originario nel suo insieme, così come risultante dal relativo atto autorizzativo.
- 3.29 *Opere di urbanizzazione primaria*  
Si definiscono opere di urbanizzazione primaria gli impianti a rete necessari per rendere un'area ineditata idonea ad accogliere degli insediamenti abitativi e/o produttivi o le sistemazioni preliminari del terreno in funzione della futura realizzazione di aree a verde di quartiere. Sono opere di urbanizzazione primaria:
- le strade carrabili, i percorsi veicolari, gli slarghi, le strade pedonali e ciclabili d'uso pubblico e al servizio degli insediamenti comprese le aiuole e gli spazi verdi di stretta pertinenza e le eventuali barriere fonoassorbenti finalizzate all'adeguamento del clima acustico;
  - le aree sistemate per la sosta e il parcheggio;
  - le reti, le aree e gli impianti tecnologici, comprendenti: impianti di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del gas, di teleriscaldamento, di telefonia e di trasmissione dati, di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi, la pubblica illuminazione e l'antincendio;
  - le opere di livellamento e pulizia del terreno, compresa la formazione di strato di coltivo e la semina a prato, preliminari alla successiva formazione di aree a verde di quartiere;
  - le aree a verde attrezzato.
- 3.30 *Opere di urbanizzazione secondaria*  
Si definiscono opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature puntuali atte al funzionamento sociale dell'ambito di intervento. Sono opere di urbanizzazione secondaria:
- gli asili nido e le scuole materne;
  - le scuole dell'obbligo;

- i mercati di quartiere, le delegazioni comunali e gli uffici pubblici al servizio del quartiere;
- i centri civici e sociali, gli edifici e le attrezzature per attività culturali;
- i servizi sanitari di quartiere;
- gli edifici per il culto al servizio del quartiere;
- gli spazi pubblici attrezzati, il verde pubblico attrezzato, gli impianti per il gioco e lo sport al servizio del quartiere;
- le piazze e gli spazi scoperti di uso pubblico, verdi e/o pavimentati e/o attrezzati

3.31 *Perimetro urbanizzato*

Il Piano delle Regole di Gorlago definisce come perimetro urbanizzato la linea continua minore inclusiva di tutte le aree individuate nella tavola R1 come appartenenti alle categorie "Tessuto urbano da consolidare" e "Territori della produzione artigianale e manifatturiera"

3.32 *Piano di gestione e sviluppo aziendale (P.g.Az.)*

Nelle aree agricole le norme del P.G.T. stabiliscono per quali interventi gli elaborati di progetto devono essere integrati dal Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale, redatto da tecnico abilitato.

3.33 *Prato*

Il prato è costituito da una cotica polifita permanente o temporanea capace di sostenere più fienagioni nel corso dell'annata agraria; nel caso di cotica temporanea si parla di prati avvicendati: coltivazioni foraggere erbacee in avvicendamento che occupano il terreno per più annate agrarie consecutive (al massimo fino a cinque anni) e che sono costituite generalmente da leguminose pure o in miscuglio. Si distinguono in puri (erba medica, lupinella, sulla, trifoglio ladino, trifoglio pratense) e misti; nel caso di cotica permanente si parla di prati permanenti e pascoli -Coltivazioni foraggere erbacee fuori avvicendamento che occupano il terreno per un periodo superiore a cinque anni. Si dice prato permanente quando il foraggio viene, di norma, raccolto mediante falciatura. Si dice pascolo quando il foraggio viene utilizzato, di regola, soltanto dal bestiame pascolante.

3.34 *Relazione paesaggistica*

La relazione paesaggistica costituisce per l'amministrazione competente la base di riferimento essenziale per le valutazioni previste dall'art. 146, comma 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Nell'allegato al decreto 12/12/2005 sono definiti le finalità, i criteri di redazione, i contenuti della relazione paesaggistica che correda, congiuntamente al progetto dell'intervento che si propone di realizzare ed alla relazione di progetto, l'istanza di autorizzazione paesaggistica, ai sensi degli articolo 159, comma 1 e 146, comma 2, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. La Relazione paesaggistica contiene tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, con riferimento ai contenuti e alle indicazioni del piano paesaggistico ovvero del piano urbanistico - territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici. Deve, peraltro, avere specifica autonomia di indagine ed essere corredata da elaborati tecnici preordinati altresì a motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento anche per ciò che attiene al linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto d'intervento. (DPCM 12 dicembre 2005)

3.35 *Scena urbana*

Sono gli spazi, generalmente pubblici, di riconoscibile rilevanza per la vita sociale di Gorlago. Il piano ne promuove la valorizzazione mediante la protezione della mobilità ciclopedonale, la qualificazione degli arredi e delle dotazioni di servizio, il miglioramento dei fronti urbani di riferimento.

3.36 *Seminativi*

Terreni utilizzati per coltivazioni agricole e terreni ritirati dalla produzione, o mantenuti in buone condizioni agronomiche e ambientali ai sensi dell'art. 5 del reg. Ce 1782/03, o adibiti a coltivazioni in serre o sotto ripari fissi o mobili ( Regolamento CEE N. 795/04).

3.37 *Serre fisse*

Si intende per serra fissa un manufatto produttivo agricolo adibito alla protezione delle coltivazioni orticole e di vivaio realizzato con tamponamenti e coperture rigide, trasparenti o pseudotrasparenti o con strutture ancorate permanentemente al terreno.

3.38 *Serre non permanenti*

Si intende per serra non permanente un manufatto provvisoriale produttivo agricolo adibito alla

protezione delle coltivazioni orticole e di vivaio realizzato con tamponamenti e coperture non rigide, trasparenti o pseudotrasparenti, e con strutture non ancorate permanentemente al terreno.

- 3.39 *Sistemi lineari di campo*  
sono costituiti dalla rete esistente o di progetto delle alberature di bordo, o siepi da campo, o più in generale da formazioni arboreo - arbustive lineari non rientranti nella definizione di bosco, di cui il Piano propugna il potenziamento per valorizzare le qualità ambientali e paesaggistiche del territorio agricolo ma anche per indirizzare l'agricoltura locale verso sistemi di conduzione integrati con le qualità del paesaggio locale
- 3.40 *Strutture territoriali*  
Si intende per struttura territoriale un segno morfologico naturale, o artificiale se di antica formazione e di riconosciuta permanenza, quale una strada, una roggia, un orlo di terrazzo, in riferimento alla cui giacitura si sono disposti singoli fabbricati o aggregazioni insediative.
- 3.41 *Superficie Agricola Utilizzata*  
insieme dei terreni investiti a seminativi, coltivazioni legnose agrarie, orti familiari, prati permanenti e pascoli e castagneti da frutto. Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole.
- 3.42 *Superficie Agraria non utilizzata*  
insieme dei terreni dell'azienda non utilizzati a scopi agricoli per una qualsiasi ragione (di natura economica, sociale od altra), ma suscettibili di essere utilizzati a scopi agricoli mediante l'intervento di mezzi normalmente disponibili presso un'azienda agricola. Sono compresi gli eventuali terreni abbandonati facenti parte dell'azienda ed aree destinate ad attività ricreative. Sono esclusi i terreni a riposo.
- 3.43 *Superficie aziendale*  
Superficie Totale: area complessiva dei terreni dell'azienda formata dalla superficie agricola utilizzata, da quella coperta da arboricoltura da legno, da boschi, dalla superficie agraria non utilizzata, nonché dall'area occupata da parchi e giardini ornamentali, fabbricati, stagni, canali, cortili situati entro il perimetro dei terreni che costituiscono l'azienda.
- 3.44 *Superficie di vendita di un esercizio commerciale*  
Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine, e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.
- 3.45 *Superficie di vendita di un centro commerciale*  
Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
- 3.46 *Superfici finestrate*  
Sono le pareti degli edifici su cui si aprono finestre, e/o aperture atte al soleggiamento e all'areazione degli edifici. Non si considerano finestrate le pareti su cui si aprono esclusivamente finestre di servizi igienici e di scale poste ad una altezza minima dal piano di calpestio di mt. 2,20.
- 3.47 *Umi = Unità minima di intervento*  
Area minima a cui estendere l'intervento progettuale o lo strumento attuativo.

## CAPO II - Attuazione del piano

### 4. Modalità di attuazione del Piano

---

- 4.1 Il Piano delle Regole si attua mediante:
- interventi di trasformazione del carattere dei luoghi non necessitanti rilascio di preventivo atto abilitativo
  - intervento edilizio diretto previo rilascio di permesso di costruire od emissione di atto abilitativo ad esso equiparato;
  - intervento edilizio diretto previo rilascio di permesso di costruire convenzionato nei casi individuati dal comma seguente;
  - interventi di trasformazione del carattere dei luoghi subordinati a preventivo strumento attuativo previsto dal PdR
  - interventi di trasformazione del carattere dei luoghi subordinati a preventivo strumento attuativo nel caso di trasformazioni difformi dal PdR ma coerenti con i disposti di cui all'art 25 comma 1 della LR 12/2005
  - interventi di trasformazione del carattere dei luoghi non comportanti necessità di atto abilitativo di tipo edilizio ma subordinati ad altro specifico atto abilitativo;
- 4.2 Il Piano delle Regole individua all'art. 11.14 gli interventi attuabili mediante permesso di costruire convenzionato. Nella richiesta di permesso di costruire convenzionato deve essere allegata bozza della specifica convenzione approvata dalla Giunta Comunale, con l'individuazione delle aree in prevista cessione o, in subordine, della loro monetizzazione. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione tra Amministrazione Comunale e richiedente della convenzione per la definizione e per la cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione per la definizione degli aspetti planivolumetrici e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con il deposito delle relative garanzie fidejussorie.
- 4.3 Sono altresì subordinati alla redazione di permesso di costruire convenzionato tutti gli interventi edilizi di integrale ristrutturazione o demolizione e ricostruzione o nuova costruzione riguardanti lotti di misura superiore a 1.500 mq. La convenzione dovrà prevedere la cessione delle aree per dotazioni territoriali secondo le misure previste dall'allegato "Usi del suolo" per ciò che concerne i piani attuativi, fatta salva la possibilità di convertire i valori previsti per urbanizzazioni secondarie in urbanizzazioni primarie.
- 4.4 Per la definizione degli interventi edilizi ci si riferisce a quanto previsto dal comma 1 dell'art. 27 della LR 12/2005.

#### *INTERVENTO EDILIZIO SOGGETTO AD ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO*

- 4.5 In tutti i casi in cui l'accessibilità ad un lotto sia condizionata alla realizzazione di una nuova strada prevista dal PdR o ad un adeguamento della sezione di una strada esistente, o nei casi in cui il lotto stesso sia interessato da previsioni di ampliamento delle aree del sistema della mobilità come individuato nelle tavole di PdR, l'attuazione delle previsioni di Piano in detto lotto dovrà avvenire sulla base di un atto unilaterale d'obbligo con il quale vengono definite le modalità, i tempi, e gli oneri dell'attuazione delle opere da realizzarsi da parte dell'interessato, il cui impegno, adeguatamente garantito, condiziona il rilascio del permesso di costruire o dell'atto abilitativo equiparato.
- 4.6 Le eventuali modalità di correlazione degli indici fondiari alla realizzazione e/o cessione delle aree individuate dalle tavole di Piano come di interesse pubblico avviene in funzione ai criteri perequativi di cui alla tabella 2.

**OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 4.7 In caso di Strumento urbanistico attuativo:
- le aree per parcheggi dovranno sempre essere interamente attrezzate e cedute, in misura non inferiore alle dotazioni territoriali minime prescritte dalle presenti norme per le varie zone e destinazioni degli edifici (vedi appendice "Usi del suolo" del Piano dei Servizi);  
l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi l'ammissibilità, potrà consentirne il soddisfacimento attraverso la realizzazione di strutture pluripiano, anche nel sottosuolo; in questi casi la dotazione territoriale viene verificata in termini di posti auto equivalenti (un posto auto = 25 mq) con cessione gratuita dell'area di sedime;
  - le aree per attrezzature sociali e scolastiche, verde attrezzato e spazio pubblico a parco e per lo sport dovranno essere interamente cedute in misura non inferiore alle dotazioni territoriali minime prescritte, salvo quanto prescritto dal successivo art.4.8;  
l'Amministrazione Comunale, in adempimento agli obiettivi del PdR o in attuazione di altri strumenti di pianificazione, ha facoltà di stabilire, a seconda dei casi, il dimensionamento di ciascuna opera di urbanizzazione e le modalità di realizzazione, fermi restando gli oneri e gli obblighi dell'attuatore dell'intervento; l'Amministrazione Comunale, in ragione delle specifiche esigenze rilevate nell'area interessata all'intervento, potrà stabilire che l'attuatore dell'intervento stesso realizzi opere di urbanizzazione di diversa natura, interne all'area di intervento;  
il Piano attuativo può altresì prevedere la realizzazione, sia a scomputo, che a parziale o totale compensazione, di eventuali diritti edificatori d'acquisire, anche di opere pubbliche appartenenti agli elenchi delle opere previste nel Piano dei Servizi come di realizzazione prioritaria o come di adeguamento delle dotazioni esistenti;  
qualora l'Amministrazione convenga, in caso di strumento urbanistico attuativo, la realizzazione delle stesse da parte dell'attuatore, la relativa progettazione e direzione dei lavori avverrà, a spese dell'attuatore, con modalità convenzionate con l'Amministrazione atte garantire la rispondenza degli elaborati sia ai requisiti di qualità previsti dal D.Lgs. 163/2006, sia alle finalità di pubblica utilità perseguite dall'Amministrazione attraverso il Piano dei Servizi allegato al presente PdR;  
in caso di realizzazione diretta da parte dell'attuatore la presa in carico delle parti di verde pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà dopo un congruo periodo di manutenzione da parte dell'attuatore stesso, della durata minima di 12 mesi a partire dal termine della realizzazione, al fine di garantire l'attecchimento completo di tutte le dotazioni vegetali
- 4.8 In caso di intervento edilizio diretto, qualora dovute, le aree per parcheggi possono essere monetizzate purché si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:
- le aree da cedere non risultino idonee alla funzione a causa di preesistenze architettoniche o ambientali: aree verdi storiche, morfologie urbane omogenee o tipiche, alberature significative o quant'altro sarà giudicato rilevante da conservare a giudizio della Commissione per il Paesaggio e previo parere favorevole alla monetizzazione da parte della Giunta Comunale che potrà anche imporla;
  - le aree da cedere non risultino idonee alla funzione per ragioni di conformazione, ubicazione ed accesso;
- 4.9 Nei territori agricolo-naturalistici, in presenza di edifici isolati, è consentita la liquidazione monetaria dell'onere corrispondente alla mancata cessione dell'area di parcheggio qualora l'area da cedere non risulti superiore a mq. 300; in tal caso dovranno comunque realizzarsi parcheggi scoperti ad uso privato (in aggiunta alla quota di parcheggi privati prevista dall'Appendice Usi del Suolo e Dotazioni territoriali del Piano dei Servizi) per una quota corrispondente a quella oggetto di monetizzazione.

**5. Applicazione degli indici urbanistici e perequazione**

- 5.1 Ogni lotto interno al perimetro urbanizzato, come definito all'art. 3.28, con esclusione delle strade pubbliche e private e dei relativi marciapiedi, qualora integrati nella sezione stradale, è considerato



avente un carico urbanistico ammissibile per gli usi compatibili con quanto previsto dal Piano delle Regole.

- 5.2 Il Piano di Governo del Territorio di Gorlago opera mediante la distinzione tra il carico urbanistico dell'area, come definito al comma 3.20 ed il diritto edificatorio della stessa, come definito al comma 3.23. Tali valori sono rappresentati per ogni ambito di regolazione in tab.1 e per gli ambiti di trasformazione all'interno del Documento di Piano. Solo laddove i due valori non risultano coincidenti, e con le modalità disciplinate dal presente articolo, è ammessa la commercializzazione dei diritti eccedenti.
- 5.3 I fabbricati utilizzati quale dotazione territoriale, essendo finalizzati al sostegno ed alla qualificazione della comunità, non determinano impiego di diritti edificatori
- 5.4 Al fine della valutazione dei diritti e del carico urbanistico ammissibile il Piano delle Regole si riferisce alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione del Piano.

#### *CESSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI*

- 5.5 I diritti edificatori, negli ambiti e nelle quantità e modalità indicate nell'allegata tabella 2, possono essere ceduti esclusivamente dai proprietari dei beni immobili cui sono attribuiti e solo se finalizzati a specifiche altre operazioni di Piano. La cessione può avvenire nei seguenti casi:
- cessione di diritti edificatori eccedenti all'interno di un ambito di trasformazione:  
il diritto edificatorio è cedibile solo per l'attuazione dell'ambito di trasformazione cui è riferito; non è ammessa la cessione di diritti edificatori all'esterno dell'ambito di riferimento; nel caso in cui i diritti edificatori siano relativi ad aree individuate come dotazioni territoriali sono da osservarsi altresì le condizioni del comma seguente;
  - cessione all'amministrazione comunale di un'area destinata dal Piano delle Regole a dotazione territoriale:  
il diritto edificatorio è cedibile solo in presenza di atto di impegno alla cessione dell'area ed è, unitamente al valore base dell'area considerata come agricola, considerato remunerativo del valore di cessione della stessa; è ammessa la permuta del valore base dell'area in ulteriore diritto edificatorio cedibile;
  - maturazione di diritti edificatori premiali dovuti a particolari incentivazioni disposte dal Piano di Governo del Territorio:  
il diritto edificatorio è cedibile solo ad avvenuto riconoscimento della premialità da parte dell'Amministrazione;
  - maturazione di diritti edificatori a seguito di demolizioni di fabbricati in riferimento a quanto previsto dal Piano delle Regole:  
il diritto edificatorio è cedibile solo ad avvenuta demolizione del fabbricato relativo o a formalizzazione di impegno unilaterale corredato di adeguata garanzia fideiussoria;
  - liberazione di diritti edificatori conseguenti all'utilizzo di fabbricati quali dotazioni territoriali:  
qualora il fabbricato sia di proprietà privata il diritto è riconosciuto solo per convenzionamenti conformi al Piano dei Servizi che ne sanciscano il carattere di sussidiarietà, e con l'impegno alla riacquisizione integrale o parziale dei diritti, secondo le modalità stabilite dal PdS e dalla convenzione, in caso di cessazione dell'utilizzo convenzionato o di mancato rispetto degli accordi di convenzione;  
qualora il fabbricato sia di proprietà pubblica il diritto edificatorio è immediatamente cedibile

#### *ACQUISIZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI*

- 5.6 I diritti edificatori, negli ambiti e nelle quantità e modalità indicate nell'allegata tabella 2, possono essere acquistati esclusivamente dai proprietari dei beni immobili cui sono necessari per l'attuazione di interventi edificatori previsti dal Piano di Governo del Territorio. L'acquisizione di diritti edificatori può avvenire nei seguenti casi:
- acquisizione di diritti edificatori per l'attuazione di un ambito di trasformazione:  
i diritti edificatori da acquisire sono in via prioritaria i diritti edificatori delle altre proprietà

- interessate dall'ambito di intervento;  
in caso di motivata difficoltà al loro acquisto all'interno dell'ambito, o in caso di necessità per insufficienza dei diritti edificatori interni è ammessa l'acquisizione di diritti edificatori da ambiti di proprietà dell'Amministrazione Comunale o, previa autorizzazione dell'Amministrazione, anche di altre aree private cedenti;
- b) acquisizione di diritti edificatori per la realizzazione di permessi di costruire convenzionati (Pcc); la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree previste nella convenzione equivale all'acquisizione dei diritti edificatori necessari all'attuazione del Pcc; in caso di motivata difficoltà alla cessione delle aree previste è ammessa l'acquisizione dei diritti edificatori corrispondenti direttamente dall'Amministrazione Comunale
- c) acquisizione di diritti edificatori per interventi edilizi diretti o per mutamenti di destinazione d'uso comportanti incremento del carico urbanistico; l'acquisizione deve avvenire in via prioritaria mediante l'acquisizione di diritti prodotti da proprietà private in riferimento ai commi b), c), d) ed e) dell'art. 5.5; in caso di motivata difficoltà al loro acquisto è ammessa l'acquisizione di diritti edificatori direttamente dall'Amministrazione Comunale
- 5.7 I diritti edificatori acquisiti in relazione a quanto previsto dall'art 5.6, qualora non impiegati, possono essere nuovamente ceduti ad altri soggetti rientranti nelle casistiche di cui all'art. 5.6, solo fino all'efficacia della dichiarazione di agibilità della nuova costruzione.
- 5.8 I valori di riferimento per ogni mq di SLP di diritto edificatorio e per ogni mq di area base al netto dei diritti edificatori è stabilito dal Documento di Piano e può essere oggetto di variazione con semplice e motivata delibera di Consiglio Comunale.
- 5.9 Le modificazioni di carattere patrimoniale intervenute successivamente alla data di rilascio del provvedimento autorizzativo dell'intervento, non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti e autorizzate. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'avvenuto raggiungimento del carico urbanistico ammissibile esclude il successivo rilascio di altri titoli abilitativi che comportino un ulteriore aumento di Slp.
- 5.10 Al fine della definizione dei diritti edificatori del territorio comunale, in conformità a quanto previsto dalla lr 4/2008, l'amministrazione si dota del Registro dei diritti edificatori.

## 6. Destinazione d'uso

---

- 6.1 Gli usi del suolo, in rapporto alle attività ed alle funzioni consentite, sono definiti nell'appendice "Usi del suolo" al Piano dei Servizi. In particolare per quanto riguarda le attività economiche si fa riferimento alla "Classificazione delle attività economiche / metodi e norme / serie C-n. 11 / edizione 1991" dell'ISTAT, seguendo, dove necessario, la partizione dalle sezioni alle categorie.
- 6.2 Nell'appendice "Usi del suolo" al Piano dei Servizi, e negli articoli che seguono relativi alla disciplina d'uso del suolo, si utilizzano specifiche sigle per richiamare in forma abbreviata ciascun uso, in particolare:
- a) La prima lettera minuscola dopo la lettera U indica la categoria alla quale l'uso appartiene;  
b) Un'eventuale seconda lettera indica la sottocategoria;  
c) La cifra finale della sigla individua lo specifico uso.
- 6.3 La destinazione d'uso specifica degli immobili deve obbligatoriamente essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto, sia negli Strumenti urbanistici attuativi.
- 6.4 I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, con intervento edilizio, possono implicare variazione aggiuntiva delle dotazioni territoriali calcolate in applicazione dell'appendice 'Usi del suolo e dotazioni territoriali del Piano dei Servizi'. I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, senza intervento edilizio, ai sensi dell'art. 51 comma 2 della L.R. 12/2005, possono implicare variazione aggiuntive delle dotazioni territoriali, calcolati in applicazione del Piano dei Servizi, solo quando riguardano variazioni verso le destinazioni corrispondenti agli usi Ucd, Uga2, Uga3, Ugb e Ue.

- 6.5 Fermo restando che, ai sensi dell'art. 51 comma 1 della L.R. 12/2005, il mutamento di destinazione d'uso può avvenire soltanto nell'ambito della gamma di destinazioni non escluse dal PdR per ogni singola zona, nei casi di cui al punto 6.4, dovranno essere cedute le aree corrispondenti alla variazione di destinazione d'uso calcolate secondo l'appendice Usi del suolo e dotazioni territoriali del Piano dei Servizi, salvo quanto disposto nell'art. 4.8 per quanto concerne le possibilità di monetizzazione.
- 6.6 Se la nuova attività non è specificamente prevista nelle singole norme di zona è necessario provvedere al reperimento delle eventuali dotazioni territoriali in eccedenza rispetto all'attività originaria, calcolate secondo l'appendice Usi del suolo e dotazioni territoriali del Piano dei Servizi, anche qualora rientrasse nella medesima categoria di cui all'art. 6.2 lett. a).

## **7. Obiettivi di qualità architettonica, applicazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale**

---

- 7.1 In base a quanto previsto dall'art. 35 comma 1 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico. Tale esame in relazione all'art.34 comma 2 lettera a) delle norme citate avviene con le modalità di cui alle "*Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti*" di cui alla d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002 ed in base a quanto previsto dall'art. 18 delle presenti norme.
- 7.2 Essi dovranno risultare conformi sia agli Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti, che al Regolamento Comunale del Verde, qualora vigenti.
- 7.3 All'interno del tessuto urbano da consolidare il PdR individua la correlazione tra la rete delle principali relazioni del sistema urbano, disciplinate dal sistema della mobilità ed il tessuto urbano stesso, riconoscendo la necessità di una particolare attenzione, come *fronti urbani da valorizzare*, alla qualificazione delle prospicienze dei fabbricati e degli spazi aperti sui luoghi costitutivi della *scena urbana* e sulle principali vie urbane. A tal fine negli *Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti* di cui il PdR prevede la redazione, verranno richieste, in questi luoghi, agli interventi, maggiori garanzie di compatibilità con il contesto.

## CAPO III - DISCIPLINA DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### 8. Territori, sistemi territoriali e tipologie insediative

#### SISTEMI

- 8.1 Il PGT, in riferimento agli ambiti di cui alle allegare tavole R1, R1.1 e R1.2, definisce la disciplina d'uso e di trasformazione delle differenti parti del territorio comunale. La disciplina di governo del territorio é distinta tra i TERRITORI OVE NON È PREVEDIBILE RILEVANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA, disciplinati dal Piano delle Regole ed i TERRITORI OVE È PREVISTA RILEVANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA, disciplinati prevalentemente dal Documento di Piano.
- 8.2 Il Piano delle Regole disciplina i TERRITORI OVE NON È PREVEDIBILE RILEVANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA, articolando le proprie disposizioni in riferimento a differenti ambiti definiti AMBITI DI REGOLAZIONE. Essi si riferiscono ai seguenti territori:
- Territori agricolo-naturalistici
  - Territori urbanizzati (corrispondente al tessuto urbano consolidato di cui all'art. 10.1 della l.r. 12/05)
- 8.3 Il PdR individua altresì dei sistemi territoriali interferenti con i diversi ambiti, che, pur soggetti alle normative degli ambiti, sono soggetti a specifiche ulteriori disposizioni:
- Sistemi territoriali lineari, a loro volta divisi in SISTEMI DELLA MOBILITÀ e in ARMATURA DEL SISTEMA AMBIENTALE URBANO
  - Sistemi territoriali discontinui, a loro volta divisi in sistema dei beni di interesse storico ed ambientale ed in Sistema delle dotazioni territoriali
- 8.4 Le prestazioni e gli obiettivi del Sistema delle dotazioni territoriali, in quanto elementi di coesione e fruibilità territoriale, ancorché oggetto di specifica disciplina nel PdR, sono più direttamente specificate dal Piano dei Servizi.

#### TIPOLOGIE INSEDIATIVE

- 8.5 La disciplina relativa agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, al fine di guidare le modalità di intervento e di rinnovo dei fabbricati verso un'ulteriore qualificazione del tessuto urbano, si articola anche in riferimento alle differenti tipologie edilizie riconosciute nel territorio comunale. A tal fine il Piano delle Regole distingue le seguenti tipologie insediative, come rappresentate in riferimento all'allegato Quaderno n° 1: "Atlante dei fabbricati" ed all'allegato Quaderno n°2: "Guida agli interventi nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico e ambientale":

categoria insediativa	uso originario prevalente	cod.	categoria tipologica	tipologia edilizia
1 - insediamenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali		1.1		ville o dimore di rilevante pregio
		1.2		organismi singoli di rilevanza architettonica
		1.3		Insediamenti storici riferiti alla disposizione di manufatti di origine rurale o alla formazione di elementi connettivi del tessuto originario, nucleo di antica formazione
		1.4.1		Aggregazioni rurali isolate che hanno conservato la prevalenza dell'insediamento storico originario
		1.4.2		Aggregazioni rurali sostanzialmente prive di elementi di interesse storico

2- insediamenti diffusi	prevalentemente residenziali	2.1	monoalloggio	2.1.1	isolati
				2.1.2	aggregati
				2.1.3	reiterati
		2.2	plurialloggio prevalentemente monofamiliari	2.2.1	isolati
				2.2.2	aggregati in cortina edilizia
		2.3	plurialloggio plurifamiliari non superiori a 3 piani fuori terra	2.3.1	isolati
				2.3.2	aggregati in cortina edilizia
				2.3.3	reiterati
	2.4	plurialloggio plurifamiliari superiori a 3 piani fuori terra	2.4.1	isolati	
			2.4.3	reiterati	
	prevalentemente produttivi	2.5	caratterizzati dalla commistione tra tipologie riferite all'edilizia civile ed alle funzioni produttive	2.5.1	isolati
				2.5.2	aggregati
		2.6	formatisi in relazione integrata con il sistema delle infrastrutture e delle urbanizzazioni	2.6.1	isolati
		2.6.2	manufatti composti da aggregazioni compatte di elementi differenti		
2.7	formatisi in relazione a strutture territoriali preesistenti	2.7.1	fabbricati o aggregazioni di fabbricati disposti a saturazione del lotto di origine		
		2.7.2	aree produttive costituite da aggregazioni di manufatti in relazione ad un impianto autoriferito		
prevalentemente commerciali	2.8		2.8.1	fabbricati isolati	
			2.8.2	composti da aggregazioni di elementi	
Aggregazioni rurali	2.9		fabbricati o aggregazione rurali di impianto recente		

8.6 Gli interventi relativi a queste tipologie edilizie aventi visibilità esterna devono avvenire in conformità a quanto previsto dagli *Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti* di cui il PdR prevede la redazione.

## CAPO III / 1 TERRITORI SOGGETTI A RILEVANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA

### 9. Ambiti di Trasformazione

---

- 9.1 L'attuazione degli ambiti di trasformazione principale AT1, AT2, individuati dal Documento di Piano, avviene in riferimento a quanto previsto dall'art. 12 della LR 12/05, è disciplinata con riferimento diretto al Documento di Piano e può, motivatamente, avvenire anche con modalità differenti da quanto in esso previsto.
- 9.2 In caso di attuazione differente, il Piano Attuativo proposto dovrà evidenziare le variazioni rispetto al Documento di Piano e dimostrare il carattere migliorativo della nuova proposta. Qualora le modifiche riguardino una diversa definizione delle aree riconosciute con vocazione edificatoria dal Documento di Piano, il nuovo assetto proposto dovrà palesare sia la capacità di configurazione di un paesaggio urbano di maggior pregio che il miglioramento del saldo ambientale previsto.
- 9.3 Per una migliore compartecipazione degli operatori privati al perseguimento degli obiettivi di Piano, e per un efficiente ed ordinato sviluppo della progettazione degli ambiti di trasformazione, è auspicata la preventiva redazione di un atto preliminare al Piano Attuativo, contenente l'illustrazione dello schema insediativo proposto ed i principali parametri dell'intervento, da assoggettare ad un'espressione preventiva della giunta comunale.
- 9.4 Le proposte di Piano Attuativo potranno riguardare anche parti dell'ambito di trasformazione interessato, purché coerenti con le modalità di attuazione previste dal Documento di Piano. In questo caso dovranno comunque essere corredate da un planivolumetrico esteso all'intero ambito a dimostrazione dell'integrazione della proposta nell'assetto complessivo dell'area e della fattibilità dell'intera trasformazione.
- 9.5 Qualora l'attuazione dell'ambito di intervento avvenga per parti, ed il proponente dimostri l'impraticabilità dell'acquisizione, all'interno del comparto, a valore stabilito dal Documento di Piano, dei diritti edificatori necessari per la sua attuazione, i diritti edificatori verranno acquisiti tra quelli a disposizione dell'Amministrazione Comunale nell'ambito delle sue specifiche disponibilità anche esterne all'ambito di trasformazione, fatta salva, per la stessa, la possibilità di autorizzare la cessione di diritti da altre aree private.
- 9.6 L'attuazione di parti degli ambiti di trasformazione che comporti esclusivamente la cessione delle aree per dotazioni pubbliche mediante la contemporanea cessione dei diritti edificatori dell'area, o anche la mera cessione di diritti edificatori, qualora la parte edificabile dell'ambito di trasformazione sia già stata integralmente assoggettata a Piano Attuativo, e questo sia già approvato e convenzionato, avviene con procedure dirette senza la necessità di ulteriori piani attuativi.
- 9.7 Il Piano attuativo deve essere redatto per un carico insediativo compreso tra il minimo ed il massimo previsto nella specifica scheda del Documento di Piano. Nel caso i diritti edificatori residenti nell'ambito, eventualmente corretti con i coefficienti di cui al punto 5.1.2 del Documento di Piano, non siano sufficienti a raggiungere l'edificabilità minima prevista, per l'attuazione dello stesso occorre l'acquisizione di diritti edificatori fino al raggiungimento di tale valore.
- 9.8 Con riferimento all'appendice n°1 del Piano dei Servizi si determinano le dotazioni territoriali necessarie per la realizzazione dell'intervento. I parcheggi così determinati sono interamente da realizzare all'interno dell'ambito. Nel caso di ambiti di trasformazione esterni al perimetro del centro abitato si applica la maggiorazione di calcolo delle dotazioni civiche prevista dall'art. 1.3.d dell'appendice 1 del Piano dei Servizi.
- 9.9 Le aree per dotazioni civiche, se dovute in misura superiore a quelle effettivamente previste dalla scheda d'ambito, o dal progetto planivolumetrico qualora motivatamente se ne discosti, vengono

monetizzate in relazione ai valori previsti dal Documento di Piano, considerando per esse il valore di una teorica vocazione edificatoria pari a  $0,05 \text{ mq di SLP} \times \text{ogni mq di area}$ , oltre il valore dell'area stessa previsto dal Documento di Piano. Nel caso invece siano dovute in misura inferiore a quelle individuate dalla scheda d'ambito, la loro differenza, viene valorizzata nelle modalità precedentemente esposte, ma al netto dei diritti edificatori eventualmente utilizzati, e detratta dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti o conguagliata con eventuali diritti edificatori che fosse necessario acquisire.

- 9.10 Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per la realizzazione dell'ambito sono sempre da realizzarsi integralmente. Il loro valore può essere detratto dagli oneri di urbanizzazione dovuti. Nel caso il loro valore sia superiore a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione primaria, l'eccedenza non può essere portata in detrazione agli oneri di urbanizzazione secondaria

## CAPO III / 2.1 TERRITORI OVE NON È PREVEDIBILE RILEVANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA – TERRITORI URBANIZZATI

### 10. Nucleo di antica formazione

---

#### DESCRIZIONE

- 10.1 Il PdR individua il centro storico di Gorlago quale nucleo di antica formazione da sottoporre a disciplina particolareggiata dei centri storici ai sensi della L. 457/78 e dell'art. 10 comma 2 della L.R. 12/2005.
- 10.2 Per il nucleo di antica formazione di Gorlago il PdR ne definisce un perimetro, all'interno del quale, in riferimento sia alla *Prima Levata IGM in scala 1:25.000 del 1888* che alle Schede di rilevamento, stabilisce specifiche disposizioni edificio per edificio, ai fini di tutelarne i valori storici, artistici ed ambientali.
- 10.3 Le modalità di intervento su ogni fabbricato dei nuclei antichi, sono definite in relazione alla specificazione dei gradi di intervento, così come delineati nell'allegato Quaderno QR2, che, insieme ad altre ulteriori prescrizioni specifiche riguardanti sia i fabbricati che le aree libere, sono riportate nella tavola n. R2 in scala 1:1.000.

#### DESTINAZIONI D'USO

- 10.4 I nuclei di antica formazione di Gorlago sono destinati prevalentemente a:
- abitazioni individuali e familiari (usi Ufa)
  - abitazioni collettive (usi Ufb)
- 10.5 Sono altresì ammesse le seguenti funzioni complementari e/o compatibili:
- esercizi commerciali connessi alla residenza (usi Uga)
  - esercizi di vicinato (usi Uga1)
  - esercizi per la ristorazione (usi Ugb)
  - attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente e piccola imprenditoria (usi Ugc)
  - terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Ugd)
  - artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Uge)
  - servizi sociali integrati alla residenza (usi Ui) con esclusione dell'uso Uig
  - attrezzature alberghiere (usi Uh)
- Ai fini del presente piano sono comunque autorizzabili, in deroga a quanto disposto dall'appendice n°1 al Piano dei Servizi, anche le medie strutture di vendita fino a 400 mq se tale superficie è dovuta ad ampliamento di esercizi preesistenti.
- 10.6 Nella zona di nucleo di antica formazione non sono ammessi i seguenti usi (così come definiti nell'appendice n° 1 al Piano dei Servizi "Usi del suolo"): gli usi "Ua", gli usi "Ub", gli usi "Uc", gli usi "Ue", gli usi "Uga2" (con le eccezioni di cui al comma precedente), Uga3", gli usi "Uig", gli usi "Uo", gli usi "Uq", gli usi "Ur".

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

- 10.7 All'interno del perimetro del nucleo antico di Gorlago, così come evidenziato nella tavola 1, il carico urbanistico ammissibile si esprime, in relazione alle caratteristiche degli spazi e dei fabbricati preesistenti, quale conferma della SLP attuale, qualora legittimamente realizzata. Sono comunque fatti salvi eventuali diritti edificatori confermativi di fabbricati non rappresentati nella cartografia di Piano.



- 10.8 I diritti edificatori esistenti corrispondono al carico urbanistico ammissibile al netto delle possibilità di chiusura di portici e loggiati che, laddove ammesse, richiedono acquisizione di specifico diritto edificatorio.
- 10.9 Gli interventi all'interno del nucleo antico di Gorlago salvo diversa specificazione cartografica, sono attuati attraverso intervento edilizio diretto od altro provvedimento abilitativo (autorizzazione, dichiarazione di inizio attività, etc.) previsto dalla legislazione vigente. Ogni intervento edilizio diretto deve, se non esteso all'intera unità individuata dal Piano, prevedere, e descrivere mediante gli elaborati progettuali, l'inserimento delle opere di trasformazione nell'ordine compositivo e strutturale dell'organismo architettonico censito come unità dal PdR, al fine di non sminuire le caratteristiche complessive del compendio immobiliare.
- 10.10 Ove le tavole di Piano identificano, per la stessa unità, più sottounità, l'estensione di cui al comma precedente è relativa a all'insieme maggiore.
- 10.11 Le possibilità perequative ammesse per il nucleo di antica formazione sono espresse nell'allegata tabella 2

#### *ULTERIORI PRESCRIZIONI*

- 10.12 Ai sensi dell'art. 9 comma 1 del DM 1444 del 2/4/68, il perimetro del nucleo di antica formazione di Gorlago è equiparato alla zona A. In essa per le operazioni di risanamento conservativo, e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici, salvo diversa indicazione negli elaborati di piano, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente prive di valore storico, artistico od ambientale.
- 10.13 Le domande e le comunicazioni relative ad interventi nei nuclei di antica formazione, devono essere corredate dai seguenti elaborati:
- stralcio della tavola R2a di PdR in scala 1:1.000 con individuazione degli immobili interessati dal progetto;
  - documentazione fotografica a colori, in duplice copia, rappresentante il contesto, tutte le facciate dell'immobile, le aree libere e, in dettaglio, gli elementi di particolare interesse specificando i punti di ripresa delle fotografie.
  - Per gli immobili di grado I e II o in presenza di locali voltati e/o di elementi interni di particolare interesse la documentazione fotografica dovrà essere estesa agli interni;
  - rilievo dello stato di fatto costituito da:
    - planimetria quotata dell'edificio e delle pertinenze in scala 1:200;
    - piante di tutti i piani, compresa il sottotetto e la copertura;
    - sezioni, riferite all'andamento del terreno ed agli edifici circostanti, in numero sufficiente alla completa rappresentazione dell'edificio;
    - prospetti di tutte le facciate.
  - Il rilievo, in scala 1:50 per gli edifici di grado I, II e III ed in scala 1:100 per gli altri edifici, dovrà essere compiutamente quotato e riportare dettagliate indicazioni dei materiali;
  - progetto in scala 1:100 (1:50 per gli edifici di grado I; II e III) costituito da:
    - planimetria quotata dell'edificio e delle pertinenze in scala 1:200;
    - piante di tutti i piani, compreso il sottotetto e la copertura;
    - sezioni, riferite all'andamento del terreno ed agli edifici circostanti, in numero sufficiente alla completa rappresentazione dell'edificio;
    - prospetti di tutte le facciate.
  - per gli edifici di grado I e II relazione descrittiva dello stato di fatto (con analisi storica, delle condizioni strutturali, delle trasformazioni, dei materiali e delle tecniche) e dei criteri seguiti per la progettazione (con la descrizione dei lavori che si intendono eseguire, dei materiali e delle tecniche).
- 10.14 Il progetto sarà presentato in due serie: la prima con indicazione grafica differenziata delle demolizioni e delle nuove opere e la seconda rappresentante l'intervento nella forma finale.

- 10.15 Sul progetto dovrà essere riportata la descrizione dettagliata dei materiali e illustrati in scala maggiore i dettagli relativi alle finiture.
- 10.16 Nel caso di richiesta di limitati interventi potrà essere sufficiente la presentazione degli elaborati di dettaglio relativamente alle sole parti interessate, rappresentando comunque come elaborati generali l'insieme dell'unità oggetto di intervento.
- 10.17 Nelle zone di tessuto storico consolidato ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della Lr 12/05, nei fabbricati di grado I e II è escluso l'intervento di recupero dei sottotetti esistenti comportante modifiche della sagoma della falda o il suo innalzamento. Per i fabbricati di grado III è ammissibile il recupero dei sottotetti entro il limite della norma regionale e comunque con incrementi delle quote di falda non superiori ai 50 cm; tali interventi sono però subordinati alla generale ristrutturazione o risanamento conservativo dell'intero edificio secondo i principi di qualità del Piano e previo parere della Commissione per il paesaggio.

## 11. Tessuto urbano da consolidare

### DESCRIZIONE

- 11.1 Il PdR classifica come tessuto urbano da consolidare il territorio di costruzione del paese moderno a destinazione prevalentemente residenziale e di servizio alla residenza, avvenuto perlopiù con modalità insediative e tipologiche poco coordinate con la struttura degli spazi pubblici e con il sistema delle giaciture agricole preesistenti. Il Piano delle Regole, con l'ausilio dell'allegato Atlante dei fabbricati, disciplina per esso le modalità di trasformazione dei fabbricati secondo criteri generali, collegati tuttavia ad obiettivi di miglioramento articolati per ambiti omogenei, per tipologia edilizia ed in funzione della posizione rispetto ai tracciati delle relazioni principali. In esso il PdR individua altresì la rete delle relazioni principali da strutturare con il potenziamento della dotazione vegetazionale in riferimento ai sistemi lineari di campo esterni.

### AMBITI DI REGOLAZIONE

- 11.2 Nell'ambito del tessuto urbano da consolidare il Piano delle Regole distingue, quali ambiti di regolazione, le seguenti porzioni di tessuto urbano:
  - RES2: Contrada Montecchi
  - RES3: Contrada Busneto
  - RES4: Contrada Crocione
  - RES5: Contrada Borghetti
  - RES6: Contrada Bettole
- 11.3 Nelle aree di cui al punto 11.2 si prevedono nel tempo interventi prevalentemente di adeguamento distributivo e funzionale. Il Piano delle Regole opera perché queste trasformazioni costituiscano l'occasione di: diminuzione del carico energetico complessivo del tessuto residenziale, miglioramento delle sue prestazioni ambientali, maggiore qualificazione architettonica del tessuto urbano con particolare riferimento ai luoghi pubblici principali.
- 11.4 Gli obiettivi di consolidamento urbano, le previsioni di intervento, ed i parametri urbanistici di questi ambiti, per quanto riguarda le tipologie edilizie relative agli insediamenti diffusi di cui all'art. 11.1, sono regolati dalla tabella 1 allegata alle presenti norme. In detta tabella, ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della Lr 12/05, sono altresì specificati gli ambiti dove è escluso l'intervento di recupero dei sottotetti esistenti. Negli ambiti dove è ammesso l'intervento di recupero del sottotetto, l'intervento deve perseguire anche l'obiettivo di miglioramento del carico energetico dell'intero fabbricato. Esso si attua quindi, in relazione alle tipologie edilizie di cui all'art. 8.5, con le seguenti modalità

TIPOLOGIA EDILIZIA	OBIETTIVI ENERGETICI
1- insediamenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali	miglioramento della prestazione energetica del resto del fabbricato del 10%
2- insediamenti diffusi: 2.1 monoalloggio, 2.2 plurialloggio	carico energetico dell'intero nuovo edificio non superiore al preesistente

monofamiliari	
2- insediamenti diffusi: 2.3 e 2.4 plurialloggio plurifamiliari	conformità dell'intero edificio alle prestazioni energetiche previste dalla normativa vigente per gli interventi di ristrutturazione o, qualora impraticabile, riduzione del carico energetico complessivo del 30%

**LOTTE LIBERI**

- 11.5 All'interno degli ambiti di regolazione il PdR, con specifica simbologia, individua alcune aree, definite come *Lotti liberi*, nelle quali, in ragione della loro posizione interclusa nel tessuto urbano e vocata al completamento, si ritiene siano possibili trasformazioni edificatorie mediante disciplina perequativa differente dalle aree già edificate. I parametri urbanistici di tali aree sono definiti all'art.11.21

**DESTINAZIONI D'USO**

- 11.6 Il tessuto urbano da consolidare, con le eccezioni di cui all'allegata tab. 1, è destinato prevalentemente a:
- abitazioni individuali e familiari (usi Ufa)
  - abitazioni collettive (usi Ufb)
- 11.7 Sono altresì ammesse le seguenti funzioni complementari e/o compatibili:
- esercizi commerciali connessi alla residenza (usi Uga)
  - esercizi di vicinato (usi Uga1)
  - esercizi per la ristorazione (usi Ugb)
  - attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente e piccola imprenditoria (usi Ugc)
  - terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Ugd)
  - artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Uge)
  - servizi sociali integrati alla residenza (usi Ui) con esclusione dell'uso Uig
  - attrezzature alberghiere (usi Uh)
- 11.8 All'interno delle zone residenziali è sempre consentita la realizzazione di singole attrezzature sportive integrate con la residenza come ad esempio campi da tennis, piscine, campi da bocce, palestre, nel rispetto delle percentuali massime di impermeabilizzazione definite nelle singole previsioni di zona, e delle eventuali norme di tutela se trattasi di zone ad essa soggette.
- 11.9 All'interno del tessuto urbano da consolidare, salvo le specifiche di ambito contenute nella tabella 1, non sono ammessi i seguenti usi (così come definiti nell'appendice n° 1 al Piano dei Servizi): gli usi "Ua", gli usi "Ub", gli usi "Uc", gli usi "Ue", gli usi "Uga2", Uga3", gli usi "Uig", gli usi "Uo", gli usi "Uq", gli usi "Ur".
- 11.10 Per gli edifici, individuati graficamente in tav. R1 con la lettera P, in quanto *Fabbricati prevalentemente produttivi in contesto residenziale*, oltre agli usi di cui agli art. 11.7 ed 11. 8, ed eventualmente in deroga agli usi 11.9, sono ammessi anche gli usi in atto.

**MODALITA' DI INTERVENTO**

- 11.11 Gli interventi consentiti nel tessuto urbano da consolidare, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, nonché di demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime. Sono inoltre ammessi gli interventi di ampliamento, sia per addizione che per sostituzione, esclusivamente se connessi al miglioramento del carico energetico complessivo dei fabbricati. Ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli altri interventi sono subordinati, al rispetto di quanto previsto dall'art. 25.3 delle presenti norme.
- 11.12 Tali interventi, salvo diversa specificazione cartografica, e ad esclusione di quelli codificati come Permesso di costruire convenzionato con sigla PCC come da articolo 11.14 o in riferimento a quanto previsto dall'art. 4.3, sono soggetti a intervento edilizio diretto e si attuano, per quanto riguarda le tipologie edilizie relative agli insediamenti diffusi di cui all'art. 8.5, nel rispetto dei parametri e delle previsioni di cui alla tabella 1.  
Gli interventi relativi alle tipologie definite come insediamenti relazionati alle emergenze morfologiche e

territoriali si attuano con le modalità di cui agli art. da 10.7 a 10.10 e con le prescrizioni aggiuntive della relativa scheda dell'allegato Quaderno Qr2; pertanto essi, e le loro pertinenze, non sono soggetti ai parametri urbanistici di cui alla allegata tabella 1. Per essi il grado di riferimento è il grado III come delineato nell'allegato Quaderno Qr2, cui occorre riferirsi per la disciplina degli interventi, ad eccezione di quegli edifici che nelle relative schede siano codificati con assenza dei caratteri originari per i quali il grado di intervento è il grado IV. Per gli edifici con grado III occorre altresì riferirsi a quanto previsto agli articoli da 10.13 a 10.16.

11.13 E' parimenti ammessa, nei limiti di cui al comma precedente, la nuova costruzione.

11.14 Il Piano delle Regole prevede la realizzazione dei seguenti interventi mediante permesso di costruire convenzionato, da realizzarsi in riferimento a quanto previsto all'art. 4.2:

CODICE	CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE (SLP)	EDIFICABILITÀ MINIMA	H MAX	DIRITTI EDIFICATORI (SLP)	PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE
PCC 1	450	150	m. 8	450	Gli interventi devono dotarsi di adeguate opere di mitigazione acustiche in relazione al vicino svincolo stradale. La quota di diritti edificatori eccedente i primi 150 mq di SLP è condizionata alla demolizione del fabbricato contrassegnato dalla lettera "R" . Tale quota di diritti in alternativa al suo impiego nell'area può essere ceduta all'esterno di essa
PCC 2	SLP esistente	0	m.14 max 4 piani	SLP esistente	Per usi di interesse collettivo, qualora realizzati con modalità convenzionate nel rispetto di quanto previsto dal Piano dei Servizi, è ammesso un incremento del carico urbanistico ammissibile fino a 300 mq di SLP.
PCC 3	240	0	m. 8	240	La disponibilità dei diritti edificatori è correlata alla cessione delle aree a tal fine individuate in cartografia (area ovest e percorso largo 2,5 m per pista ciclabile)
PCC 4	come da tab. 1	0	come da tab. 1	pari al carico urbanistico ammissibile per usi produttivi	cessione di area larga 4 m. a confine nord e di area larga 10 m per pista ciclabile a confine sud, come individuate in cartografia
PCC 5	670	150	m.12 max 3 piani	670	La disponibilità dei diritti edificatori è correlata alla cessione delle aree a tal fine individuate in cartografia (aree est e nord e percorso su strada largo 3 m) e dalla realizzazione delle opere murarie di contenimento e relativo riempimento poste sul confine con l'area a verde pubblico
PCC 6	300	250	m.8 max 2 piani	300	Oneri per l'accessibilità al fondo a carico della proprietà. Reperimento di dotazioni territoriali parificate a quelle di un Piano Attuativo
PCC 7	Secondo quanto contenuto nella DIA n. 777 del 2007				Cessione gratuita al Comune di area pari a 10.743 mq e realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggio, strada di collegamento e parco pubblico attrezzato) come da DIA n. 777 del 2007

- 11.15 E' possibile promuovere, da parte dei privati o della A.C., interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a strumento urbanistico attuativo ed estesi ad ambiti opportunamente scelti, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui all'art. 11.7, 11.8, e con le esclusioni di cui all'art. 11.10.

#### **PARAMETRI URBANISTICI**

- 11.16 In tutti gli ambiti del tessuto urbano da consolidare, ad eccezione delle aree individuate come *Presidi ambientali interni* nella allegata tav. 1, siano essi destinati ad edificazione privata o ad attrezzature pubbliche, con esclusione dei corpi idrici fino al ciglio superiore dell'invaso, delle strade pubbliche e private e dei relativi marciapiedi, qualora adiacenti alla sezione stradale, e con esclusione degli insediamenti catalogati come *insediamenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali* e delle loro aree pertinenziali, si quantifica, mediante indice superficario, il carico urbanistico ammissibile secondo i valori espressi in tabella 1.
- 11.17 L'edificazione privata e pubblica è assentibile entro il limite del carico urbanistico ammissibile e può avvenire solo mediante impiego di specifico diritto edificatorio in base ai valori della tabella 1, ad eccezione delle edificazioni pubbliche o di interesse pubblico riferite alle dotazioni civiche di cui all'art. 19, alle attrezzature ambientali, ai parcheggi pubblici di cui all'art. 19, anche se realizzate da privati in coerenza alle previsioni del Piano dei Servizi, che, qualora lo preveda, e secondo le modalità del Piano stesso, non richiedono, o richiedono parzialmente, l'impiego di diritti edificatori.
- 11.18 Il diritto edificatorio del lotto di pertinenza è riferito alla data di adozione del PGT e, quando definito dai parametri urbanistici della tabella 1 in relazione alla SLP dei fabbricati esistenti, solo nel caso di edifici legittimamente realizzati. Ai fini del computo dei diritti edificatori, fatta salva la SLP già esistente, sono da ritenersi escluse le aree ricadenti nelle distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti rappresentate in tav 4.
- 11.19 E' ammessa la realizzazione, senza che ciò dia luogo ad aumento di SLP, di:
- box per parcheggi privati da realizzarsi in sotterraneo: purché coperti da uno strato di almeno 40 cm di terra sistemata a verde, ferme restando le quote del piano di campagna antecedenti l'intervento;
  - gazebi, pergolati e piscine, con un limite di altezza massima di m. 2,40 (per i gazebi ed i pergolati).
- 11.20 Le possibilità perequative ammesse per il tessuto urbano da consolidare sono espresse nell'allegata tabella 2.
- 11.21 Per i lotti liberi individuati in tav R1 con specifica simbologia, il carico urbanistico ammissibile è pari a mq 150 di SLP, il diritto edificatorio, ad esclusione delle aree ricadenti nelle distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti rappresentate in tav 4, è pari al 40% del carico urbanistico di ambito, l'edificabilità minima è pari al 90% del carico urbanistico.

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE**

- 11.22 Ai fini della tutela dell'inquinamento acustico, i cambiamenti di destinazione d'uso da funzioni residenziali o terziarie verso attività artigianali sono da verificarsi con i disposti del successivo articolo 21.

#### **PARCHEGGI PRIVATI**

- 11.23 La dotazione di aree private per il parcheggio e/o autorimesse, la sosta e la manovra degli autoveicoli, per ciascuna nuova costruzione, non deve essere inferiore a 1 mq/10 mc, da ricavarsi all'interno del singolo lotto, siano esse scoperte o coperte.
- 11.24 Ad esclusione delle tipologie 1, 2.1 e 2.2 di cui all'art. 8.4, le autorimesse dovranno preferibilmente essere contenute all'interno della proiezione verticale degli edifici. In casi di dimostrata impossibilità è consentita anche la realizzazione in adiacenza all'edificio esistente, quando più coerente con la composizione generale del fabbricato e degli spazi aperti.

- 11.25 Previo consenso del confinante è ammessa la realizzazione di parcheggi e/o autorimesse sul confine di proprietà, purché ad almeno 3 m dal confine verso strada.
- 11.26 L'altezza media all'intradosso delle autorimesse non potrà essere superiore a m. 2,40 per quelle fuori terra e m. 2,60 per quelle totalmente interrate.
- 11.27 Sono ammesse, anche al di fuori dei parametri di cui al comma 3.14, e con le modalità di cui agli artt. 66 e 67 della LR 12/05, le autorimesse completamente interrate connesse a vincolo di pertinenzialità. L'atto abilitativo per la loro realizzazione può essere oggetto di specifica ed autonoma richiesta ma può anche essere richiesto contemporaneamente alla richiesta per abilitazione ad altri interventi edilizi, fra cui nuova ristrutturazione o nuova costruzione.

## 12. Tessuto della produzione

---

### DESCRIZIONE

- 12.1 Il PdR classifica come TESSUTO DELLA PRODUZIONE quelle aree ove lo sviluppo di aziende ed attività produttive ha costruito un tessuto urbano vocato a questo genere di attività.

### AMBITI DI REGOLAZIONE

- 12.2 Nell'ambito del tessuto delle produzioni il Piano delle Regole distingue, quali ambiti di regolazione, le seguenti porzioni di tessuto urbano:
- PROD1: viale Pedemontano
  - PROD2: Sottostazione
- 12.3 Nell'ambito di regolazione denominato PROD 1 si localizzano sia attività produttive che attività commerciali e direzionali. La presenza della strada provinciale 91 costituisce elemento catalizzatore di queste attività ed è portatore di sue possibilità di trasformazione anche piuttosto rilevanti. Obiettivo del piano è cogliere l'opportunità di queste trasformazioni per migliorare le caratteristiche di paesaggio urbano e le prestazioni ambientali del luogo.
- 12.4 L'ambito di regolazione denominato PROD 2 è interamente occupato dall'insediamento della sottostazione per la trasformazione dell'energia elettrica. Obiettivo del Piano è sia il miglioramento della presenza di tale struttura nell'ambiente urbano che la maggiore fruibilità della stessa a fini didattici.
- 12.5 Gli obiettivi di consolidamento urbano, le previsioni di intervento, ed i parametri urbanistici di questi ambiti sono regolati dalla tabella 1 allegata alle presenti norme. In detta tabella, ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della LR 12/05 sono altresì specificati gli ambiti dove è escluso, per i fabbricati residenziali presenti in zona produttiva, l'intervento di recupero dei sottotetti esistenti ovvero sono specificate le modalità di intervento ammesse intendendosi tutte le altre escluse.

### DESTINAZIONI D'USO

- 12.6 Il tessuto della produzione, con le eccezioni di cui all'allegata tab. 1, sono destinati prevalentemente a:
- Attività manifatturiere agro-alimentari (usi Uca)
  - Attività manifatturiere industriali (usi Ucb)
  - Attività artigianali del settore secondario (usi Ucc)
  - Direzionale di tipo pubblico o semipubblico (usi Uda)
  - Direzionale e servizi alle imprese di tipo privato (usi Udb)
  - Nel tessuto produttivo ad usi compatibili sono altresì previsti seguenti usi:
  - Esercizi per la ristorazione (usi Ugb)
  - Attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente e piccola imprenditoria (usi Ugc)
  - Terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Ugd)
  - Artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Uge)
  - Depositi di materiali (usi Uce) esclusivamente nelle aree ed alle condizioni di cui all'art. 12.26

- 12.7 Sono consentite le seguenti funzioni complementari e/o compatibili: uffici, depositi, silos, laboratori, mostre e locali di vendita, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti delle attività produttive. Tali usi sono da considerarsi integrati alle attività produttive, pertanto le dotazioni territoriali e gli indici da applicare sono quelli delle attività a cui sono connessi.
- 12.8 Sono inoltre consentite abitazioni pertinenziali di servizio, preferibilmente in aderenza agli edifici esistenti, nella misura del 20% della Superficie coperta, con un limite max di 150 mq SIp, con un minimo comunque consentito pari a 75 mq e con un lotto minimo di intervento di 2.000 mq, previo assoggettamento a vincolo pertinenziale registrato e trascritto.
- 12.9 Nel tessuto della produzione artigianale e manifatturiera non sono ammessi i seguenti usi (così come definiti nell'appendice n° 1 al Piano dei Servizi):
- tutti gli usi del settore primario Ua e Ub;
  - fra gli usi del settore secondario: Ucd, Ucf, Ucg, Uch
  - tutti gli usi del settore commerciale grande distribuzione Ue;
  - tutti gli usi connessi residenziali Uf, ad eccezione di quanto ammesso al punto 12.8 e ad eccezione degli edifici rappresentati nelle tavv. 1 e 2 con la codifica R, per i quali sono ammessi gli usi previsti dagli art. 11.7 e 11.8
  - fra gli usi Ug per attività commerciali, artigianali e di intermediazione connessi alla residenza: Uga2 (ad eccezione delle tipologie riconosciute all'art. 8.5 come prevalentemente commerciali limitatamente ai codici 2.8.1 e 2.8.2)
  - fra gli usi Uh per attività ricettive: Uhb, Uhc
  - fra gli usi Um per sanità e igiene: Uma1, Uma2, Uma4
- 12.10 In tali zone sono inoltre vietati gli insediamenti di industrie che l'A.C. individua come pericolose (previo parere dell'organo sanitario competente) sotto il profilo della pubblica incolumità e dell'igiene pubblica e che come tali devono essere tenute lontane dalle abitazioni e dagli altri insediamenti industriali;

#### *MODALITA' DI INTERVENTO*

- 12.11 Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, nonché di demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime. Sono inoltre ammessi gli interventi di ampliamento, sia per addizione che per sostituzione, esclusivamente se connessi al miglioramento del carico energetico complessivo dei fabbricati. Ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli altri interventi sono subordinati, al rispetto di quanto previsto dall'art. 25.3 delle presenti norme.
- 12.12 Tali interventi, salvo diversa specificazione cartografica, sono soggetti a intervento edilizio diretto e si attuano nel rispetto dei parametri e delle previsioni di cui alla tabella 1.
- 12.13 E' parimenti ammessa, nei limiti di cui al comma precedente, la nuova costruzione
- 12.14 E' possibile promuovere, da parte dei privati o della A.C., interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a strumento urbanistico attuativo ed estesi ad ambiti opportunamente scelti, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui all'art. 12.6, e con le esclusioni di cui all'art. 12.9.

#### *PARAMETRI URBANISTICI*

- 12.15 In tutti gli ambiti del tessuto della produzione artigianale e manifatturiera, il carico urbanistico ammissibile è espresso dai valori dell'allegata tabella 1.
- 12.16 L'edificazione è assentibile entro il limite del carico urbanistico ammissibile come definito all'articolo precedente ed avviene, mediante impiego o acquisizione di diritto edificatorio in misura di quanto indicato in tab.2. Nei fabbricati con tipologia prevalentemente produttiva, di cui ai codici 2.5, 2.6 e 2.7 dell'art. 8.5, l'eventuale realizzazione di SLP a destinazione produttiva superiore al 120% della Sc a destinazione produttiva è ammissibile solo nel rispetto dell'art. 12.20 e con contestuale incremento delle dotazioni vegetazionali con riferimento al sistema del verde urbano previsto in tav. 1.

- 12.17 Il diritto edificatorio del lotto di pertinenza è riferito alla data di adozione del PGT e, quando definito dai parametri urbanistici della tabella 1 in relazione alla SLP dei fabbricati esistenti, solo nel caso di edifici legittimamente realizzati. Ai fini del computo dei diritti edificatori, fatta salva la SLP già esistente, sono da ritenersi escluse le aree ricadenti nelle distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti rappresentate in tav 4.
- 12.18 Limitatamente all'ambito PROD 1, il frazionamento dei lotti, è ammesso esclusivamente per dimensione minima non inferiore a mq 1.000 di SC e subordinatamente a specifica convenzione avente l'obiettivo di garantire il rispetto delle dotazioni territoriali di cui all'appendice Usi del Suolo e Dotazioni Territoriali del Piano dei Servizi. In caso di frazionamento del lotto deve essere previsto l'incremento delle dotazioni vegetazionali.
- 12.19 Le possibilità perequative ammesse per il tessuto della produzione artigianale e manifatturiera sono espresse nell'allegata tabella 2.

#### *PRESCRIZIONI PARTICOLARI RELATIVAMENTE AI FABBRICATI RESIDENZIALI NEL TESSUTO PRODUTTIVO*

- 12.20 Gli interventi consentiti per il patrimonio edilizio esistente di tipologia residenziale, corrispondente agli usi di cui all'art. 11 delle presenti norme e identificati cartograficamente con la lettera R, sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione e ricostruzione. Per essi è ammesso l'ampliamento entro i parametri di carico urbanistico individuati dalla Tabella 1 ma in misura non superiore al 20% della SLP esistente. Sono soggetti alla medesima disciplina anche quei fabbricati non individuati dal PGT con la nomenclatura R ma comunque legittimamente realizzati, o assentiti in forza di altri atti abilitativi, per gli usi di cui all'articolo stesso.
- 12.21 Per i fabbricati residenziali nel tessuto produttivo i cambi di destinazione degli edifici non devono dar luogo ad aumento delle unità immobiliari destinate alla residenza in misura maggiore di un'unità rispetto alla data di adozione del presente PGT.  
In caso di cambio di destinazione d'uso dagli usi Ufa e Ufb verso gli usi previsti dall'art. 12.6, i diritti edificatori espressi dai fabbricati oggetto di intervento sono raddoppiati.
- 12.22 Gli interventi consentiti per i fabbricati residenziali riconosciuti come aggregati al tessuto produttivo in quanto realizzati in correlazione a quegli usi e nel medesimo lotto, sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, nonché la demolizione e ricostruzione. Per essi è ammesso l'ampliamento solo entro il limite di cui all'art. 12.8 e non è ammesso aumento delle unità immobiliari.

#### *ULTERIORI PRESCRIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE*

- 12.23 Sono ritenute attività che presentano aspetti ambientali rilevanti le seguenti:
- attività soggette al DLgs 334/99 in materia di grandi rischi.
  - attività soggette al DPR 203/88 escluse le attività sottoposte alle procedure semplificate secondo le disposizioni specifiche.
  - attività con scarichi idrici di rilievo dotate di propri impianti di depurazione.
  - attività dotate di impianti rumorosi che hanno conseguito i limiti previsti dalla zonizzazione acustica con specifici interventi di contenimento.
  - attività che per la loro attività pregressa abbiano dato luogo a contaminazione del suolo o del sottosuolo.
  - attività con trattamento o stoccaggio di rifiuti che richiedono specifica autorizzazione con procedura ordinaria o semplificata.
- 12.24 Le modifiche e l'aumento della capacità produttiva, gli ampliamenti o le ristrutturazione degli edifici produttivi e servizi connessi, per le attività esistenti che presentano aspetti ambientali rilevanti, sono ammesse solo a condizione che gli interventi siano accompagnati da un miglioramento generale delle prestazioni ambientali. Il miglioramento dovrà essere dimostrato con idonea documentazione. La disponibilità, o l'impegno al suo raggiungimento mediante atto unilaterale d'obbligo, di un sistema di gestione ambientale conforme alla Norma UNI CEI EN ISO 14.001 o al regolamento CEE 761/2001



Emas ed in particolare l'impegno al miglioramento continuo, previsto per entrambi i sistemi di gestione ambientali citati, costituirà elemento sufficiente per assolvere alla disposizione del presente articolo. Nei casi di attività non dotate di SGA (Sistema di Gestione Ambientale) l'amministrazione potrà ritenere sufficiente la documentazione prodotta nell'ambito delle procedure ordinarie, oppure potrà richiedere ulteriori informazioni. Le nuove attività dovranno assumere l'impegno al rispetto di tutte le norme ambientali in vigore e a tale scopo l'A.C. potrà richiedere un atto unilaterale d'obbligo con l'impegno dell'azienda a riservare la massima attenzione ai problemi di qualità dell'ambiente anche per i casi non regolati da normative esaurienti (ad esempio per gli odori molesti).

- 12.25 Ai fini della tutela dell'inquinamento acustico, le nuove attività produttive sono da verificarsi con i disposti del successivo articolo 21.

#### *DEPOSITI DI MATERIALI*

- 12.26 La localizzazione di depositi per materiali all'aperto, qualora a giudizio dell'Amministrazione comunale risulti ambientalmente compatibile e ferma restando la facoltà di impartire tutte le prescrizioni ritenute necessarie per un corretto inserimento ambientale, è consentita nelle zone produttive specificamente individuate in tav. 1, solo qualora strettamente funzionali all'attività di impresa.
- La realizzazione dei depositi è subordinata ad autorizzazione temporanea di durata non superiore a tre anni: trascorso tale termine, qualora l'autorizzazione non venga rinnovata, il deposito dovrà essere integralmente rimosso e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.
- Il deposito temporaneo dovrà essere recintato con solido e decoroso steccato cieco in legno di altezza di m 2,00 dotato di cancello in legno cieco.
- Per la funzionalità del deposito sono ammesse le opere provvisorie necessarie per la sua accessibilità e per la ordinata gestione dell'area. E' comunque in ogni caso vietata la realizzazione di strutture o manufatti di tipo permanente, la posa di cartelli pubblicitari, insegne, ecc., ed il deposito di materiali che possano essere causa di potenziale inquinamento o pericolo o molestia.
- La concessione temporanea potrà in ogni momento essere revocata qualora l'area non venga decorosamente mantenuta.

#### *VERIFICA DELLA CONTAMINAZIONE DEL SUOLO*

- 12.27 Per le aree produttive di riconversione ad altra destinazione d'uso si prescrive di svolgere una verifica dell'eventuale contaminazione dell'area alla dismissione dell'attività; ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica.

## CAPO III / 2.2    TERRITORI OVE NON È PREVEDIBILE RILEVANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA –TERRITORI AGRICOLO- NATURALISTICI

### 13.    Territori agricolo-naturalistici

---

13.1    Il PDR classifica i territori agricolo-naturalistici di Gorlago nel seguente modo:

Territori naturalistici

- NAT1 PLIS del Malmera dei Montecchi e del colle degli Angeli: ambito fluviale
- NAT2 PLIS del Malmera dei Montecchi e del colle degli Angeli: ambito collinare

Territori agricoli

- AGR1 agricolo di filtro ambientale
- AGR2 agricolo perifluviale
- AGR3 agricolo di pianura

13.2    La disciplina dei territori naturalistici è diretta a conseguire i seguenti obiettivi:

- preservare le caratteristiche dell'ambiente naturale garantendo il carattere riproducibile delle risorse e la loro qualità di biodiversità;
- tutelare il reticolo idrico mediante sistemazioni idrauliche che non comportino modifiche rilevanti delle caratteristiche morfologiche e della qualità ambientale dei corsi d'acqua, in particolare evitando di eliminare le camere di espansione;
- tutelare e valorizzare le "aree umide" connesse ai corsi del fiume Cherio e del Torrente Malmera, con particolare attenzione alla piccola area acquitrinosa e paludosa legata a fenomeni locali di risorgenza della falda presente all'imbocco della Valle del Lenzuolo;
- qualificare il paesaggio naturale e tutelare i suoi elementi di pregio, anche antropici con particolare riguardo a percorsi rurali, elementi arborei ed arbustivi lineari non rientranti nella definizione di bosco, fabbricati storici, insediamenti rurali e loro corretto inserimento paesaggistico;
- qualificare la rete di collegamenti e attraversamenti costituita da strade bianche e sentieri e la loro possibile correlazione con gli itinerari e percorsi di più ampio respiro verso l'interno della Valle Cavallina e verso l'area del Sebino;
- promuovere l'economia della filiera del legno, tutelando la presenza di vegetazioni caratteristiche, significative e comunque di interesse naturalistico, nel caso del PLIS rappresentate in particolar modo da tessere boscate di fustaie di querce, castagneti maturi e piccole zone umide di sicura importanza;
- preservare la presenza delle entità faunistiche mantenendo la buona diversificazione degli ecosistemi e alla molteplicità di nicchie negli ambiti ecotonali;
- favorire il corretto recupero funzionale ed estetico dei fabbricati preesistenti qualora connessi alle caratteristiche del sistema ambientale;
- orientare ad un corretto uso delle risorse ambientali, produttive e culturali presenti nel territorio, anche promuovendo rapporti e sinergie con attività culturali e di fruizione del tempo libero;

La disciplina dei territori naturalistici NAT2 è altresì diretta a conseguire i seguenti obiettivi:

- valorizzare le vocazioni di sviluppo delle aziende agricole preesistenti quando orientate anche a funzioni di presidio e tutela, salvaguardandone l'integrità e contrastando, l'abbandono dei terreni;
- incentivare le produzioni biologiche ed in genere le tecniche di coltivazione e di allevamento a minore impatto ambientale e più compatibili con la valorizzazione del paesaggio naturale;

- orientare ad un corretto uso delle risorse ambientali, produttive e culturali presenti, anche promuovendo rapporti e sinergie tra attività agricole ed attività culturali e di fruizione del tempo libero;
  - individuare opportunità di integrazione del reddito delle aziende agricole anche attraverso la stipula di contratti per la custodia / manutenzione del territorio o per la sua valorizzazione ai fini paesaggistici, ambientali, fruitivi e turistico-culturali.
- 13.3 La disciplina dei territori rurali è diretta a conseguire i seguenti obiettivi:
- valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole e forestali, con particolare riguardo alle porzioni di territorio dove l'attività agricola può svolgere funzioni di presidio e tutela, pur se sottoposta a limiti naturali che ne condizionano lo sviluppo e la redditività;
  - qualificare il paesaggio agrario e tutelare i suoi elementi di pregio, con particolare riguardo a percorsi rurali, elementi arborei ed arbustivi lineari non rientranti nella definizione di bosco, fabbricati storici, insediamenti rurali e loro corretto inserimento paesaggistico;
  - tutelare il reticolo idrico mediante sistemazioni idraulico agrarie e opere di bonifica agraria che non comportino modifiche rilevanti delle caratteristiche morfologiche e della qualità ambientale dei corsi d'acqua, in particolare evitando di eliminare le camere di espansione, le colmature, le alberate ed i fossi;
  - incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale e delle attività agricole in genere, tutelando le parti di territorio a vocazione produttiva agricola, salvaguardando l'integrità dell'azienda agricola e rurale e contrastando, per quanto possibile, l'abbandono dei terreni;
  - favorire il corretto recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo e a fini turistici, ricreativi e culturali;
  - favorire la qualificazione del patrimonio edilizio esistente, promuovendone la trasformazione verso usi e caratteristiche compatibili con l'ambiente naturale ed evitando ulteriore consumo di suolo;
  - incentivare le produzioni biologiche ed in genere le tecniche di coltivazione e di allevamento a minore impatto ambientale e più compatibili con la valorizzazione del paesaggio agrario;
  - orientare ad un corretto uso delle risorse ambientali, produttive e culturali presenti, anche promuovendo rapporti e sinergie tra attività agricole ed attività culturali e di fruizione del tempo libero;
  - individuare opportunità di integrazione del reddito delle aziende agricole anche attraverso la stipula di contratti per la custodia / manutenzione del territorio o per la sua valorizzazione ai fini paesaggistici, ambientali, fruitivi e turistico – culturali
- 13.4 In area agricola, per gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale, nonché per la sistemazione degli spazi aperti in generale, escludendo le piantagioni con finalità produttive, è richiesto l'impiego di specie vegetali autoctone e compatibili con le caratteristiche ambientali e stagionali del territorio in esame. Eventuali deroghe possono essere concesse previa approvazione del Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (P.g.Az.) che ne fornisca adeguata motivazione.
- 13.5 Nell'ambito NAT2 il PGT adotta gli atti e la disciplina del Plis del Malmera, per le parti in esso incluse, che, laddove in contrasto con le presenti norme, si intende prevalente. Le deliberazioni successive al presente PdR di regolamentazione specifica del PLIS, sono da considerarsi anch'esse prevalenti sul presente Piano delle Regole.

#### *USI AMMESSI ED USI ESCLUSI*

- 13.6 Nei territori naturalistici NAT1, sono consentite solo le funzioni strettamente connesse alla qualificazione ambientale dei luoghi. Non sono ammessi altri utilizzi, fatte salve le attività preesistenti, per le quali è auspicata l'evoluzione migliorativa delle proprie prestazioni ambientali e dei propri caratteri architettonici.
- 13.7 Nei territori agricoli individuati in tav. 1 come aree produttive in contesto agricolo, gli interventi e le destinazioni d'uso sono disciplinati dall'art. 12. I parametri edificatori sono previsti in tabella 1 con riferimento all'ambito PROD1. In aggiunta a quanto lì previsto, ogni intervento, ad esclusione della

manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla realizzazione di sistemi lineari di campo sull'intero perimetro, con funzioni di mascheramento delle attività insediate. L'eventuale realizzazione di nuovi fabbricati, anche qualora realizzati a seguito di demolizione di precedenti dovrà prevedere la realizzazione di coperture idroponiche.

13.8 Nei territori rurali e nei territori NAT2 sono consentite e previste le seguenti destinazioni:

- Tutti gli usi Ua;
- Tutti gli usi Ub;
- Usi Uca1 trasformazione dei prodotti agricoli e dell'allevamento;
- Usi Uca2 impianti per la stagionatura del formaggio;
- Usi Umb2 impianti per la pratica dello sport non destinati allo spettacolo;
- Usi Uob2 strutture per la conservazione dei beni artistici e culturali
- Usi Ufa, Ugb e Ugc qualora riguardanti fabbricati contrassegnati con la lettera R;
- Usi Ufb solo se rispondenti alle finalità del Piano dei Servizi
- Usi Ugb, Uha1, Uia, Uib, Uma3, Una, Uoa2, Uoc2 solo se connessi ad attività agrituristiche

13.9 Nei territori rurali e nei territori NAT2, ad eccezione di quanto previsto all'art. 13.7, non sono ammessi i seguenti usi (così come definiti nell'appendice "Usi del suolo e dotazioni territoriali" del Piano dei Servizi):

- tutti gli usi del settore secondario Uc, ad eccezione degli usi Uca1, Uca2
- gli usi Udb;
- gli usi Ue;
- gli usi Uf; ad eccezione degli usi Ufb se rispondenti alle finalità del Piano dei Servizi e degli usi Ufa qualora riguardanti fabbricati contrassegnati con la lettera R
- tutti gli usi Ug, ad eccezione degli usi Uga1, Ugc, e degli usi Ugb4 se connessi ad attività agrituristiche
- tutti gli usi per sanità ed igiene Um, ad eccezione degli usi Uma3 se connessi ad attività agrituristiche
- tutti gli usi Uf;
- tutti gli usi per attività ricettive Uh, ad eccezione delle attività agrituristiche
- tutti gli usi Uo, ad eccezione dell'uso Uob;
- tutti gli usi Uq;
- tutti gli usi Ur.

#### **CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

13.10 Il patrimonio edilizio comprendente gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e realizzati per abitazione per gli addetti all'agricoltura e gli edifici rustici per le attività dell'azienda agricola, non più utilizzati ai fini della conduzione aziendale, o eccedente rispetto alle esigenze della stessa, può essere utilizzato ai seguenti usi:

- Ufa) residenza individuale
- Ufb) residenza collettiva
- Ugb) esercizi per la ristorazione
- Ugc) attività professionali
- Uha) funzioni di tipo ricettivo alberghiero
- Ui ) servizi sociali
- Uma) centri di terapia e degenza

ed alle seguenti condizioni:

- a) non sono ammessi tali cambi di destinazione (per usi residenziali e/o attività professionali) per gli edifici che abbiano ottenuto la concessione o autorizzazione ad edificare negli ultimi venti anni;

- b) non sono ammessi tali cambi di destinazione per gli edifici per i quali sono stati erogati negli ultimi dieci anni finanziamenti pubblici, occorre pertanto una dichiarazione del proprietario che comprovi tale circostanza
- c) i cambi di destinazione sono subordinati al vincolo di inedificabilità abitativa dei lotti dell'unità aziendale di provenienza;
- d) i cambi di destinazione degli edifici non devono dar luogo ad aumento delle unità immobiliari destinate alla residenza in misura maggiore di tre unità. Alla domanda di concessione il richiedente dovrà pertanto allegare una autocertificazione che attesti il numero delle unità immobiliari destinate alla residenza esistenti alla data di adozione del presente PdR.

#### *REQUISITI PER GLI INTERVENTI NEI TERRITORI AGRICOLO-NATURALISTICI*

- 13.11 In tutti i casi in cui le presenti norme stabiliscono che gli interventi nei territori agricolo-naturalistici siano correlati ad uno Specifico Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale, le caratteristiche dello stesso dovranno essere conformi a quanto previsto nell'appendice 1.

#### *REQUISITI PER L'EDIFICAZIONE NEI TERRITORI RURALI E NELL'AMBITO NAT 2*

- 13.12 Nei territori rurali e' ammesso, esclusivamente per i soggetti di cui all'art 60 della L.R. 12/2005 in relazione alle necessità di qualificazione dell'attività di conduzione del fondo agricolo, l'ampliamento di fabbricati produttivi o rustici di aziende agricole preesistenti e/o la nuova costruzione, se collocata nelle immediate vicinanze degli edifici esistenti, qualora parte dell'azienda stessa. Per attività di conduzione del fondo agricolo si intendono, in relazione a quanto previsto dal D.lgs. 228/2001, oltre a quelle individuate dall'art. 59 comma 1 della LR 12/05, anche le attività connesse agli usi agrituristici, fra cui le attività ricreative, didattiche e sportive a queste riferite. Tutti gli interventi devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 14 delle presenti norme.
- 13.13 La necessità di ampliamento dovrà essere dimostrata, preventivamente al rilascio della autorizzazione ad edificare, oltre che con le modalità previste all'art. 60 comma 2 della LR 12/05 anche con le modalità di cui all'art. 13.9, attraverso un Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale, redatto in conformità all'appendice 1, che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto, le sue ricadute territoriali ed ambientali e l'assunzione da parte del conduttore all'impegno alla manutenzione del paesaggio rurale ove interviene l'Azienda secondo quanto previsto dall'art. 14 delle presenti norme.
- 13.14 Il rilascio del permesso di costruire per nuovi fabbricati e per interventi con aumento di SIp è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo in cui risulti individuata l'area asservita all'edificazione.

#### *PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE NEI TERRITORI RURALI E NELL'AMBITO NAT 2*

- 13.15 La nuova edificazione per attrezzature ed infrastrutture produttive è ammessa, esclusivamente con strutture in legno (ad esclusione di fabbricati specialistici quali stalle, silos, serbatoi, strutture di stoccaggio mangimi e derrate agrarie, strutture per lo stoccaggio e maturazione delle deiezioni zootecniche ed i manufatti idraulici) o con altre strutture adeguate alla qualità del contesto ambientale se giudicate idonee dalla commissione del paesaggio, entro i seguenti parametri:
- Df = 0,02 mq/mq (0,05 mq/mq per l'ambito AGR3)
- Sm = 40.000 mq (10.000 mq per aziende con processi di coltivazione biologici e di orticoltura) salvo eventuali diverse necessità comprovate in dettaglio dal Piano di Gestione e sviluppo aziendale.
- H max (ad esclusione di silos e serbatoi) = m 7.5
- 13.16 L'edificazione per abitazione a servizio di aziende agricole in relazione alle necessità di conduzione del fondo, da dimostrarsi con le modalità di cui all'appendice 1, è ammessa, con le modalità di cui all'art. 14 per una estensione massima di mq 200 di SIp per ogni avente diritto dell'azienda, fino comunque ad un limite massimo di 350 mq di SLP, e con altezza massima Hmax = m 7.5.  
Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione dell'atto di impegno di cui al comma 2 punto a) della lr 12/2005. Tale atto deve altresì prevedere l'impegno alla rimozione della struttura ed al ripristino integrale del terreno agricolo in caso di conclamato uso difforme.

- 13.17 Onde evitare interventi edilizi di tipo diffusivo, lesivi delle finalità del P.G.T. di tutela dell'integrità del territorio non edificato, deve essere data priorità al completamento morfologico di edifici e di nuclei esistenti, o, in caso di dimostrata impossibilità, nelle aree ad esse adiacenti.
- 13.18 Sulle aree computate ai fini edificatori considerate dal Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (P.g.Az.), viene istituito il vincolo registrato di non edificazione.
- 13.19 Il Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale, in coerenza con la finalità dell'art.1 comma d del D.Lgs. 387/2003 di "favorire lo sviluppo di impianti di microgenerazione elettrica alimentati da fonti rinnovabili, in particolare per gli impieghi agricoli ..." può prevedere anche la realizzazione di impianti con pannelli fotovoltaici al fine della produzione di energia elettrica, anche in eccedenza alle esigenze dell'azienda.

Per tali interventi, ed in coerenza con le finalità di valorizzazione delle tradizioni agroalimentari locali, di tutela della biodiversità e del patrimonio culturale e del paesaggio rurale richiamati dall'art. 12 comma 7 del D.Lgs. 387/2003, è ammesso l'impiego di suolo fino ad una misura massima di 200 mq, da attuarsi con modalità tali da non alterare le caratteristiche produttive ed ambientali dello stesso. In particolare non sono ammesse fondazioni continue e la realizzazione di pavimentazioni impermeabilizzanti.

Nel caso il Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale preveda per essi un dimensionamento superiore alle prevedibili necessità aziendali, esso deve contenere l'impegno al reimpiego dell'utile nello sviluppo dell'azienda, ed in parte non inferiore al 20%, in accordo con l'Amministrazione Comunale, al suo utilizzo per il miglioramento ed il potenziamento delle dotazioni ambientali del territorio aziendale o circostante.

Al di fuori di quanto previsto nel presente articolo nei territori naturalistici e rurali, in coerenza con gli obiettivi di tutela e sviluppo di cui all'art 13.3 delle presenti norme, non è ammessa la realizzazione di impianti con pannelli fotovoltaici destinati alla produzione di energia elettrica non integrati con i fabbricati e non destinati prevalentemente all'autoconsumo.

- 13.20 Qualora l'edificazione determinasse, in base all'appendice 1 "Usi del Suolo e Dotazioni Territoriali" del Piano dei Servizi, la necessità di corrispondere specifiche quantità di dotazioni territoriali, le dotazioni civiche necessarie possono essere del tutto o in parte convertite, con le modalità stabilite all'interno dello specifico Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale, in Dotazioni Ambientali di cui all'art.19, come meglio specificato nel Piano dei Servizi.
- 13.21 Oltre alle destinazioni d'uso di cui all'art. 13.8 delle presenti norme il patrimonio edilizio esistente, non soggetto a vincolo può riguardare:
- edifici residenziali esistenti, identificati cartograficamente con la lettera R, originariamente sorti per abitazione di addetti all'agricoltura, o senza nessuna connessione con l'attività agricola in forza di strumenti urbanistici precedenti che lo consentivano, od in forza di attività di legittimazione normativa posteriore (condono), per i quali gli interventi ammessi sono la manutenzione, la ristrutturazione fino alla demolizione/ricostruzione, senza ampliamento volumetrico. L'eventuale ricostruzione non potrà prevedere la scomposizione del volume esistente. E' invece ammesso l'accorpamento di fabbricati sparsi.  
Non è considerato ampliamento volumetrico la realizzazione nelle aree pertinenziali del fabbricato di autorimesse entro la misura per la quale l'art. 3.14 prevede la non computazione della SIp.  
Tali edifici, quando contrassegnati anche con lettera (d), in caso di loro integrale rimozione sviluppano un diritto edificatorio cedibile, pari a 3 volte la SIp legittimamente esistente.
  - edifici per usi produttivi non inerenti l'attività di lavorazione dei prodotti agricoli, identificati cartograficamente con la lettera P, per i quali, è consentito il mantenimento dell'uso esistente, oltre alle destinazioni di cui all'art.13.6 delle presenti norme. Per tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento alle normative sopravvenute. E' altresì ammessa la demolizione con ricostruzione a parità di SLP, purché il nuovo progetto consegua una migliore prestazione ambientale del fabbricato sia dal punto di vista dei parametri energetici, che del ciclo produttivo, che della dotazione vegetazionale e della sua qualità figurativa in rapporto al contesto dell'ambito.

Sono da ritenersi esclusi interventi di ampliamento salvo qualora proposti con le procedure di cui al D.Lgs. 112/98, e seguenti, e correlati ad un piano di sviluppo industriale orientato agli obiettivi del capoverso precedente, oltretutto al radicamento territoriale dell'attività produttiva ed alla conservazione e sviluppo della quantità e qualità della manodopera impiegata. Questi fabbricati, in caso di loro completa demolizione e ripristino del suolo agricolo, determinano un diritto edificatorio come individuato nell'allegata tab 2.

Per le aree produttive di riconversione ad altra destinazione d'uso si prescrive di svolgere una verifica dell'eventuale contaminazione dell'area alla dismissione dell'attività; ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica.

In corrispondenza del simbolo identificato cartograficamente con la lettera P e con doppio cerchio concentrico, è ammessa la realizzazione di un fabbricato per usi produttivi nella misura massima pari a 200 mq di Superficie coperta con altezza pari a 5 m, di cui alla Controdeduzione n.50 (Deliberazione CC n. 43 del 20/10/2012).

- edifici per usi produttivi non inerenti l'attività di lavorazione dei prodotti agricoli, consentiti dalla specifica conferenza di servizio del 04/05/2000 e relativa DGR n.VII/612 del 28/07/2000, identificati cartograficamente con la lettera P ed il simbolo \*, per i quali, è consentito il solo mantenimento dell'uso individuato con la citata conferenza di servizio. Per tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento alle normative sopravvenute. Questi fabbricati, in caso di loro completa demolizione e ripristino del suolo agricolo, determinano un diritto edificatorio come individuato nell'allegata tab 2.
- fabbricati o porzioni di fabbricati che possono essere destinati ad usi commerciali e legati all'attività agricola, identificati cartograficamente con la sigla Ca, per i quali si dovranno reperire le dotazioni territoriali corrispondenti, calcolate nella misura parificata a quella dei Piani Attuativi

13.22 Sono soggetti alla medesima disciplina di cui al comma precedente anche quei fabbricati non individuati dal PGT con la nomenclatura R o P ma comunque legittimamente realizzati, o assentiti in forza di altri atti abilitativi, per gli usi di cui all'articolo stesso.

#### **COSTRUZIONE DI SERRE NON PERMANENTI**

13.23 La costruzione di serre non permanenti è ammessa, per l'unità aziendale di riferimento come definita dall'art. 4 dell'appendice 1 delle presenti norme, entro i parametri di cui all'art. 59 comma 4 della LR 12/05 per gli ambiti AGR2 e AGR3, ed entro una misura massima di mq 100 per azienda negli altri ambiti AGR1, NAT1 e NAT2.

Tale limite è derogabile nell'ambito NAT1 nell'area individuata con simbologia di convenzionamento è ammessa la realizzazione di strutture serricole purché di carattere provvisoriale e comunque ad una distanza non inferiore a 20 m dal ciglio fluviale e purché realizzate verificando la compatibilità con le prescrizioni del Piano di assetto idrogeologico. La loro realizzazione viene subordinata al convenzionamento all'uso pubblico della fascia perifluviale per un'ampiezza pari a 15 m, purché adeguatamente sistemata per la sua fruibilità. La convenzione potrà modificare i parametri di distanza mantenendo invariata la superficie destinata ad uso pubblico.

13.24 Le coperture con serre non permanenti disposte su terreni contigui della stessa azienda per una superficie accorpata superiore a 10.000 mq dovranno prevedere una percentuale minima del 35% di colture a pieno campo non coperte poste ad interrompere la continuità.

#### **COSTRUZIONE DI SERRE FISSE**

13.25 La costruzione di serre fisse è ammessa, esclusivamente per l'ambito AGR3, nel rispetto dei seguenti parametri, oltre a quanto previsto dall'articolo 13.13 delle presenti norme:

- fino a 5.000 mq di superficie aziendale totale = 30%
- oltre i 5.000 mq di superficie aziendale totale = 10%

## 14. Prescrizioni tipologiche ed ambientali per gli interventi edilizi e di modifica dello stato dei luoghi nei territori agricolo-naturalistici

---

### *GARANZIE PER LA TUTELA DEL CARATTERE AMBIENTALE DEI LUOGHI*

- 14.1 La realizzazione di strutture tecnologiche di interesse pubblico nei territori agricolo-naturalistici dovrà essere effettuata attuando tutti i provvedimenti necessari per il loro corretto inserimento ambientale;
- 14.2 La realizzazione degli ampliamenti produttivi e/o residenziali nei territori agricolo-naturalistici è subordinata ad atto di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale che preveda:
- L'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione agli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ...);
  - L'impegno all'assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione e al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;
  - L'impegno a mantenere e/o ripristinare il transito pubblico su eventuali sentieri o percorsi esistenti risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo e l'assunzione degli oneri per il loro mantenimento e la loro manutenzione;
  - Modi e tempi delle eventuali iniziative didattiche e agrituristiche dell'azienda e della sua accessibilità pubblica;
  - Iniziative previste di valorizzazione paesaggistica del territorio
  - Produzione di congrua garanzia fideiussoria (solo nel caso di nuova costruzione produttiva) finalizzata alla rimozione della struttura ed al ripristino delle condizioni naturali del suolo nel caso di successivo inutilizzo del fabbricato ai fini dell'attività agricola. Tale garanzia potrà essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo che preveda la cessione dell'opera e dell'area su cui essa insiste, alla proprietà comunale in caso di inadempienza nel ripristino di cui al periodo precedente.
- 14.3 Le strutture connesse agli allevamenti zootecnici oltre al rispetto delle norme del vigente Regolamento di Igiene e della L.R. 37/1993, e della Direttiva Nitrati, DGR 8/5215 del 2 agosto 2007, sono soggette alle seguenti prescrizioni
- si richiama la normativa regionale di riferimento in merito alla gestione e distribuzione dei reflui zootecnici
  - è vietato lo spandimento dei liquami e di ogni altro tipo di refluo zootecnico nella fascia di rispetto del reticolo idrico minore
  - le vasche di stoccaggio dei reflui zootecnici dovranno essere dimensionate secondo quanto previsto dalle normative vigenti; nella realizzazione delle nuove vasche di stoccaggio dovrà essere prevista una azione di mitigazione mediante piantagione con essenze che a maturità raggiungono almeno l'altezza della vasca;
  - sono vietati stoccaggi, depositi e altra forma di sosta libera ed in pieno campo di letame e pollina ed altre forme di reflui solidi e palabili per una durata superiore ad un mese (fatte salve comunque le norme di settore);
  - la distribuzione di pollina dovrà essere eseguita solo dopo un periodo di maturazione ed essiccazione previsto dalla normativa vigente e quando avrà raggiunto una umidità tale da evitare la diffusione di odori
- 14.4 Tutti gli interventi edificatori sia di fabbricati che di serre devono prevedere sul lotto di riferimento la contemporanea formazione di fasce boscate e/o sistemi lineari di campo di cui all'art. 17 delle presenti norme, e come meglio specificato nel Piano dei Servizi, in riferimento alle indicazioni previste dalla Tav. 1, ma nella dimensione e giacitura effettivamente prevista dallo Specifico Piano di Gestione Aziendale.
- 14.5 Nelle zone agricole e naturalistiche è prescritta la salvaguardia dei filari alberati, delle siepi, delle fasce boscate, dei sistemi lineari di campo e delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate,



dei dislivelli, dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere, dei percorsi agro-silvo-pastorali, ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale;

- 14.6 Per i filari alberati, le siepi naturali, le fasce boscate, i sistemi lineari di campo e le alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto di taglio a raso e di estirpazione della ceppaia; gli interventi saranno comunque correlati al Regolamento del Verde, qualora vigente

#### **PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE ED ARCHITETTONICHE**

- 14.7 In ordine agli obiettivi generali di cui all'art. 13, i nuovi interventi relativi ad edifici ad uso residenziale, ad edifici per attività produttiva agricola e similari o ad altra destinazione non produttiva, così come gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento, sono soggetti alle seguenti prescrizioni morfo-tipologiche:
- a) Gli edifici devono essere progettati in considerazione della salvaguardia dell'uso agricolo del suolo. Pertanto la loro struttura dovrà privilegiare i sistemi costruttivi in legno in quanto caratterizzati da un elevato grado di reversibilità della costruzione, o comunque sistemi caratterizzati da semplicità stilistica e costruttiva
  - b) Sono ammesse le strutture in cemento armato solo per le strutture di fondazione non a platea
  - c) E' da privilegiare l'impiego di materiali orientati alla bioarchitettura
  - d) i serramenti esterni, preferibilmente in legno, potranno utilizzare differenti sistemi di chiusura (es: a ventola, a scorrimento, ...), ma sempre del tipo a pannelli mobili (escludendo gli avvolgibili) e con sistemi di sicurezza adeguati alla tipologia scelta;
  - e) Non sono consentiti i rivestimenti di facciata con marmi, vetri, ceramiche e simili;
  - f) le logge e i porticati di uso privato devono preferenzialmente essere all'interno delle sagome volumetriche degli edifici;
  - g) non sono ammesse alterazioni rilevanti del terreno a ridosso dei fabbricati, come collinette o montagnole; modeste alterazioni sono ammesse solo in funzione dell'allontanamento delle acque superficiali e nell'ambito dell'organizzazione degli spazi intorno al complesso edilizio, in combinazione con essenze arboree che ne impediscano l'erosione;
  - h) dovrà essere effettuata la piantagione di essenze autoctone in congrua misura, eventualmente con uno specifico progetto del verde e degli spazi aperti redatto da tecnico abilitato, da valutarsi da parte degli uffici e della Commissione per il Paesaggio;
  - i) é facoltà dell'Amministrazione Comunale imporre una opportuna mascheratura del manufatto in oggetto con cortine arboree atta a mitigarne l'impatto visivo o anche la completa realizzazione del manufatto in legno;
- 14.8 Al fine della qualificazione del paesaggio, gli interventi sui fabbricati, e sugli spazi aperti pertinenti ad essi, dovranno essere coerenti con le caratteristiche del paesaggio rurale, ammettendosi anche gli interventi figurativamente contemporanei, (si rimanda a tal proposito alle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 -N 7 / 1104), evitando le alterazioni morfologiche, la rimozione di elementi architettonici o vegetazionali di pregio e l'introduzione di elementi compositivi o materiali non adatti alle caratteristiche di semplicità tipiche dei luoghi.
- 14.9 In ordine agli obiettivi generali di qualificazione delle zone agricole, di cui all'art. 13, i nuovi interventi nei territori agricoli-naturalistici sono soggetti alle prescrizioni tipologiche ed architettoniche ed alle prescrizioni ambientali degli artt. 14.7 e 14.8 delle presenti norme e degli artt. da 11 a 13 dell'allegata *Guida agli interventi nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico ed ambientale*

#### **RECINZIONI**

- 14.10 Le recinzioni poste a delimitare la pertinenza delle strutture edilizie sono consentite fino ad un'altezza di m 2 e purché siano realizzate in siepe arbustiva o in staccionata di legno. Nella siepe arbustiva è ammessa la posa di rete di filo di ferro plastificata, senza fondazione continua
- 14.11 Le recinzioni dovranno essere posate rispettando i segni presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio. A tal fine la realizzazione di recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto che definisca l'andamento della recinzione in relazione alle caratteristiche

morfologiche e paesaggistiche del luogo, al reticolo della viabilità ordinaria e della viabilità podereale pubblica e privata, al reticolo idraulico superficiale, alle altre eventuali recinzioni, e alle preesistenze arboree ed arbustive (filari alberati, fasce boscate, siepi, etc.) con cui le siepi in oggetto si possono relazionare creando sinergie di ordine paesaggistico ed ecologico;

#### *RECINZIONI TEMPORANEE*

- 14.12 Le recinzioni poste a delimitare colture specializzate, pascoli di animali, o installate per protezioni temporanee, sono consentite purché siano realizzate con caratteristiche di basso impatto ambientale, scegliendo tra i materiali vivi ( siepi), naturali ( legno). La durata delle autorizzazioni alla recinzione temporanea è biennale e rinnovabile;
- 14.13 Le delimitazioni temporanee di pascolo con sistemi che prevedono l'impiego di conduttori di energia elettrica a basso voltaggio per aree ben definite e limitate sono consentite e non richiedono autorizzazioni.
- 14.14 Possono essere ammesse recinzioni in rete a scopo di ripopolamento di animali di piccola taglia per una estensione massima e totale per azienda di mq. 5000, salvo diverse prescrizioni ed indirizzi da valutare in base a specifico Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale.
- 14.15 Le strutture tipo voliere, che superano i due metri di altezza sono assimilabili alle strutture di allevamento ordinario per cui sono soggette al rilascio del permesso di costruire e devono possedere requisiti di compatibilità ambientale
- 14.16 Non sono ammesse le recinzioni che impediscono totalmente il passaggio della fauna

#### *SERRE*

- 14.17 La realizzazione di serre, dovrà avvenire con modalità atte a minimizzare il loro impatto sul territorio ed a garantire il risarcimento ambientale dovuto alla loro presenza. A tal fine dovranno essere sempre ottemperate le seguenti condizioni:
- dovranno essere approntate le opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche
  - nel caso di uso di teli di copertura plastici, il loro smaltimento dovrà avvenire evitando al minimo il tempo di accumulo e deposito in loco
  - la realizzazione delle strutture non dovrà comportare modifiche dell'orografia del sito quali sbancamenti, scarifiche, livellamenti, salvo quelle rientranti nella normale pratica agricola
  - nelle serre non permanenti le pavimentazioni fisse sono ammesse nella misura massima del 5% della superficie della serra
  - in via prioritaria non dovranno essere espianati preesistenti alberi d'alto o medio fusto, rispetto ai quale le serre dovranno mantenere una distanza minima di m. 3; tale distanza è aumentata a m 10 rispetto a boschi. Nel caso il Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale motivasse l'opportunità dell'espianato di alberi preesistenti, il progetto dovrà prevedere adeguate opere di compensazione orientate comunque al miglioramento complessivo della dotazione vegetazionale.
  - in via prioritaria le serre non permanenti dovranno essere realizzate rispettando i segni presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio, la maglia dei poderi agricoli e dei campi, anche per quanto riguarda l'accorpamento delle superfici coperte. A tal fine la realizzazione di serre non permanenti è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto e di Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (P.g.az., come da appendice 1) che evidenzino il disegno della loro distribuzione sulle superfici coltivate e gli interventi compensativi per il corretto inserimento paesaggistico, quali adeguate dotazioni arboree ed arbustive di margine.
  - la realizzazione di serre fisse deve avvenire preferibilmente in prossimità degli altri fabbricati aziendali

***DISTANZE MINIME DA OSSERVARSI PER LE COSTRUZIONI***

- 14.18 Nell'ambito dei territori agricolo - naturalistici si osservano le distanze minime, indicate nei "Criteri igienici per la costruzione di edifici in zone rurali" di cui al Decreto Direttore generale 29/12/2005 n. 20109. Sono consentite riduzioni a tali distanze in base a dimostrate migliori tecniche di abbattimento delle molestie olfattive.

***AREE BOScate***

- 14.19 Il Piano individua come aree boscate sia quei territori integralmente occupati da formazioni forestali , che quei territori che, pur essendolo solo parzialmente, si ritiene abbiano vocazione di completamento forestale per il potenziamento della dotazione vegetazionale al fine del miglioramento della capacità di rigenerazione dell'ecosistema locale.
- 14.20 Le aree boscate sono soggette alle norme della l.r. 27/2004 e seguenti.

## CAPO III / 3.1 SISTEMI TERRITORIALI LINEARI- SISTEMA DELLA MOBILITÀ

### 15. Territori destinati alla mobilità

- 15.1 Alla definizione areale dei sistemi territoriali si sovrappongono altri sistemi territoriali caratterizzati da una topologia reticolare, la cui valenza è in relazione all'estensione della rete ed all'efficacia dei suoi caratteri. Si possono articolare tra Sistemi della mobilità ed armatura del sistema ambientale. La loro disciplina oltre che dalle specifiche norme di ambito è regolata dalle norme del presente capo III/3.
- 15.2 Il sistema della mobilità in Gorlago si distingue in:
- SISTEMA VEICOLARE TERRITORIALE - Sono quelle aree lineari comprendenti le reti di percorrenza sovralocali esistenti e di progetto, quali le SP 89, 91 ed i loro raccordi, ove il Piano delle Regole può dettagliare le possibilità di uso ed eventuale trasformazione dei bordi e le loro modalità di interfacciamento con le aree limitrofe.
  - SISTEMA VEICOLARE URBANO E LOCALE - E' costituito dal sistema della veicolari  sia principale che locale per il quale il Piano delle Regole definisce sia le modalit  di recepimento del Codice della strada che le correlazioni con le aree urbanizzate.
  - SISTEMA DELLA MOBILIT  CICLOPEDONALE - Sono quei tracciati che il Piano ritiene necessario implementare nel tempo come rete di relazione ciclopedonale. Il Piano delle Regole individua le modalit  di attuazione in correlazione con le trasformazioni residenziali vicine. Nel sistema della mobilit  ciclopedonale il Piano delle Regole individua la rete delle principali relazioni del sistema urbano.
  - SISTEMA DEI PERCORSI RURALI E DI INTERESSE PAESAGGISTICO - E' la rete dei percorsi rurali fondamentali che si ritiene di dover tutelare e promuovere al fine della fruibilit  pubblica delle aree naturali ed al fine del migliore interfacciamento tra esse e le aree urbane. Essi sono disciplinati dall'art. 30.

#### DESCRIZIONE

- 15.3 Le zone destinate alla viabilit  comprendono
- le strade e le rispettive fasce di rispetto stradale;
  - i sistemi viari locali
  - gli svincoli stradali;
  - i parcheggi;
  - il sistema della mobilit  ciclopedonale
  - l'equipaggiamento arboreo ed arbustivo di riferimento
- 15.4 Il PdR identifica altresì, nelle zone da esso destinate ad altri usi ma sottoposte alle prescrizioni di distanza dai manufatti stradali, il relativo limite di inedificabilit . Inoltre il piano individua anche quelle aree che per localizzazione e misura sono funzionalmente connesse al sistema viario come "aree di pertinenza al sistema della mobilit ".
- 15.5 Le strade presenti sul territorio comunale sono classificate, in riferimento alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nelle tipologie definite ai commi 2 e 3 dell'art. 2 del vigente Codice della Strada, con le seguenti specificazioni:
- a) Autostrade  
(non presenti nel comune di Gorlago).
  - b) Strade extraurbane principali.  
Strade destinate prevalentemente al traffico regionale, accessibili tramite gli svincoli indicati dal PDR. Sono consentiti accessi privati a livelli sfalsati ubicati a distanza non inferiore a metri 1.000 tra loro e dagli svincoli del PdR; la distanza   misurata tra gli assi degli accessi

consecutivi; sono inoltre consentiti accessi privati a raso dalle proprietà laterali, purché afferenti una sola carreggiata, posti a distanza non inferiore a 1.000 metri da altri accessi privati a raso, da accessi privati a livelli sfalsati, dalle intersezioni e dagli svincoli del PdR.

Nel territorio di Gorlago appartiene a tale categoria la nuova SP91

- c) Strade extraurbane secondarie.  
Strade destinate prevalentemente al traffico intercomunale, accessibili tramite intersezioni a raso. Sono consentiti accessi a raso da aree private, purché realizzati a distanza non inferiore a 300 m. da altri accessi o da svincoli o intersezioni a raso, esistenti o indicate dal PDR fatto salvo quanto previsto per gli impianti di distribuzione carburante. Tale distanza è misurata tra gli assi degli accessi consecutivi o dalle intersezioni poste sullo stesso lato della strada ed è ridotta del 50% per gli accessi o le intersezioni posti sull'altro lato della strada.  
Nel territorio di Gorlago appartengono a tale categoria la SP89 e la SP91 per la parte esterna al perimetro del centro abitato
- d) Strade urbane di scorrimento.  
Strade accessibili attraverso gli svincoli o le intersezioni indicati dal PdR. Sono consentiti accessi a raso da aree private purché realizzati a distanza non inferiore a metri 500 da altri accessi o da svincoli o intersezioni a raso, esistenti o indicate dal PdR fatto salvo quanto previsto per gli impianti di distribuzione carburante. Tale distanza è misurata tra gli assi degli accessi consecutivi o intersezioni poste sullo stesso lato della strada.  
(non presenti nel comune di Gorlago)
- e) Strade urbane di quartiere.  
Strade destinate prevalentemente alla accessibilità e alla distribuzione dei traffici di quartiere. apparterranno a questa categoria la SP89 e la SP91 in caso di loro eventuale declassamento a strade comunali
- f) f1. Strade locali urbane.  
Sono consentiti accessi da aree private posti a distanza non inferiore a 12 metri dalle intersezioni esistenti e previste dal PdR. Tale distanza è misurata tra la prosecuzione del rettilineo del limite della carreggiata dell'intersezione stessa e il punto più vicino ad essa del passo carrabile.
- f2. Strade locali extraurbane.  
Sono consentiti accessi da aree private posti a distanza non inferiore a 20 metri dalle intersezioni esistenti e previste dal PDR. Tale distanza è misurata tra la prosecuzione del rettilineo del limite della carreggiata dell'intersezione stessa e il punto più vicino ad essa del passo carrabile.
- f3. Strade vicinali.  
f bis. Itinerari ciclopedonali.  
strada locale, urbana, extraurbana o vicinale, destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada.

Area pedonale.

zona interdetta alla circolazione dei veicoli, salvo quelli in servizio di emergenza, i velocipedi e i veicoli al servizio di persone con limite o impedita capacità motorie, nonché eventuali deroghe per i veicoli ad emissioni zero aventi ingombro e velocità tali da poter essere assimilati ai velocipedi. In particolari situazioni i comuni possono introdurre, attraverso apposita segnalazione, ulteriori restrizioni alla circolazione su aree pedonali.

Sono consentiti accessi da aree private posti a distanza non inferiore ai 10 metri dalle intersezioni esistenti e previste dal PdR. Tale distanza è misurata tra la prosecuzione del rettilineo del limite della carreggiata dell'intersezione stessa e il punto più vicino ad essa del passo carrabile.

- 15.6 Nelle more degli adempimenti della classificazione di cui sopra le disposizioni connesse alla medesima si applicano alle strade esistenti che hanno caratteristiche corrispondenti a quelle individuate al precedente comma 15.5.

**DESTINAZIONI D'USO**

- 15.7 Nelle zone destinate alla viabilità e nelle rispettive fasce di rispetto (siano esse indicate nelle cartografie di Piano come zone o come arretramenti), così come definite ai commi successivi, è possibile la realizzazione di nuove strade, l'ampliamento e la risistemazione di quelle esistenti, la realizzazione di parcheggi, di percorsi ciclabili e pedonali, la realizzazione di barriere di protezione acustica e visiva, e di tutte le altre opere infrastrutturali diffuse connesse alla viabilità ed ai trasporti. Sono consentiti parcheggi pubblici, anche quando non specificatamente indicati nelle tavole di PdR. Nel caso gli arretramenti riguardino zone dal Piano destinate ad usi diversi da quelli del sistema della mobilità sono consentiti gli usi ammessi per quelle zone salvo l'attività edificatoria relativa.
- 15.8 Sono insediabili in fascia di rispetto stradale i fabbricati, accessibili al personale di servizio per compiti di ispezione e/o manutenzione, destinati al soccorso degli utenti della strada e quelli destinati ad ospitare attrezzature tecnologiche necessarie all'erogazione di servizi di pubblica rilevanza. Tali fabbricati sono collocabili a distanza minima dal confine stradale pari all'altezza del manufatto stesso, comunque non inferiore a metri 6 e al di fuori delle aree di visibilità delle intersezioni, delle fasce di rispetto in curva, delle aree interne degli svincoli e laddove sia compromessa la visibilità della strada.
- 15.9 Per quanto riguarda i fabbricati destinati ad ospitare attrezzature tecnologiche necessarie all'erogazione di servizi di pubblica rilevanza, l'atto abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione tra Comune e gestore del pubblico servizio in cui siano riportate le modalità atte a tutelare la sicurezza della circolazione stradale e sia previsto che, nel caso in cui per comprovate esigenze viabilistiche sia necessario spostare le opere e gli impianti in oggetto, l'onere relativo allo spostamento sia a carico del gestore del pubblico servizio, previo accordo tra le parti sui tempi e sulle modalità.

**MODALITA' DI INTERVENTO**

- 15.10 I tracciati delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati dal PdR.
- 15.11 I marciapiedi di nuova realizzazione da prevedersi in fregio alle strade delle classi D, E, F, debbono avere sezione minima di 1,5 m. ad eccezione di quelli esistenti all'interno del nucleo storico di Gorlago;
- 15.12 Le profondità delle fasce di rispetto relative alle singole classi di strade, sia per quanto riguarda le nuove costruzioni, sia per quanto riguarda le recinzioni, sono specificate nella allegata Tabella dell'art. 15.22;
- 15.13 E' possibile la riduzione della fascia di rispetto a 10 m. qualora, in sede di richiesta di permesso di costruire, venga dimostrata a cura del richiedente l'appartenenza alla classe F3;
- 15.14 La fascia di rispetto si intende misurata dal confine stradale così come definito dal Codice della Strada;
- 15.15 Il limite delle fasce di rispetto, siano o non siano disegnate nelle tavole del PdR, equivale al limite di inedificabilità. In corrispondenza delle intersezioni a raso, alle fasce di rispetto indicate nell'allegata Tabella, ivi comprese quelle relative ai muri di cinta e recinzioni, deve essere aggiunta l'area di visibilità, così come stabilita al comma 2 dell'art. 16 del Codice della Strada;
- 15.16 Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale, purché non ricadenti su strada o svincolo stradale di progetto, sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- 15.17 In caso di intervento edilizio diretto, qualora una parte del lotto rientri tra le fasce di rispetto stradale, a tale parte di lotto viene attribuita una edificabilità pari al 50% dell'indice attribuito alla restante porzione di lotto non interessata dalla fascia di rispetto; resta inteso che l'edificazione dovrà realizzarsi in tale ultima porzione; tale facoltà non è ammessa nel caso di demolizione e ricostruzione di cui al successivo comma;
- 15.18 Nel caso di demolizione e ricostruzione di un edificio in tutto o in parte ricadente nella fascia di rispetto, la nuova costruzione dovrà osservare le distanze prescritte dalla Tabella di cui all'art. 15.22; la nuova costruzione, compatibilmente con la forma ed i parametri del lotto, potrà conservare i diritti edificatori della SLP preesistente.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

- 15.19 Il tracciato delle strade e degli svincoli stradali riportato nelle tavole di PdR ha valore indicativo; il progetto esecutivo, per motivi di ordine tecnico, potrà prevederne la modifica entro le fasce di rispetto stradale, senza che ciò comporti ragione di variante.
- 15.20 La realizzazione di interventi viabilistici dovrà avvenire contemplando la realizzazione o potenziamento di dotazione arborea.

**CARATTERISTICHE DELLE STRADE E DISTANZE DAI FABBRICATI:**

- 15.21 Sono ammissibili nel sistema veicolare locale solo le tipologie E ed F di cui al Codice della Strada, esse sono soggette alle distanze di cui all'art. 15.22 delle presenti norme.
- 15.22 Al fine della determinazione delle distanze delle costruzioni dal sistema viario si applica la seguente tabella:

Categ.	denominaz	nodi	sezioni	accessi veicolari	distanze costruzioni (m)			distanze muri cinta (m)		distanze recinzioni (m)	
					A	B	C	A-B	C	h<1m (1)	h>1m (2)
B	Extraurbana principale	livelli sfalsati	2 carreggiate separate	1.000 m	40	20	-	5	-	1	3
C	Extraurbana secondaria	intersez. a raso	1 carreggiata	300 m	30	10	-	3	-	1	3
E	Urbana di quartiere	intersez. a raso	1 carreggiata	12 m dalle intersezioni	-	7	7	-	-	-	-
F1	Locale urbana	intersez. a raso	1 carreggiata	12 m dalle intersezioni	-	-	-	-	-	-	-
F2	Locale extraurbana	intersez. a raso	1 carreggiata	20 m dalle intersezioni	20	-	-	3	-	1	3
F3	Locale vicinale	intersez. a raso	1 carreggiata	-	10	-	-	3	-	1	3

- A distanze da rispettare fuori dai centri abitati
- B distanze da rispettare fuori dai centri abitati ma all'interno delle zone previste come edificabili dal PdR
- C distanze da rispettare nei centri abitati
- le distanze riportate valgono anche per le siepi, per le recinzioni; eventuali cordoli non devono emergere dal suolo per oltre 30 cm
- le distanze riportate valgono anche per le recinzioni e le siepi con cordoli emergenti dal suolo per più di 30 cm

- 15.23 Nel caso di strade curve le distanze, ai sensi dell'art. 27 del Codice della Strada, vanno incrementate. In corrispondenza delle intersezioni a raso, alle fasce di rispetto prescritte nella tabella, ivi comprese quelle dei muri di cinta e recinzioni, deve essere aggiunta l'area di visibilità così come stabilita al comma 2 art 16 del Codice della Strada.
- 15.24 Il PdR individua, nelle tavv. R1, le strade di proprietà privata soggette al pubblico passaggio, assimilandole alle strade vicinali F3. Gli ampliamenti funzionali al loro miglior esercizio pubblico, qualora concordati con l'Amministrazione, e/o al rispetto delle distanze dalle recinzioni previste dall'art. 15.22, anche senza la cessione dell'area, danno luogo a diritti edificatori corrispondenti a quanto previsto nell'allegata tabella 2.
- 15.25 Nelle zone di tessuto consolidato è facoltà dell'Amministrazione Comunale, in occasione di intervento edilizio riguardante l'area, imporre l'arretramento della recinzione e la cessione della parte di area aperta necessaria all'allargamento della sezione viaria prospiciente per quanto necessario alla formazione di marciapiede. L'area ceduta determina specifici diritti edificatori corrispondenti a quanto previsto nell'allegata tabella 2.

**TRACCIATI FERROVIARI**

- 15.26 Il PGT individua con apposito segno grafico le zone destinate ad impianti ferroviari esistenti o di progetto. Tali aree comprendono, oltre alla linea ferroviaria esistente o da modificare, le relative opere d'arte quali i sovrappassi e i sottopassi sia veicolari che pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio all'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc.), le eventuali opere di mitigazione ambientale (quali le barriere fonoassorbenti), le recinzioni, le strade di servizio, gli spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni.
- 15.27 La fascia di rispetto ferroviario si estende per una profondità di m 30 a partire dalla rotaia più esterna.
- 15.28 Devono essere rispettate in ogni caso tutte le norme contenute nel DPR n. 753/1980;

**DISTRIBUZIONE CARBURANTI E STAZIONI DI SERVIZIO**

- 15.29 Gli impianti di distribuzione carburante e le stazioni di servizio sono destinati prevalentemente a:
- Distribuzione di carburanti liquidi (usi Uqa)
  - Distribuzione di carburanti gassosi (usi Uqb)
  - Lavaggi auto (usi Uqc)
- 15.30 Sono altresì ammesse negli impianti posti in adiacenza al sistema veicolare territoriale le seguenti funzioni complementari e/o compatibili:
- esercizi commerciali connessi (usi Uga1)
  - esercizi per la ristorazione (usi Ugb2)
  - attività artigianali connesse (usi Uge6)
- 15.31 Non sono ammesse funzioni non attinenti la destinazione prevalente di cui all'art. 15.21
- 15.32 I nuovi impianti di distribuzione carburante sono ammessi esclusivamente nelle aree di pertinenza al sistema della mobilità riferite al sistema veicolare territoriale e si realizzano mediante intervento edilizio diretto subordinato ad un atto unilaterale d'obbligo in cui il richiedente si impegna a:
- effettuare congiuntamente all'intervento la sistemazione delle aree di bordo secondo modalità concordate con l'Amministrazione e comunque finalizzate alla migliore dotazione vegetazionale del margine dell'area di intervento;
  - in caso di formazione di rilevati, garantire la stabilità dei versanti con interventi di consolidamento mediante elementi vegetazionali.
  - Realizzare le dotazioni ambientali in conformità al regolamento del verde, qualora vigente
- 15.33 Per i nuovi impianti la Superficie lorda di pavimento massima realizzabile globalmente (escluse le pensiline) è di 150 mq, con un rapporto Superficie coperta/superficie inferiore a 1/15.
- 15.34 Per gli impianti esistenti non collocati in relazione al sistema veicolare territoriale non sono ammessi ampliamenti.
- 15.35 Per l'impianto esistente, identificato in tav R1 con la simbologia \*, sono da rispettarsi le specifiche prescrizioni di cui alla conferenza di servizi del 18 novembre 2011. Ogni modifica della destinazione d'uso dell'area, o modifica di utilizzo del suolo indipendentemente dal cambio di destinazione d'uso, dovrà essere preceduta dalla trasmissione agli enti preposti di una analisi del rischio relativa alla nuova configurazione dell'area, unitamente a copia del progetto esecutivo dell'intervento di trasformazione territoriale ai fini dell'attivazione di un nuovo iter procedimentale. Nel caso in cui la modifica dell'utilizzo dei suoli comporti interventi di natura edilizia, unitamente al documento di analisi di rischio, il soggetto interessato dovrà altresì trasmettere agli enti di controllo copia del titolo abilitativo relativo all'opera.
- 15.36 Le distanze previste ai punti c) e d) dell'art. 15.22 non si applicano agli accessi degli impianti per la distribuzione dei carburanti per i quali è prevista, fatte salve adeguate condizioni di visibilità, una distanza minima di 200 m. da svincoli e intersezioni a raso, esistenti o indicati nelle tavole di PdR.



## 16. Sistema della mobilità ciclopedonale

---

- 16.1 Sono quei tracciati che il Piano ritiene necessario implementare nel tempo come rete di relazione ciclopedonale. Il PdR individua con apposito segno grafico i percorsi pedonali e/o ciclabili, esistenti o di progetto. Essi sono assoggettati all'uso pubblico. Gli ampliamenti funzionali al loro miglior esercizio pubblico, qualora concordati con l'Amministrazione, anche senza la cessione dell'area, danno luogo a diritti edificatori corrispondenti a quanto previsto nell'allegata tabella 2.
- 16.2 I percorsi di nuova formazione si intendono occupanti una fascia di larghezza m.3.5 e devono avere una larghezza minima utile di 2.5 m, salvo casi particolari ove la natura dei luoghi non consenta tale larghezza. Essi devono realizzarsi nel rispetto dei disposti del Decreto del Ministero Lavori Pubblici n° 557 del 30/11/1999
- 16.3 I tracciati dei percorsi di progetto indicati dal PdR, fermi restando i punti di partenza e recapito, possono subire modeste variazioni in ordine alla natura dei luoghi e delle proprietà.
- 16.4 All'interno del tessuto urbano da consolidare il PdR individua quali percorsi del sistema della mobilità ciclopedonale costituiscono la rete delle principali relazioni del sistema urbano, prevedendo per essi:
- Il miglioramento dell'equipaggiamento vegetazionale
  - La qualificazione degli affacci dei fabbricati al fine della valorizzazione della scena urbana, secondo le modalità di cui agli *Indirizzi per la qualificazione architettonica dei fabbricati*
  - La realizzazione di un filare alberato (laddove possibile)

## CAPO III / 3.2 SISTEMI TERRITORIALI LINEARI- ARMATURA DEL SISTEMA AMBIENTALE

### 17. Obiettivi di governo dell'armatura del sistema ambientale

---

- 17.1 Le strategie del Piano per l'armatura del sistema del verde distingue la rete del sistema ambientale in:
- SISTEMI LINEARI DI CAMPO – Sono costituiti dalla rete esistente o di progetto delle alberature di bordo, o siepi da campo, o più in generale da formazioni arboreo - arbustive lineari non rientranti nella definizione di bosco, di cui il Piano (così come per le aree boscate) propugna il potenziamento per valorizzare le qualità ambientali e paesaggistiche del territorio agricolo ma anche per indirizzare l'agricoltura locale verso sistemi di conduzione integrati con le qualità del paesaggio locale.
  - SISTEMA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI - E' costituita dalla rete dei corpi idrici quali il Piano delle Regole descrive le condizioni di tutela
  - SISTEMA DEL VERDE URBANO - E' la prosecuzione del sistema lineare di campo in ambito urbano in correlazione con il sistema della percorrenza ciclopedonale oppure come elemento di interposizione vegetazionale delle aree produttive densamente impermeabilizzate.
- 17.2 Gli elementi di armatura del sistema ambientale, in quanto elementi fondamentali per la conservazione e valorizzazione dell'ecosistema sono riconosciuti dal Piano di Governo del Territorio di Gorlago quali dotazioni territoriali di interesse pubblico, pertanto essi sono oggetto di specifica definizione normativa da parte del Piano dei Servizi.

## CAPO III / 4 SISTEMA DEI BENI DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE

### 18. Obiettivi di governo del sistema dei beni di interesse storico ed ambientale - applicazione della DGR n° 7/11045

#### DESCRIZIONE

- 18.1 Alla definizione areale dei sistemi territoriali si sovrappongono altri sistemi territoriali caratterizzati da una topologia di nodi discontinui, la cui valenza è in relazione soprattutto alla capacità dei singoli elementi di conservare e valorizzare i propri caratteri costitutivi. Si tratta sia del sistema dei beni di interesse storico ed ambientale, cui si aggiunge anche il sistema dei fabbricati gravitanti sui luoghi pubblici ritenuti principali per la qualificazione del paesaggio urbano, che del sistema delle dotazioni territoriali. La loro disciplina oltre che dalle specifiche norme di ambito è regolata dalle norme del presente capo III/4 e del capo III/5.
- 18.2 Il sistema dei beni di interesse storico ed ambientale si distingue in:
- FABBRICATI DI RILEVANZA STORICO- ARCHITETTONICA - Sono quei fabbricati di rilevanza storico-architettonica per i quali il Piano delle Regole dettaglia le prescrizioni di tutela ed intervento in relazione alla loro rilevanza storico-architettonica e/o, nel caso di elementi costitutivi del paesaggio rurale, al loro possibile ruolo di presidio territoriale .
  - FRONTI URBANI DA VALORIZZARE – Sono costituiti dai fronti urbani che si ritiene opportuno valorizzare per la miglior connotazione del paesaggio urbano mediante controllo della scena locale. Per essi è prevista una normativa di incentivazione alla trasformazione valorizzativa ed una particolare attenzione da parte della commissione per il paesaggio.
  - SISTEMA DEI PERCORSI RURALI E DI INTERESSE PAESAGGISTICO - E' la rete dei percorsi rurali fondamentali che si ritiene di dover tutelare e promuovere al fine della fruibilità pubblica delle aree naturali ed al fine del migliore interfacciamento tra esse e le aree urbane.  
Anche ai fini di tutela di cui all'art. 20 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, il PdR individua le strade ed i percorsi storici e di interesse ambientale esistenti e/o da ripristinare: tali percorsi sono pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico e sono di norma destinati all'utilizzo pedonale e/o ciclistico;  
Non è consentito interrompere o eliminare i sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate sulle mappe catastali;  
I manufatti di valore storico ambientale (ponti cippi, muri di sostegno, edicole votive, ...) facenti parte o prospicienti tali percorsi sono soggetti a vincolo di tutela anche se non espressamente individuati nelle cartografie di PdR;  
In generale nelle zone agricole è prescritta la salvaguardia dei sentieri, delle mulattiere, dei percorsi agro-silvo-pastorali, ed in generale di tutti gli elementi che consentono la fruizione del paesaggio agrario e naturale;
  - EDICOLE VOTIVE O SANTELLE – Sono gli elementi devozionali che contribuiscono alla sacralizzazione dello spazio storico e della sua rete di relazioni. Per esse, anche qualora non individuate dalle cartografie di PdR, è prevista la conservazione anche mediante interventi di restauro filologico.
- 18.3 La tutela degli elementi di valore riconosciuti come singolari nel paesaggio avviene sia mediante la loro specifica individuazione e codifica nelle tavole di Piano, con corrispondenza a proprie norme di intervento, che con il riconoscimento della necessità della loro correlazione al generale sistema paesaggistico secondo le modalità individuate dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR). A tal fine, in attuazione delle previsioni di qualificazione paesaggistica di cui al PTPR ed in riferimento alle classi di sensibilità paesaggistica di cui alla tav. 1, il PdR, attraverso gli interventi edilizi e di trasformazione degli spazi esterni che si attueranno nel territorio comunale, persegue l'obiettivo di una

crescente qualificazione architettonica dei fabbricati e degli spazi aperti e di un coordinamento degli interventi privati con le qualità principali dello spazio pubblico.

#### MODALITÀ D'INTERVENTO

- 18.4 Ogni intervento che riguarda la modificazione degli spazi aperti e degli esterni dei fabbricati e dei luoghi deve essere corredato da una valutazione dell'impatto paesistico come definita dalla DGR n° 7/11045. Tale valutazione si attua in riferimento alle classi di sensibilità paesistica del territorio comunale come rappresentate nelle tav.1.
- 18.5 Per gli interventi all'esterno del nucleo antico (ad eccezione degli edifici di grado IV o senza grado) e comunque su fabbricati non censiti come edifici o nuclei di valore storico-architettonico (ad eccezione degli edifici di grado IV), in riferimento alle esigenze di qualificazione del paesaggio urbano previste dalla Conferenza Europea del Paesaggio, il giudizio di impatto paesistico di cui all'art. 29 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale si intende positivamente esperito qualora il progetto si attenga alle disposizioni contenute negli Indirizzi per la qualificazione architettonica dei manufatti di cui è prevista la redazione come allegato al Regolamento Edilizio.
- 18.6 Per gli interventi nel nucleo antico di Gorlago (ad eccezione degli edifici di grado IV o senza grado) e comunque su fabbricati censiti come edifici o nuclei di valore storico-architettonico (ad eccezione degli edifici di grado IV), il giudizio di impatto paesistico di cui all'art. 29 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale si intende positivamente esperito qualora il progetto si attenga alle disposizioni contenute nella "Guida per gli interventi nel nucleo antico e sugli edifici di valore storico, artistico, ambientale " allegato 2 alle presenti norme.
- 18.7 Le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti ubicati nel nucleo antico di Gorlago e sugli altri edifici di interesse storico, artistico ed ambientale individuati dal PdR al di fuori del nucleo storico, con le modalità di cui all'art. 16, sono disciplinate da specifici "gradi di intervento" e dalle norme di corredo di cui all'allegata *Guida agli interventi nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico ed ambientale*. I gradi d'intervento, li descritti, sono, per ogni fabbricato, rappresentati nelle specifiche schede comprese nell'allegato 2.

#### ULTERIORI PRESCRIZIONI

- 18.8 In relazione ai fini di tutela di cui all'art. 20 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, sono comunque considerati superiori alla soglia di rilevanza di cui al punto 5 della DGR n° 7/11045, e perciò dovranno essere corredati dalla relazione paesistica prevista dal punto 6 della DGR n° 7/11045:
- gli interventi sugli spazi aperti così come le trasformazioni dell'edificio prospicienti la strada o comunque da essa visibili, qualora l'area di intervento risulti prospiciente ad una strada individuata dal PdR come *Fronti urbani da valorizzare*
  - gli interventi posti su aree di confine tra perimetro urbanizzato e territori agricolo-naturalistici
  - gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, ricostruzione, o nuova costruzione nel tessuto urbano da consolidare riguardanti manufatti inclusi dal presente PdR nei territori naturalistici o classificati come *Fabbricati isolati formatisi in relazione alle strutture territoriali preesistenti*
- 18.9 Tale relazione, rappresentante le caratteristiche delle aree e dei fabbricati limitrofi, è finalizzata all'individuazione del nuovo rapporto con il contesto urbano.

## CAPO III / 5 - SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

### 19. Organizzazione del sistema delle dotazioni territoriali pubbliche o di interesse pubblico

---

- 19.1 Il PdR, individua, quali servizi pubblici ed attrezzature di interesse generale, il Sistema delle dotazioni territoriali pubbliche o di interesse pubblico. Esse, in quanto elementi di coesione e fruibilità territoriale in generale non costituiscono ambito autonomo ma appartengono ai differenti ambiti disciplinati dal PdR e richiamati all'articolo 8.1 delle presenti norme.
- 19.2 La realizzazione delle dotazioni territoriali è più direttamente specificata dal Piano dei Servizi ed avverrà in congruità con gli usi lì specificati e con le modalità lì definite. Essa, inoltre, avverrà in coerenza con le previsioni del PdR per l'ambito di appartenenza. In caso di discordanza tra le necessità di attuazione del Piano dei Servizi e le norme d'ambito del Piano delle Regole, la loro attuazione avverrà in variante con la procedura di cui alla LR 12/05.
- 19.3 Indicativamente il sistema delle dotazioni territoriali si divide in:
- DOTAZIONI CIVICHE – Tali dotazioni riguardano prevalentemente la realizzazione ed il potenziamento degli spazi a supporto della vita sociale di comunità, nelle sue forme strutturate od informali. Il sistema delle dotazioni civiche costituisce a tutti gli effetti di legge urbanizzazione secondaria.
  - DOTAZIONI DI SUPPORTO ALLA FUNZIONALITÀ TERRITORIALE - Tali dotazioni riguardano gli spazi necessari al corretto funzionamento delle reti veicolari, dell'organizzazione dei servizi ambientali e delle reti di comunicazione. Il sistema delle dotazioni di supporto alla funzionalità urbana costituisce a tutti gli effetti di legge urbanizzazione primaria.
  - RESIDENZIALITÀ SOCIALE - Tali dotazioni sono costituite dal sistema dell'edilizia residenziale che in forma pubblica o privata svolge un ruolo di protezione all'accesso all'abitazione per le fasce di cittadini bisognosi e/o meno abbienti.
  - DOTAZIONI AMBIENTALI - Tali dotazioni riguardano gli elementi dell'ecosistema locale che il Piano di Governo del Territorio ritiene necessario proteggere e potenziare.

#### *MODALITÀ DI INTERVENTO NELLE AREE INDIVIDUATE PER DOTAZIONI TERRITORIALI*

- 19.4 L'edificazione pubblica negli ambiti delle dotazioni territoriali è assentibile entro il limite del carico urbanistico ammissibile.

## CAPO IV - TUTELA AMBIENTALE

### CAPO IV / 1 - TUTELA GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA

#### 20. Tutela geologica ed idrogeologica del territorio

---

##### *TUTELA GEOLOGICA DEL TERRITORIO*

- 20.1 Lo studio geologico allegato, redatto ai sensi della LR 12/05, è parte costitutiva del presente PDR con particolare riferimento alla "carta di fattibilità geologica" in scala 1:2.000 che, in conformità alle norme regionali vigenti, classifica il territorio comunale in quattro differenti classi di fattibilità per le quali si applicano le seguenti disposizioni:
- Classe 1: aree di fattibilità senza problemi – nessuna particolare prescrizione
  - Classe 2: aree di fattibilità con modeste limitazione - per le nuove costruzioni è prescritta relazione geologica relativa alla sola area di intervento
  - Classe 3 – aree di fattibilità con consistenti limitazioni - per le nuove costruzioni è prescritta relazione geologica a livello d'area che indichi gli interventi di difesa e/o bonifica da attuare contestualmente alla realizzazione dell'intervento
  - Classe 4 – aree di fattibilità con gravi limitazioni – è vietata ogni nuova edificazione; per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di adeguamento igienico con divieto di ampliamenti o sopralzi e di interventi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso che comportino l'aumento dei vani abitabili.

##### *TUTELA IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO*

- 20.2 Il piano identifica con apposita simbologia il reticolo idrografico superficiale, sia esso costituito da corpi scoperti o coperti. Ogni intervento edilizio realizzato in prossimità del reticolo così individuato deve adottare gli opportuni accorgimenti per garantirne la corretta funzionalità, la salvaguardia delle sue caratteristiche ambientali e di naturalità (laddove presenti) ed evitare ogni possibile fonte di suo inquinamento.
- 20.3 Ai sensi dell'art.67 comma 1 della LR 12/05, la destinazione urbanistica del sottosuolo necessario al raggiungimento del Rapporto minimo di Permeabilità prescritto negli interventi edilizi, nonché del sottosuolo delle aree agricole è la salvaguardia ambientale al fine del mantenimento delle caratteristiche di permeabilità dei suoli in funzione del rimpinguamento delle falde e della conservazione del funzioni idrografiche necessarie alla tutela dei corpi idrici sotterranei.

## CAPO IV/ 2 - INQUINAMENTO ACUSTICO

### 21. Tutela dall'inquinamento acustico e classificazione acustica del territorio comunale

---

#### OBIETTIVI

- 21.1 L'azione amministrativa del Comune di Gorlago è improntata a principi di tutela dall'inquinamento acustico degli ambienti abitativi e dell'ambiente esterno.

#### CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

- 21.1 La classificazione acustica realizzata in base a quanto previsto dalla LR 13/01, in conseguenza dell'approvazione del PGT, costituisce elaborato di Piano delle Regole del Comune di Gorlago. Essa ripartisce il territorio comunale definendo i limiti sonori ammissibili sulla base degli usi presenti sul territorio.
- 21.2 Il territorio del Comune di Gorlago è suddiviso in zone acusticamente omogenee, definite all'articolo 2 del D.P.C.M. 1/3/91 "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", ed individuate in accordo a quanto indicato dalla deliberazione della giunta regionale del 12/7/2002 n. VII/9776 "Criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale", attuativa della LR 13/2001.
- 21.3 L'aggiornamento o la modificazione della classificazione acustica del territorio comunale interviene mediante specifica deliberazione del Consiglio Comunale, oppure all'atto di varianti specifiche o generali del PdR.

#### DISPOSIZIONI GENERALI

- 21.1 L'ambito di applicazione delle disposizioni di tutela dall'inquinamento acustico comprende l'intero territorio comunale sulla base dei limiti prescritti dalla classificazione acustica, con la sola esclusione degli assi stradali di intensa o grande viabilità e i parcheggi, in quanto essi stessi considerati come sorgenti di rumore.
- 21.2 La disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del Comune di Gorlago e i relativi usi del patrimonio edilizio concorrono a garantire il rispetto dei valori limite definiti agli articoli 2, 3, 4, 6 e 7 del D.P.C.M. 14/11/97 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" e successive integrazioni:
- di emissione;
  - assoluti di immissione;
  - differenziali di immissione;
  - di attenzione;
  - di qualità.
- 21.3 Le disposizioni del presente capo IV/2 trovano applicazione anche per gli interventi disciplinati da asseverazione edilizia; ciò implica che la dichiarazione di conformità alla strumentazione urbanistica e regolamentare garantisca e documenti il rispetto di ogni prescrizione dettata a tutela dell'inquinamento acustico, sia relativamente alla protezione dell'edificio oggetto dell'intervento, sia relativamente alla protezione degli edifici ed insediamenti adiacenti esposti ad eventuali sorgenti di rumorosità previste all'interno dell'edificio od insediamento oggetto della trasformazione disciplinata da asseverazione edilizia.
- 21.4 Le eventuali opere di protezione passiva dovranno essere progettate ed attuate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, risultando inoltre la loro completa realizzazione condizione necessaria per il conseguimento del certificato di abitabilità da parte degli edifici alla cui protezione acustica risultino destinate.

***PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI RILEVANTE TRASFORMAZIONE***

- 21.5 L'utilizzazione edificatoria dei suoli, nelle aree di nuovo impianto denominate dal Documento di Piano come ambiti AT1, AT2 è subordinata all'esistenza e/o alla previsione di un clima acustico in cui sia garantito il rispetto dei valori limite prescritti dalla zonizzazione acustica, ovvero all'esecuzione di provvedimenti, interventi ed opere in grado di garantire un clima acustico conforme ai suddetti valori.
- 21.6 Nei casi di cui all'articolo precedente dovrà essere verificato il rispetto delle prescrizioni relative ai requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera, così come specificato dal D.P.C.M. 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".
- 21.7 Ai fini della valutazione previsionale del clima acustico si dovrà fare riferimento, oltre che allo stato di fatto, anche alle opere, infrastrutture e trasformazioni urbanistiche previste dal Documento di Piano e/o dagli strumenti di pianificazione territoriale o di programmazione sovraordinati, in grado di modificare il clima acustico esistente all'atto del suo rilevamento.
- 21.8 Per il conseguimento di un clima acustico conforme ai valori limite assoluti e differenziali di immissione dovrà essere prescritta dall'Amministrazione Comunale la realizzazione di interventi di protezione attiva e/o passiva per il contenimento della rumorosità ambientale, sia ponendone l'attuazione a carico di chi intenda dare corso all'utilizzazione edificatoria dei suoli, sia, quando del caso, assumendone la realizzazione a propria cura.

***PRESCRIZIONI PER INTERVENTI NEI TERRITORI NON SOGGETTI A RILEVANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA***

- 21.9 Nelle zone ove non è prevedibile rilevante trasformazione urbanistica l'utilizzazione edificatoria dei suoli dovrà essere improntata al rispetto dei valori limite assoluti e differenziali di immissione prescritti dalla classificazione acustica del territorio comunale
- 21.10 Nei medesimi casi di cui all'articolo precedente dovrà essere garantito il rispetto delle prescrizioni relative ai requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera, così come specificato dal D.P.C.M. 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici".
- 21.11 Nel caso di Piani di Recupero attuati, anche parzialmente, per demolizione e ricostruzione, la distanza dalle sorgenti di rumorosità (con particolare riferimento alle infrastrutture per la mobilità) da mantenere con la nuova edificazione, in assenza di dispositivi di protezione passiva, dovrà garantire il conseguimento del massimo livello di attenuazione possibile della rumorosità in facciata, compatibilmente con la conformazione geometrica dell'area di intervento.
- 21.12 Nel caso di Piani di Recupero attuati mediante conservazione degli edifici, il riuso a fini residenziali resta subordinato al conseguimento all'interno degli stessi del rispetto dei valori limite assoluti e differenziali; in presenza di complessi polifunzionali, le funzioni residenziali non potranno in ogni caso trovare collocazione negli edifici, o loro parti, più esposti a sorgenti di rumorosità ambientale esistenti o previste.
- 21.13 Nel caso degli interventi di cui al presente articolo, la relazione di impatto acustico disciplinata dall'articolo 21.18 delle presenti norme è da presentare solo nel caso di usi differenti da quelli individuati dalla classificazione acustica.
- 21.14 I cambiamenti di destinazione d'uso da funzioni produttive o artigianali verso attività residenziali o terziarie o viceversa sono soggetti alla preventiva produzione di adeguata relazione, così come indicato dal successivo articolo 21.18. In assenza dei requisiti prescritti non è ammesso il cambio di destinazione.

***ULTERIORI PRESCRIZIONI DA OSSERVARE IN SEDE DI FORMAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI***

- 21.15 In sede di presentazione di strumenti urbanistici attuativi, ad eccezione dei Piani di Recupero attuati con destinazioni d'uso compatibili con la relativa classe acustica, oltre alla presentazione della



relazione di impatto acustico di cui dall'articolo 21.18, dovranno essere forniti tutti gli elementi utili ai fini dell'assegnazione del comparto ad una delle classi di zonizzazione acustica previste, ovvero alla suddivisione dello stesso in sotto comparti caratterizzati da differenti classi acustiche, in funzione delle loro destinazioni d'uso specifiche (aree verdi, scolastiche, residenziali, commerciali, ...).

- 21.16 Per i suddetti Piani dovrà essere inoltre tenuta in particolare considerazione la rumorosità derivante da strade già esistenti o di nuova costruzione, limitrofe o appartenenti al comparto di progetto. In particolare dovranno essere osservati i distacchi dalle strade e dalle sorgenti mobili o fisse in grado di garantire lo standard acustico prescritto dalla classificazione acustica relativa al comparto. In subordine, ai fini del rispetto dei limiti di rumorosità, potrà essere proposta la previsione di idonee strutture fonoisolanti e/o fonoassorbenti a protezione degli edifici.
- 21.17 L'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi comporterà l'automatico aggiornamento della classificazione acustica.

#### *RELAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO*

- 21.18 Agli strumenti urbanistici attuativi ed ai progetti di nuovi insediamenti produttivi e/o artigianali dovrà essere allegata una relazione di valutazione e/o impatto acustico redatta da un tecnico competente ai sensi dell'articolo 2 comma 6 della legge 26/10/95 n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", che dovrà essere costituita da:
- rilevamenti fonometrici per la valutazione del livello di rumorosità ambientale allo stato di fatto, tenendo conto delle sorgenti fisse e mobili esistenti nel comparto di intervento;
  - valutazione dell'eventuale incremento percentuale del traffico veicolare e del relativo contributo alla rumorosità ambientale indotto dall'attuazione del programma edificatorio relativo al comparto;
  - localizzazione e descrizione di impianti, di apparecchiature e/o di attività rumorose e valutazione dei relativi contributi alla rumorosità ambientale in relazione ai previsti usi specifici del territorio del patrimonio edilizio di progetto;
  - valutazione complessiva del clima acustico previsionale e verifica del rispetto del limite massimo di zona previsto dalla zonizzazione acustica.

#### *ULTERIORI PRESCRIZIONI DA OSSERVARE PER EDIFICI ED ATTIVITÀ IN GRADO DI PROVOCARE INQUINAMENTO ACUSTICO*

- 21.1 Per gli insediamenti esistenti o futuri in cui si prevedano macchinari, impianti, funzioni ed attività in grado di provocare inquinamento acustico e/o incremento della rumorosità ambientale, oltre alla presentazione della relazione di impatto acustico di cui dall'articolo 22.20, è necessaria la preventiva dimostrazione e relativa verifica del rispetto dei limiti di emissione previsti dall'articolo 2, comma 2 del D.P.C.M. 14/11/97 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" e successive integrazioni.
- 21.2 I rilevamenti finalizzati alle verifiche dei valori di cui al comma precedente sono da attuarsi in accordo dall'articolo 2, comma 3 del D.P.C.M. 14/11/97 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" e successive integrazioni.
- 21.3 I soggetti titolari dei progetti o delle opere inerenti la modifica o il potenziamento di: discoteche e locali notturni; circoli privati e pubblici esercizi ove vengano installati macchinari e impianti rumorosi; impianti sportivi e ricreativi; sono tenuti alla predisposizione di una documentazione di impatto acustico relativa alle opere previste.
- 21.4 La relazione di impatto acustico, redatta da un tecnico competente ai sensi dell'articolo 2 comma 6 della Legge 447/95 sarà costituita da quanto previsto dalla DGR 8/3/2002 n° 7/8313
- 21.5 L'approvazione dei relativi progetti è subordinata all'esito positivo della valutazione dell'impatto acustico.

*VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO PER OPERE SOGGETTE A PARTICOLARI PROTEZIONI*

- 21.6 Ai sensi dell'articolo 8 della Legge 447/95, comma 3, è fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:
- scuole e asilo nido (qualora in prossimità di zone acusticamente non compatibili);
  - ospedali;
  - case di cura, di convalescenza, di riposo;
  - parchi pubblici urbani ed extraurbani (qualora in prossimità di zone acusticamente non compatibili);
  - nuovi insediamenti residenziali.
- 21.7 Alle medesime disposizioni di cui all'articolo precedente sono altresì soggette tutte le istanze di abilitazione edilizia concernenti destinazioni residenziali e attività terziarie, se previste in aree in cui non risultino soddisfatti i livelli massimi di esposizione al rumore previsti dalla zonizzazione acustica.
- 21.8 La valutazione previsionale del clima acustico, redatta da un tecnico competente ai sensi dell'articolo 2 comma 6 della Legge 447/95, sarà costituita da quanto previsto dalla DGR 8/3/2002 n° 7/8313.

*VALUTAZIONE DI IMPATTO ACUSTICO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE, COMMERCIALI, SPORTIVE E RICREATIVE*

- 21.9 Ai sensi dell'articolo 8 della Legge 447/95, comma 4, devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico le domande per:
- il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali della grande distribuzione (usi "Ue");
  - il rilascio dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture;
  - il rilascio delle domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive.
- 21.10 La relazione di impatto acustico, redatta da un tecnico competente ai sensi dell'articolo 2 comma 6 della Legge 447/95, sarà costituita da quanto previsto dalla DGR 8/3/2002 n° 7/8313.
- 21.11 L'approvazione della relativa istanza è subordinata alla positiva valutazione di impatto acustico.

*ATTIVITÀ TEMPORANEE*

- 21.12 Si intendono per attività temporanee tutte quelle attività di natura lavorativa, sportiva, sociale e culturale che, pur essendo presenti solo per archi temporali limitati, sono specifiche sorgenti di rumore. In particolare sono da considerarsi attività temporanee: i cantieri edili, la manifestazioni sociali e culturali, le feste popolari, i parchi divertimenti di natura temporanea, i mercati comunali.
- 21.13 Tutte le attività sopra menzionate possono conseguire, prima della loro attivazione, specifica Autorizzazione del Sindaco in deroga ai limiti fissati dalla zonizzazione acustica, qualora si presuma che esse provochino livelli di rumorosità superiore ai detti limiti.
- 21.14 Il Sindaco può comunque avvalersi della facoltà di verificare che siano rispettate le direttive CEE recepite con D.M. 28/11/1987 n. 577 e successive integrazioni e che sia prevista l'utilizzazione di tutti gli accorgimenti tecnici disponibili per minimizzare l'impatto acustico sul territorio derivante dall'attività stessa.
- 21.15 Il limite territoriale in cui si intende applicata la deroga al superamento dei limiti previsti dalla zonizzazione acustica si intende fissato entro una distanza di 100 m dal perimetro in cui vengono esercitate le attività stesse.
- 21.16 Il superamento dei limiti previsti dalla classificazione acustica è consentito fino a valori non superiori a quelli previsti dalla classe immediatamente superiore a quella in cui rientra l'area in oggetto in assenza dell'attività stessa;

- 21.17 Nella domanda di autorizzazione in deroga ai limiti, indirizzata al Sindaco, dovrà essere specificato:
- la durata della manifestazione o del cantiere;
  - la eventuale articolazione temporale e durata delle varie attività della manifestazione o del cantiere;
  - limiti richiesti per ognuna delle attività previste, con la motivazione dei limiti richiesti;
  - un elenco degli accorgimenti tecnici e procedurali che saranno adottati per la limitazione del disturbo e la descrizione delle modalità di realizzazione;
  - una pianta dettagliata dell'area che sarà acusticamente alterata nel periodo della manifestazione o del cantiere.

## CAPO IV/ 3 - TUTELA DA ELETTROSMOG

### 22. Finalità e campi di applicazione

---

- 22.1 Il comune di Gorlago, in attuazione del Decreto del Ministero dell'Ambiente 10 settembre 1998 n. 381 e ai sensi della Legge 6 agosto 1990 n. 223, ed in conformità alla Legge regionale 11/01 ed alla DGR VII/7351 del 11/12/2001, stabilisce con le presenti norme le regole di trasformazione territoriale atte a perseguire la prevenzione e la tutela sanitaria della popolazione e dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico coordinandole con le scelte di pianificazione.
- 22.2 Le presenti norme dettano, pertanto, le regole per la localizzazione delle emittenti radio-televisive, degli impianti fissi per la telefonia mobile e delle linee ed impianti elettrici per il rispetto dei valori di cautela fissati nella normativa statale e per il perseguimento degli obiettivi di qualità.

### 23. Installazione di impianti per telefonia mobile

---

- 23.1 Il Piano delle Regole, in attuazione del DPCM 8/7/03 e della L. 36/01, individua le modalità di realizzazione degli impianti di telefonia mobile nel territorio comunale. Per detti impianti è necessario specifico atto abilitativo in attuazione alle seguenti disposizioni.
- 23.2 In riferimento alla circolare DGR VII/7351 del 11/12/2001, attuativa della Legge Regionale 11/01, il Piano delle Regole, nella tavola 3, riconosce le "Aree 1", le "Aree 2" e le "Aree di particolare tutela". In queste aree valgono i limiti descritti dalla citata circolare. Il Piano delle Regole inoltre prevede l'individuazione di ulteriori categorie di aree al fine di una migliore attenzione nei procedimenti di localizzazione. Conseguentemente l'utilizzo del territorio comunale per l'installazione degli impianti per la telefonia mobile, nonché le modalità di rilascio delle concessioni ed autorizzazioni ad essi riferite, oltre che dalle leggi e regolamenti vigenti, sono regolate dalle presenti norme.

#### *MODALITÀ DI ATTUAZIONE*

- 23.3 L'Amministrazione Comunale può concedere, negare o condizionare l'atto che abilita l'installazione degli impianti SRB nei limiti stabiliti dalle specifiche leggi e dalle presenti norme, perseguendo comunque lo scopo di garantire il servizio su tutto il territorio comunale.
- 23.4 L'installazione di impianti emittenti onde elettromagnetiche per telefonia mobile e' soggetta a titolo abilitativo previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio che si esprimerà in merito all'impatto paesaggistico dell'impianto.
- 23.5 La Commissione per il Paesaggio può impartire caso per caso, prescrizioni di salvaguardia dei valori paesaggistici e ambientali o mitigazioni dell'intervento.

#### *AREE INCOMPATIBILI*

- 23.6 Nel territorio del Comune di Gorlago le installazioni di antenne SRB sono vietate nei siti, e nelle loro pertinenze, ritenuti sensibili sia ai fini della tutela dell'età evolutiva e della qualità delle condizioni di degenza che ai fini della percezione sociale del paesaggio urbano:
- asili nido;
  - scuole di ogni ordine e grado;
  - attrezzature per l'assistenza alla maternità, l'infanzia e l'età evolutiva, ivi compresi gli oratori;
  - giardini pubblici orientati all'utilizzo di vicinato
  - attrezzature per l'assistenza agli anziani;
  - attrezzature per l'assistenza ai disabili;
  - ospedali e strutture adibite alla degenza;

**AREE DI PARTICOLARE TUTELA**

- 23.7 Poiché i siti sensibili, sono rilevanti anche nelle modalità d'uso dello spazio urbano e del suo sistema di relazioni, risulta particolarmente dissonante nel paesaggio urbano la presenza di impianti SRB nelle aree limitrofe alle aree sensibili, pertanto viene riconosciuta una fascia di attenzione di mt 100 attorno al perimetro di tali siti.
- 23.8 L'installazione di impianti SRB nelle aree di attenzione é subordinata alla dimostrazione, a cura del gestore della carenza di localizzazioni alternative ed alla valutazione dell'impatto percettivo dell'impianto e sarà consentita unicamente sulle coperture dei fabbricati.
- 23.9 Il rilascio dell'atto abilitativo è subordinato al parere favorevole del Consiglio Comunale sulla localizzazione individuata.

**AREE DI PREFERIBILE ESCLUSIONE**

- 23.10 La installazione degli impianti S.R.B. preferibilmente è da escludersi per i seguenti beni:
- beni immobili soggetti alla tutela prevista dal D.L. 42/2004
  - cimitero e zona di rispetto cimiteriale; sagrati delle Chiese;
- 23.11 Per i beni di cui ai succitati punti qualora l'esclusione pregiudicasse, senza possibilità di alternativa, la continuità del servizio di telefonia mobile, il Comune, sentita la Commissione per il Paesaggio, potrà valutare la possibilità di inserimento con specifiche prescrizioni estetico percettive.

**DISPOSIZIONI SPECIFICHE DI TUTELA PAESAGGISTICA**

- 23.12 Nel caso di immobili vincolati, come ricompresi nel D.lgs. 42/2004 parte seconda, dai cui punti di vista si goda la vista del bene, la installazione di impianti S.R.B. non deve generare un impatto visivo degli impianti stessi nelle strade, piazze e siti accessibili al pubblico circostanti l'immobile, tali da danneggiare la prospettiva e la luce richiesta dell'immobile vincolato. La Soprintendenza con propria autonoma determinazione e la Commissione per il Paesaggio possono prescrivere le distanze e le misure necessarie per la tutela percettiva del bene, fino a proporre il diniego autorizzativo.
- 23.13 Nel caso di beni paesaggistici come ricompresi nel D.lgs. 42/2004 parte terza, la installazione di impianti S.R.B. all'interno di tali ambiti la Commissione per il Paesaggio potrà proporre il diniego autorizzativo per impianti che rechino grave danno al paesaggio .
- 23.14 Al fine di ridurre l'impatto paesaggistico l'installazione degli impianti di telefonia mobile è soggetta alle seguenti limitazioni:
- Nucleo antico di Gorlago l'installazione degli impianti SRB deve perseguire la minimizzazione della visibilità degli impianti mediante la definizione delle loro caratteristiche formali e cromatiche.
  - Nei territori agricolo-naturalistici la localizzazione degli impianti SRB deve preferibilmente attestarsi in prossimità di manufatti artificiali (strade, corpi illuminanti, aree di servizio, ecc...) già presenti nel paesaggio, evitando aree in cui la naturalità sia emergente.

**NORMA TRANSITORIA PER L'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI ESISTENTI**

- 23.15 Nell'ipotesi di mancato rispetto delle condizioni previste dalle presenti norme, i gestori degli impianti, entro il termine di un anno, dovranno procedere al necessario adeguamento anche attraverso eventuale spostamento dell'impianto stesso.
- 23.16 Gli impianti esistenti alla data di approvazione del PdR, ma posti in aree dallo stesso classificate come incompatibili, devono essere dismessi entro un anno dall'entrata in vigore del Piano stesso.

## 24. Installazione di impianti per l'emittenza radio e televisiva

- 24.1 L'installazione di impianti per l'emittenza radio e televisiva, stante la loro forte emergenza paesaggistica e' vietata, salvo diversa prescrizioni del PdR, all'interno dei seguenti ambiti, come definiti dal Documento di Piano:
- territori rurali e naturalistici
  - nucleo di antica formazione
- 24.2 Nelle altre zone è regolata dalle disposizioni di cui alla DGR VII/7351 del 11/12/2001, con le specificazioni di cui agli art. 50, 51, e 53 delle presenti norme
- 24.3 Le installazioni di impianti per l'emittenza radio e televisiva sono altresì vietate sui beni di interesse storico ed ambientale.
- 24.4 Nel caso di beni paesaggistici come ricompresi nel D.lgs. 42/2004 parte terza, la installazione di impianti per l'emittenza radio e televisiva. all'interno di tali ambiti la Commissione per il Paesaggio potrà proporre il diniego autorizzativo per impianti che rechino grave danno al paesaggio .

### MODALITÀ ATTUATIVE E DI CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

- 24.5 L'installazione di impianti per l'emittenza radio e televisiva e' soggetta a permesso di costruire previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

## 25. Fasce di rispetto dagli elettrodotti

### DESCRIZIONE

- 25.1 I livelli di induzione magnetica valutata al ricettore in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali nonché edifici adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere si devono riferire ai limiti imposti DPCM 13 luglio 2003 e s.m.e.i., "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti".) e presenta i limiti riportati nella seguente tabella:

Frequenza 50 Hz	Intensità di campo elettrico E (kV/m)	Induzione Magnetica B (micro Tesla)
Limite di esposizione	5	100
Valore di attenzione (da non superare in ambienti abitativi e comunque nei luoghi adibiti a permanenze non inferiori a 4 ore)	-	10
Obiettivo di qualità (da non superare per i nuovi elettrodotti o le nuove abitazioni in prossimità di elettrodotti esistenti)	-	3

- 25.2 In relazione a questi valori il PdR definisce, le Distanze di prima approssimazione per ogni linea di alta tensione La distanza di prima approssimazione (Dpa) è definita come "la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione al suolo disti dalla proiezione del centro linea più di Dpa si trovi all'esterno delle fasce di rispetto". La fascia di rispetto è definita come lo spazio circostante un elettrodotto, costituito da tutti i punti caratterizzati da un'induzione magnetica di valore superiore all'obiettivo di qualità di 3 µT. Le distanze di prima approssimazione rappresentate in tav 5.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

- 25.3 Sulle aree ricadenti nella distanza di prima approssimazione dagli elettrodotti non possono essere rilasciati titoli abilitativi per ristrutturazione, nuova costruzione o ampliamento di fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati, né modifiche di destinazione d'uso che portino ad un incremento della permanenza di persone. E' facoltà del proponente individuare, nell'ambito delle procedure di legge, la specifica fascia di rispetto, nel qual caso questa prevale sulla Dpa. In caso di dismissione della linea elettrica, l'edificabilità è condizionata all'effettivo smantellamento della linea stessa.

## CAPO IV / 4 - ALTRE DISPOSIZIONI

### 26. Illuminazione degli spazi aperti

---

- 26.1 Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione della volta celeste, l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso e rispettare le disposizioni di cui alla LR 17/00;
- 26.2 Deve inoltre essere limitata l'intrusione nelle abitazioni della luce proveniente dagli impianti di illuminazione che dovranno essere dotati di idonee schermature in modo da garantire un valore di illuminamento sulle finestre non superiore a 15 lux.

### 27. Depositi temporanei di materiali all'aperto

---

#### *MODALITÀ DI INTERVENTO*

- 27.1 Al di fuori delle aree produttive è vietato il deposito permanente di materiali all'aperto.
- 27.2 Nei territori agricoli-naturalistici, nel rispetto delle specifiche normative di settore, sono ammessi stoccaggi, depositi e altra forma di sosta libera ed in pieno campo, di letame e pollina ed altre forme di reflui solidi e palabili per una durata non superiore ad un mese.
- 27.3 La realizzazione di depositi temporanei di materiali all'aperto, qualora a giudizio dell'Amministrazione comunale risulti ambientalmente compatibile, e ferma restando la facoltà di impartire tutte le prescrizioni ritenute necessarie per un corretto inserimento ambientale, e richiedere le garanzie economiche per il successivo ripristino delle condizioni ex-ante, è subordinata ad autorizzazione temporanea di durata non superiore a tre anni: trascorso tale termine, qualora l'autorizzazione non venga rinnovata, il deposito dovrà essere integralmente rimosso e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi.

#### *ULTERIORI PRESCRIZIONI*

- 27.4 Il deposito temporaneo dovrà essere recintato con solido e decoroso steccato cieco in legno di altezza di m 2,00 dotato di cancello in legno cieco.
- 27.5 E' in ogni caso vietata la realizzazione di strutture o manufatti di tipo permanente, la posa di cartelli pubblicitari, insegne, ecc., l'allacciamento ai pubblici servizi ed il deposito di materiali che possano essere causa di potenziale inquinamento o pericolo o molestia.
- 27.6 La concessione temporanea potrà in ogni momento essere revocata qualora l'area non venga decorosamente mantenuta.

### 28. Area cimiteriale e fasce di rispetto cimiteriale

---

- 28.1 Le aree cimiteriali sono destinate ad attrezzature cimiteriali e ai relativi ampliamenti (usi Umc). Non sono ammessi usi non compatibili con queste funzioni.
- 28.2 Nelle Aree cimiteriali, nel caso di intervento di iniziativa pubblica, possono essere realizzati servizi tecnologici e opere di urbanizzazione primaria e generale.

### 29. Contenimento del rischio per presenza di aziende a Rischio di Incidente Rilevante

---

- 29.1 Per le aziende classificate a Rischio di Incidente Rilevante in base al DM 9-5-2001, ed individuate nell'allegato Elaborato Tecnico con specifico segno grafico, gli ampliamenti di superficie coperta per impianti produttivi sono ammissibili solo in misura equivalente alla riduzione delle aree di stoccaggio

dei prodotti pericolosi, fatti salvi comunque i recuperi volumetrici già precedentemente riconosciuti. Sono invece comunque ammissibili gli ampliamenti per la localizzazione di uffici, locali espositivi, attrezzature di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti delle attività produttive. Gli interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione sono ammissibili solo se finalizzati ad una razionalizzazione produttiva ed ad una dimostrata riduzione del rischio ambientale.

- 29.2 Nelle aree di rispetto individuate nell'allegato Elaborato tecnico valgono le indicazioni di cautela in esso contenute.
- 29.3 Per gli ambiti limitrofi alle aziende a rischi di incidente rilevante nella progettazione degli interventi dovranno essere valutati anche i contenuti dell'Elaborato Tecnico.

### 30. Misure transitorie

---

#### *MISURE DI SALVAGUARDIA*

- 30.1 Fino all'approvazione del presente PdR vigono le norme di salvaguardia di cui all'art. 12 del DPR 380/2001 e successive modificazioni;
- 30.2 Gli atti abilitativi assentiti prima della data di adozione del presente PdR nonché le Dichiarazioni di Inizio Attività depositate al Protocollo Generale che abbiano raggiunto efficacia prima della data di adozione del presente PDR, sono confermati fino al termine di ultimazione dei lavori stabilito in esse o, dove non specificato, entro i termini di validità stabiliti dalle Leggi vigenti in materia.
- 30.3 Fino al termine di cui al comma precedente ad esse continuano ad applicarsi le norme in vigore al momento del rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni in oggetto.

#### *STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI, ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI PREVISTI DAL PRE-VIGENTE PRG*

- 30.4 Tutti gli strumenti urbanistici attuativi e non, redatti in attuazione del pre-vigente PRG o in forza di altre specifiche procedure precedentemente all'adozione del presente piano, e già approvati dal Consiglio Comunale, si intendono confermati fino alla scadenza della relativa convenzione, nel caso in cui quest'ultima sia già stata stipulata prima dell'approvazione definitiva del presente PGT. In caso contrario (qualora, cioè, la convenzione non fosse ancora stata stipulata alla data di approvazione del PGT), la convenzione dovrà essere stipulata entro il termine perentorio di tre mesi dall'approvazione definitiva del presente PGT, a pena di inefficacia degli atti di approvazione dello strumento urbanistico attuativo.
- 30.5 Tutti gli strumenti urbanistici redatti in attuazione del pre-vigente PRG o in forza di altre specifiche procedure, precedentemente all'adozione del presente piano, e già adottati dal Consiglio Comunale ma non ancora approvati si intendono approvabili in riferimento alla normativa vigente alla data di adozione, ad eccezione dei seguenti:
- PL 10 - Ceradello di cui alla del. C.C. n° 18 del 21/4/09, che può essere approvato solo entro un anno dalla pubblicazione del presente PGT (con possibilità di estensione del sedime edificabile, a parità di volume, anche all'area precedentemente di rispetto stradale); inoltre l'efficacia dei suoi disposti è subordinata alla sottoscrizione della convenzione entro tre mesi dalla sua approvazione. In caso di mancato perfezionamento dell'iter entro tale termine, le disposizioni di riferimento per tale area sono quelle dell'ambito AGR 1 indicate in tav R1, intendendosi il PL decaduto a tutti gli effetti
- 30.6 Le seguenti previsioni di attuazione mediante strumenti urbanistici del pre-vigente PRG non ancora adottate dal Consiglio Comunale alla data di adozione del presente piano si intendono confermate con i medesimi parametri e norme previste dal previgente PRG, e con le specificazioni seguenti:
- PL 13- via del Fabbricone: la perimetrazione del comparto di lottizzazione viene "razionalizzata" come indicato nella tavola "R1" e nella tavola "R1.1", stabilendo, però, che l'edificabilità complessiva è pari a quella prevista dal PRG approvato con deliberazione consiliare n. 5 del 11/3/2006. Inoltre, l'edificabilità dovrà essere ripartita tra i mappali che compongono la lottizzazione in modo tale che ogni singolo mappale mantenga l'edificabilità



derivante dall'applicazione integrale delle previsioni del PRG, indipendentemente dalle modifiche della perimetrazione e della superficie del comparto di lottizzazione. Rimane confermata anche la necessità di corrispondere al Comune l'importo di € 230.000,00, già prevista dalle norme di attuazione del PRG, quale compensazione per la mancata realizzazione della strada di collegamento tra la rotonda "Tri Plok" e quella realizzata all'intersezione tra la SP 91 e la SP 89;

- PL 14- via 1° Maggio: nessuna specificazione.
- 30.7 Tutte le previsioni di attuazione mediante strumenti urbanistici del pre-vigente PRG o in forza di altre specifiche procedure non incluse nell'art. 30.6 e non ancora adottate dal Consiglio Comunale alla data di adozione del presente piano si intendono annullate ed interamente sostituite dalla normativa vigente, con le seguenti eccezioni:
- PL 15- via Mons. Facchinetti – fino a 6 mesi dalla pubblicazione del PGT è ammessa la presentazione del piano attuativo con i medesimi parametri e norme previsti dal previgente PRG, con la precisazione che lo standard urbanistico previsto deve essere interamente destinato a parcheggio. L'efficacia della sua eventuale approvazione è subordinata alla sottoscrizione della convenzione entro 3 mesi dalla stessa. In caso di mancato perfezionamento dell'iter entro tale termine, le disposizioni di riferimento per tale area sono quelle indicate in tav R1, intendendosi il PL decaduto a tutti gli effetti
- 30.8 Alla scadenza della convenzione dei piani attuativi di cui agli artt. 30.4, 30.5, 30.6 e 30.7 essi conservano i parametri urbanistici di riferimento per la loro adozione e, per le altre indicazioni di ambito sono soggetti alle disposizioni degli ambiti di regolazione cui appartengono. Sia il loro eventuale completamento insediativo che la modifica di assetto sono subordinati alla piena realizzazione delle urbanizzazioni previste dalla convenzione ed al pieno mantenimento degli altri obblighi con essa assunti. In tal caso l'intervento proposto sarà subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato nel quale il proponente si assumerà gli obblighi e le garanzie per la parte pertinente al suo intervento, comunque non inferiore alla misura necessaria alla completa funzionalità della parte di urbanizzazione in realizzazione.
- 30.9 Quanto previsto nell'art 30.8 è altresì richiesto per gli interventi riguardanti Piani di Lottizzazione già scaduti nei quali non siano state realizzate pienamente le urbanizzazioni previste e/o adempiuto agli altri obblighi assunti con la convenzione relativa
- 30.10 Gli interventi edilizi diretti, per i quali sia già, all'atto di adozione del presente PGT, divenuto efficace l'atto abilitativo o sia già stato espresso il parere favorevole del Responsabile del Procedimento, sono regolati interamente dalle NTA del previgente PRG approvato con delibera di CC n. 5 del 11/03/2006 e successive varianti approvate e dalle loro normative specifiche e per essi il presente PdR non opera modifica alcuna

#### **UTILIZZI IN ATTO**

- 30.11 Con riferimento agli edifici e manufatti esistenti destinati a usi esclusi dalla singola disciplina della zona, sono consentiti con il mantenimento della destinazione d'uso in atto, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché l'adeguamento alle prescrizioni antincendio e antisismiche.

## Appendice n° 1 - Indicazioni per la redazione del piano di gestione e sviluppo aziendale (P.G.az.)

### 1. Aspetti generali

---

- 1.1 Nelle aree agricole le norme del P.G.T. stabiliscono per quali interventi gli elaborati di progetto devono essere integrati dal Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale.
- 1.2 Il Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (P.g.az.) è finalizzato anche alla dimostrazione della congruità delle esigenze edilizie in relazione ad una effettiva attività aziendale intesa anche come attività di presidio e gestione del territorio; tale funzione può essere riferita anche ad attività agricola "complementare al reddito familiare" e hobbistica.
- 1.3 Il P.g.az. è redatto da tecnico abilitato (iscritto al Collegio dei Periti agrari o Agrotecnici, o all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali in funzione di quanto stabilito dai rispettivi ordinamenti professionali), che deve dimostrare e certificare:
- L'esistenza dei presupposti soggettivi ed oggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12 del 11/03/2005 anche ai sensi del D.G.R. 16 febbraio 2005 n.7/20732 "Linee guida per il riconoscimento della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)" e successive modifiche / integrazioni
  - il rispetto della normativa agricola regionale, nazionale e delle direttive comunitarie, con particolare riguardo alla gestione sostenibile ed ecocompatibile delle attività agricole in essere (norme sulla condizionalità, buone condizioni agronomiche ed ambientali, etc.)
  - Il rispetto della normativa ambientale, paesaggistica e forestale
  - Il P.g.Az. deve inoltre consentire la verifica e la valutazione degli interventi per quanto concerne: le interrelazioni che l'opera progettata modifica, attiva o interrompe nei riguardi dell'ambiente e del paesaggio (si rimanda a tal proposito alle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 -N 7 / 11045)
  - le utilità che al richiedente, ad altri soggetti, al settore agricolo, all'ambiente ed al paesaggio rurale derivano dall'effettuazione degli interventi progettati;
  - la congruità degli interventi con gli indirizzi di tutela e di valorizzazione delle zone agricole - forestali e con la normativa nazionale e regionale;
  - l'opportunità di stipulare convenzioni, atti unilaterali d'obbligo, contratti di protezione ambientale o altri atti di impegno con l'Amministrazione Comunale, in particolare per quanto riguarda il recupero ed il potenziamento delle formazioni arboree lineari e delle siepi, il recupero ed il miglioramento di aree agricole e/o boscate abbandonate o in condizioni di degrado, il recupero e la salvaguardia di sistemazioni agrarie tradizionali (muri a secco, terrazzamenti, etc.), la manutenzione del territorio e dei percorsi

### 2. Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale per attività agricole professionali

---

- 2.1 Il piano di gestione e sviluppo aziendale deve inoltre riportare:
- ubicazione ed inquadramento territoriale (su cartografia aggiornata) del centro aziendale, delle superfici condotte e delle strutture ed infrastrutture produttive in essere, con indicazioni catastali e di proprietà;
  - la titolarità dei capitali fondiari e d'esercizio impiegati nel processo produttivo, documentando per i primi vigenza e attualità;
  - la descrizione dell'area in oggetto con particolare attenzione ai principali caratteri ambientali e paesistici, alle preesistenze naturalistiche (siepi, filari, elementi arborei e fasce alberate, alberi monumentali, ambiti forestali), agli interventi antropici (sentieri, terrazzamenti, roccoli, pergolati), alle sistemazioni idraulico-agrarie e/o idraulico-forestale (in atto) ed alle caratteristiche di esposizione, giacitura, e pedologiche dei terreni aziendali;

- l'indirizzo produttivo e gli investimenti in progetto (le attività agricole - forestali che il richiedente intende intraprendere o ha già intrapreso sul fondo in oggetto), con riferimento anche ad eventuali attività di agriturismo e di fattorie didattiche;
  - l'investimento colturale e le consistenze zootecniche e produttive in essere, certificandone la correttezza anche ai sensi dell'art. 59 della Legge regionale 11 marzo 2005 n°12
  - eventuali adesioni dell'azienda agricola a contratti di filiera o a certificazioni volontarie di prodotto e/o di processo;
  - la consistenza occupazionale dell'azienda con indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi;
- 2.2 Per ogni attività ed investimento produttivo in progetto il Piano di gestione e sviluppo aziendale deve riportare:
- Gli investimenti in progetto: il riparto colturale e le consistenze zootecniche e produttive future;
  - I fabbisogni in opere ed infrastrutture;
  - La quantificazione della manodopera necessaria in azienda, anche in riferimento alle tabelle dei tempi di lavoro per il calcolo delle ULU (Unità Lavoro Uomo) al fine di stimare il tempo necessario per le attività aziendali;
  - Stima dei costi che l'azienda dovrà sostenere per lo sviluppo in progetto;
  - Stima della Produzione Lorda Vendibile derivante dalle attività agricole in progetto;
- 2.3 In particolare, al fine di giustificare le esigenze edilizie aziendali e la congruità delle opere con le potenzialità dell'azienda agricola, nonché di dimostrare la compatibilità delle opere in progetto nell'agro-ecosistema, il Piano di sviluppo e gestione aziendale deve riportare indicazioni riguardanti:
- la disponibilità di strutture e di aree poste anche in collocazione diversa rispetto a quella su cui si intende intervenire ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione
  - gli interventi previsti, i tempi di attuazione, i mezzi finanziari, le previsioni di sviluppo, conseguenti le opere che si intendono realizzare;
  - il piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento, compresa l'eventuale indicazione di finanziamenti pubblici utilizzati;
  - la sistemazione idraulico-agraria e/o idraulico-forestale dei terreni aziendali che deriva dalla realizzazione delle opere o dei programmi; con descrizione di eventuali modifiche apportate al regime o alla composizione delle acque, captazioni, apertura di pozzi o derivazioni idriche e attivazione di scarichi nei corpi idrici, nel suolo e nel sottosuolo, indicando dettagliatamente i criteri di intervento, l'adeguamento alle direttive delle politiche ambientali, gli effetti sull'ambiente, le misure di mitigazione;
  - la presenza di ciglioni e terrazzamenti, descrivendone la tipologia, lo stato di conservazione e di manutenzione e le previsioni di progetto;
  - la presenza di siepi, filari, elementi arborei e fasce alberate, alberi monumentali, gli ambiti forestali, i roccoli, i pergolati, descrivendone la composizione, la struttura e le previsioni di progetto;
  - la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio degli interventi produttivi e delle soluzioni adottate per annullare, ridurre o compensare tali impatti; in particolare:
  - la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti;
  - la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;
  - la quantità e qualità delle dotazioni ambientali di cui all'art. 19, necessarie a compensare eventuali dotazioni territoriali richieste;
  - la quantità e qualità delle dotazioni ambientali di cui all'art. 19, atte a migliorare la qualità ambientale del progetto;

- le caratteristiche dell'accessibilità carrale e pedonale d'accesso e di servizio al fondo, specificandone le caratteristiche costruttive, le condizioni di manutenzione ed i diritti d'uso propri del richiedente e di terze persone;
  - la presenza di recinzioni del fondo o delle pertinenze degli edifici, descrivendone la tipologia, la consistenza e gli eventuali completamenti;
  - per quanto attiene la realizzazione di strutture di protezione delle coltivazioni, sia fisse (serre) che temporanee (tunnel), il metodo per lo smaltimento delle acque, le tecniche per il mascheramento delle strutture ed il loro inserimento paesaggistico;
  - la congruità delle opere in progetto con gli obiettivi definiti dal P.G.T. per gli ambiti e le zone destinate all'agricoltura in cui si collocano gli interventi.
  - in caso di interventi ritenuti di particolare impatto o rilevanza, come impianti serricoli o fabbricati zootecnici di grossa dimensione, o la realizzazione di impianti o piste di esbosco, può essere richiesto uno studio di compatibilità agro – ambientale a maggior dettaglio, individuando per ogni singolo caso i contenuti dello studio e le competenze professionali da coinvolgere)
- 2.4 Il Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale dovrà prevedere la formazione di specifiche fasce boscate e/ o sistemi lineari di campo di cui all'art. 19 delle norme del Piano delle Regole, indicativamente lungo i tracciati specificati nelle tavole di PdR, od anche con altre giaciture qualora se ne motivasse la migliore opportunità anche ai fini della valorizzazione ambientale dei luoghi.

### 3. Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale semplificato

---

- 3.1 In caso di interventi di piccola entità e per attività agricola "complementare al reddito familiare" e hobbistica il P.g.Az. può essere richiesto in forma semplificata che comprenda:
- ubicazione ed inquadramento territoriale (su cartografia aggiornata) del centro aziendale, delle superfici condotte e delle strutture ed infrastrutture produttive in essere, con indicazioni catastali e di proprietà;
  - l'indirizzo produttivo e gli investimenti in progetto (le attività agricole-forestali che il richiedente intende intraprendere o ha già intrapreso sul fondo in oggetto);
  - stima dei costi che il richiedente dovrà sostenere per lo sviluppo in progetto.
  - la descrizione dell'area in oggetto con particolare attenzione ai principali caratteri ambientali e paesistici, alle preesistenze naturalistiche (siepi, filari, elementi arborei e fasce alberate, alberi monumentali, ambiti forestali), agli interventi antropici (sentieri, terrazzamenti, roccoli, pergolati);
  - la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio degli interventi produttivi e delle soluzioni adottate per annullare, ridurre o compensare tali impatti<sup>1</sup>; in particolare:
  - la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti
  - la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;
  - la descrizione degli interventi previsti con riferimento alla tipologia, allo stato di conservazione e alla manutenzione delle presenze naturalistiche e antropiche;
  - le caratteristiche dell'accessibilità carrale e pedonale d'accesso e di servizio al fondo, specificandone le caratteristiche costruttive, le condizioni di manutenzione ed i diritti d'uso propri del richiedente e di terze persone;
  - la presenza di recinzioni del fondo o delle pertinenze degli edifici, descrivendone la tipologia, la consistenza e gli eventuali completamenti;

---

<sup>1</sup> Qualora la normativa vigente preveda istanza di autorizzazione paesaggistica, ai sensi degli articoli 159, comma 1 e 146, comma 2, del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, si rinvia al Decreto del presidente del Consiglio dei Ministri del 12/12/2005

- per quanto attiene la realizzazione di strutture di protezione delle coltivazioni, sia fisse (serre) che temporanee (tunnel), il metodo per lo smaltimento delle acque, le tecniche per il mascheramento delle strutture ed il loro inserimento paesaggistico;

#### **4. Estensione aziendale**

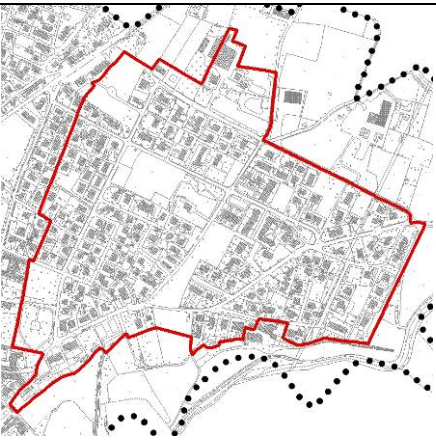
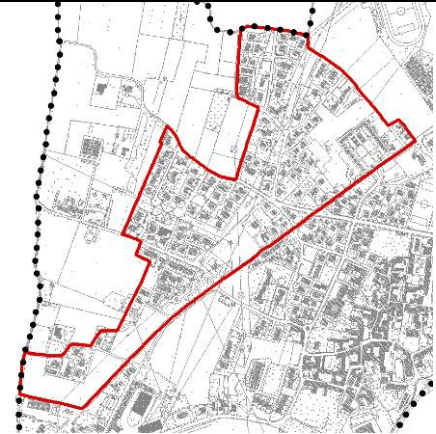
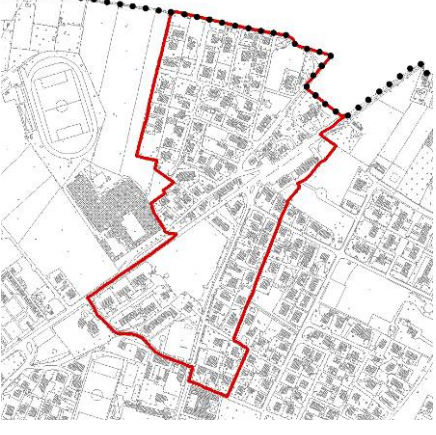
---

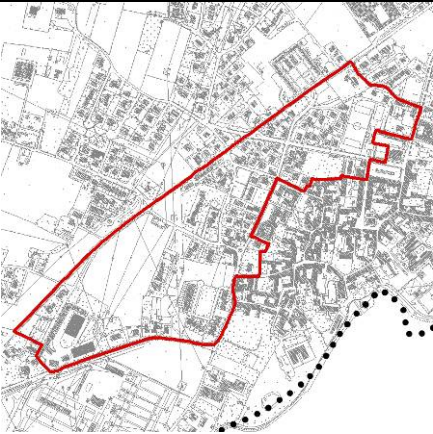
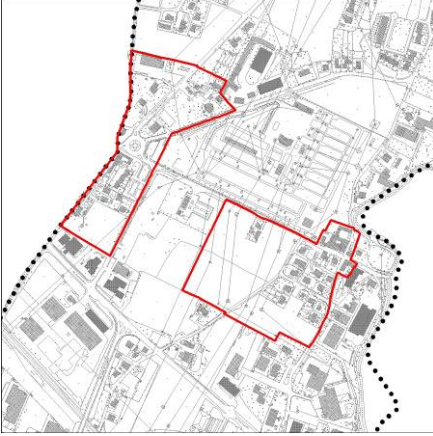
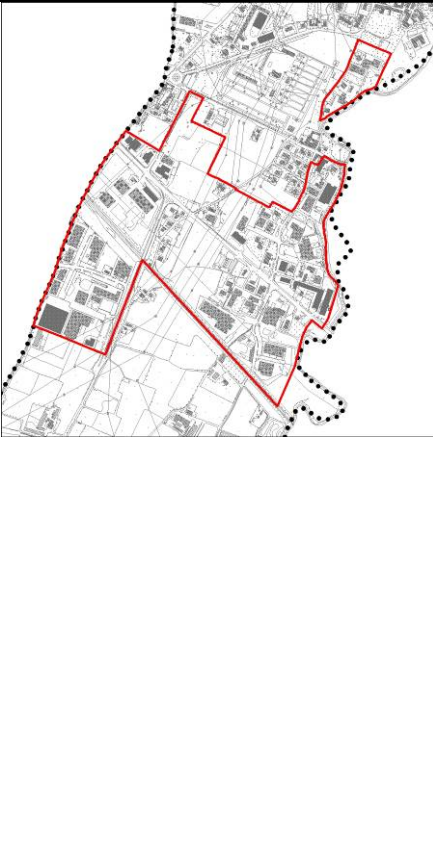
- 4.1 L'unità aziendale da considerare ai fini della applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi è costituita dai terreni di pertinenza di ciascuna azienda compresi nel territorio comunale e/o nei comuni contermini, anche se non contigui.
- 4.2 Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento allo stato di fatto dell'azienda al momento della presentazione del Piano di Gestione e Sviluppo come risultante dal Fascicolo Aziendale elaborato tramite Siarl ;
- 4.3 Le superfici utili relative alle costruzioni esistenti sull'unità aziendale debbono essere computate nel calcolo degli indici di fabbricabilità ammessi;

#### **5. Elementi di merito**

---

- 5.1 Possono costituire elemento di merito nella valutazione degli interventi proposti:
- l'adozione di metodi di coltivazione / allevamento secondo disciplinari di agricoltura biologica o integrata
  - la coltivazione di specie foraggere, cerealicole e frutticole tipiche o tradizionali
  - l'allevamento di razze locali
  - il recupero ed il potenziamento delle formazioni arboree lineari e delle siepi
  - il recupero ed il miglioramento di aree agricole collinari abbandonate o in condizioni di degrado
  - il recupero ed il miglioramento di aree boscate in condizioni di degrado
  - l'adesione a contratti di filiera finalizzati a produzioni agro alimentari o forestali di qualità certificati da marchio o da disciplinare di produzione

TABELLA I								
DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI REGOLAZIONE								
tessuto da consolidare								
Ambito	Mappa	Caratteristiche	Vocazione e sensibilità paesistica	Obiettivi di governo	Disposizioni specifiche	Parametri urbanistici	Specificazioni paesistiche	Variazione degli usi di cui all'art. 11
RES2 CONTRADA MONTECCHI		Sono aree di insediamento dei decenni recenti, a nord del nucleo antico, prevalentemente per tipologie monofamiliari a due piani, con qualche palazzo plurialloggio. Si tratta di edifici per lo più sorti con limitata correlazione al sistema delle urbanizzazioni intesa come dotazione essenziale di spazi per la mobilità e con qualche episodico spazio di verde pubblico non ancora completamente definito.	Stante la zona tranquilla, in vicinanza con il nucleo antico e con i suoi luoghi centrali, la sequenza di investimenti pubblici per le urbanizzazioni, la vocazione dell'area è di consolidamento della sua qualità urbana.  SENSIBILITÀ PAESISTICA BASSA	Promuovere il rinnovo dei fabbricati anche al fine di una migliore efficienza nell'uso dello spazio e di una loro maggior qualità energetica e tipologica.  Connettere limitate densificazioni al completamento delle urbanizzazioni, definendo l'insieme degli spazi verdi come rete qualificante il luogo e dotando la contrada di un ulteriore luogo centrale.  Favorire la qualificazione delle scene urbane con anche il rinnovo compositivo dei fabbricati.		DIRITTI EDIFICATORI: <ul style="list-style-type: none"> <li>0,30 mq*mq</li> <li>0,45 mq*mq nelle zone individuate in tav. I</li> </ul> CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE: <ul style="list-style-type: none"> <li>0,50 mq*mq</li> <li>0,60 mq*mq per interventi di ristrutturazione urbanistica interessanti lotti di almeno 1.800 mq se connessi alla cessione di aree per il miglioramento del sistema della mobilità</li> </ul> SUP. COPERTA MAX: 60% RAPP. PERMEAB. MIN: 30% H. MAX: 11 m, max 3 piani in caso di car. urb. pari a 0,60 14 m, max 4 piani	FRONTI URBANI DA VALORIZZARE Spazio pubblico di via Trovenzi  RECUPERO SOTTOTETTO: ammesso con le modalità e per le tipologie di cui all'art. 11.4	ALTRI USI PREVISTI: Uga2 fino a 500 mq previsione attuabile solo previa adozione di studio relativo al settore commerciale, così come prescritto dal Programma Triennale per lo Sviluppo Commerciale della Regione Lombardia  ALTRI USI ESCLUSI: -
RES3 CONTRADA BUSNETO		Sono aree di insediamenti a bassa densità, poste oltre la SP 89, in territorio agricolo e d in posizione decentrata rispetto al nucleo antico.  Si tratta di tipologie prevalentemente monofamiliari e bifamiliari a due piani, sorte perlopiù in ambiti di lottizzazioni con diffusa realizzazione di spazi di verde pubblico, anche se spesso correlati alle linee dell'alta tensione.	Stante la posizione decentrata dal nucleo antico, si ritiene propria la vocazione residenziale a bassa densità per tipologie ove prevale la presenza dei giardini anche privati in un ambiente fortemente connotato dal verde.  La nuova accessibilità territoriale potrà potenziare il valore patrimoniale gli investimenti  SENSIBILITÀ PAESISTICA BASSA	Favorire la lenta qualificazione degli aspetti compositivi dei fabbricati, mantenendo la caratteristica di bassa densità edilizia e di forte presenza del sistema del verde.  Orientare le trasformazioni verso interventi di bioarchitettura.  Promuovere la correlazione degli spazi di verde pubblico sia qualificando le aree di rispetto delle linee elettriche che completando le aree verdi attorno al cimitero	Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione su via Don Bonetti devono prevedere la realizzazione di barriere arboree verso il viale. Non è ammessa l'apertura di passi carrai su via Don Bonetti	DIRITTI EDIFICATORI: <ul style="list-style-type: none"> <li>0,30 mq*mq</li> <li>0,45 mq*mq nelle zone individuate in tav. I</li> </ul> CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE: <ul style="list-style-type: none"> <li>Pari ai diritti edificatori, ma incrementabili del 10% per interventi certificati di architettura biologica</li> </ul> SUP. COPERTA MAX: 40% RAPP. PERMEAB. MIN: 50% H. MAX: (salvo preesistenze maggiori) 8 m, max 2 piani	FRONTI URBANI DA VALORIZZARE Parco delle Rimembranze via Don Rudelli  RECUPERO SOTTOTETTO: ammesso con le modalità e per le tipologie di cui all'art. 11.4	ALTRI USI PREVISTI: ---  ALTRI USI ESCLUSI: Ugb, Uge,
RES4 CONTRADA CROCCIONE		Sono aree di insediamento sorto in espansione dal nucleo antico nella direzione della vecchia provinciale ed oltre la nuova. (Croce di Gorlago)  Si tratta di assetti urbani e tipologie composite dove prevale comunque il taglio minore ed i due piani di altezza.  L'ambito risente del disturbo del forte traffico della SP 89.	Sono aree a vocazione residenziale con una maggiore connotazione urbana di viale Siotto Pintor in quanto elemento di relazione urbana privilegiato.  SENSIBILITÀ PAESISTICA BASSA	Favorire la connotazione urbana delle aree in affaccio su viale Siotto Pintor anche con operazioni di densificazione urbana per la qualificazione della scena pubblica.  Mitigare il disagio della presenza della SP 89 e mantenere la connotazione di bassa densità urbana della parte a monte della provinciale.	Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione su via Don Bonetti devono prevedere la realizzazione di barriere arboree verso il viale. Non è ammessa l'apertura di passi carrai su via Don Bonetti	DIRITTI EDIFICATORI: <ul style="list-style-type: none"> <li>0,30 mq*mq</li> <li>0,45 mq*mq nelle zone individuate in tav. I</li> </ul> CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE: <ul style="list-style-type: none"> <li>Nelle zone a monte di via Don Bonetti pari ai diritti edificatori, ma incrementabili del 10% per interventi certificati di architettura biologica</li> <li>0,50 mq*mq nelle zone a valle di via Don Bonetti</li> <li>0,60 mq*mq interessanti lotti di almeno 1.800 mq se connessi alla cessione di aree per il miglioramento del sistema della mobilità o per interventi di ristrutturazione urbanistica riqualificanti la scena urbana di via Siotto Pintor</li> </ul> SUP. COPERTA MAX: zona a monte 40% zona a valle 60% RAPP. PERMEAB. MIN: zona a monte 50% zona a valle 30% H. MAX: (salvo preesistenze maggiori) zona a monte 11 m, max 3 piani zona a valle 11 m, max 3 piani in caso di car. urb. pari a 0,60 14 m, max 4 piani	FRONTI URBANI DA VALORIZZARE via Siotto Pintor  RECUPERO SOTTOTETTO: ammesso con le modalità e per le tipologie di cui all'art. 11.4	ALTRI USI PREVISTI: Uga2 fino a 500 mq (solo per ampliamento di esercizi commerciali preesistenti) - previsione attuabile solo previa adozione di studio relativo al settore commerciale, così come prescritto dal Programma Triennale per lo Sviluppo Commerciale della Regione Lombardia  Uo (con esclusione degli usi Uoa3) per la sola parte a valle di via Don Bonetti  ALTRI USI ESCLUSI: Ugb, (ad eccezione dei fabbricati prospicienti la scena urbana di via Siotto Pintor)

RES5 CONTRADA BORGHETTI		Si tratta degli insediamenti a corona sorti ad ovest del nucleo di antica formazione ed a questo fortemente interrelati. Vi si riscontra una certa varietà tipologica, oltreché la presenza di spazi aperti residuali, in gran parte dovuti alla presenza delle linee dell'alta tensione.	L'ambito ha una chiara vocazione urbana, scarsa autonomia funzionale e possibilità di ruolo complementare al nucleo di antica formazione. SENSIBILITÀ PAESISTICA BASSA	Promuovere il consolidamento urbano e la molteplicità degli usi anche commerciali e direzionali. Si ritiene che la densificazione edilizia controllata possa essere occasione per la rigenerazione di parti del tessuto e del suo significato urbano oltreché per il potenziamento delle dotazioni per la mobilità e la sosta anche a servizio del nucleo antico.	Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione su via Don Bonetti devono prevedere la realizzazione di barriere arboree verso il viale. Non è ammessa l'apertura di passi carrai su via Don Bonetti	DIRITTI EDIFICATORI: • 0,30 mq*mq • 0,45 mq*mq nelle zone individuate in tav. I CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE: • 0,50 mq*mq • 0,60 mq*mq per interventi di ristrutturazione urbanistica interessanti lotti di almeno 1.800 mq se connessi alla cessione di aree per il miglioramento del sistema della mobilità SUP. COPERTA MAX: 60% RAPP. PERMEAB. MIN: 30% H. MAX: 11 m, max 3 piani in caso di car. urb. pari a 0,60 14 m, max 4 piani	FRONTI URBANI DA VALORIZZARE via Roma vai Mons. Facchinetti  RECUPERO SOTTOTETTO: ammesso con le modalità e per le tipologie di cui all'art. 11.4	ALTRI USI PREVISTI: Uo (con esclusione degli usi Uoa3) ALTRI USI ESCLUSI: ----
RES6 CONTRADA BETTOLE		Sono le aree un tempo rurali, a sud del nucleo antico ove si è verificato, in direzione Tri Plock e Bettole uno sviluppo urbano caratterizzato da mix funzionale tra residenza, produzione e commercio. In quest'ambito insistono anche piccoli insediamenti residenziali autonomi abbastanza scollegati dal nucleo urbano.	Sono zone che, per la loro tessitura varia e per la vicinanza sia alla SP 89 che alla SP 91 sono vocate alla pluralità degli usi. Si tratta di ambiti maggiormente vocati alla trasformazione anche se in connessione alla zona posta lungo la SP 91 e verso la stazione di Montello. SENSIBILITÀ PAESISTICA MOLTO BASSA	Valorizzare la pluralità degli usi compatibili come occasione di disponibilità alla trasformazione. Ammettere la densificazione per interventi connessi al sistema della produzione e del terziario non commerciale. Salvaguardare la qualità e la tranquillità delle enclave residenziali.	Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione su via Don Bonetti devono prevedere la realizzazione di barriere arboree verso il viale. Non è ammessa l'apertura di passi carrai su via Don Bonetti	DIRITTI EDIFICATORI: • 0,30 mq*mq • 0,45 mq*mq nelle zone individuate in tav. I CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE: • 0,50 mq*mq • 0,60 mq*mq per interventi di ristrutturazione urbanistica con destinazioni non residenziali interessanti lotti di almeno 1.800 mq se connessi alla cessione di aree per il miglioramento del sistema della mobilità SUP. COPERTA MAX: 60% RAPP. PERMEAB. MIN: 30% H. MAX: 11 m, max 3 piani in caso di car. urb. pari a 0,60 14 m, max 4 piani	FRONTI URBANI DA VALORIZZARE via Roma  RECUPERO SOTTOTETTO: non ammesso	ALTRI USI PREVISTI: Uo (con esclusione degli usi Uoa3) per la sola porzione di ambito a nord della cascina Bettole ALTRI USI ESCLUSI: ----
<b>tessuto della produzione</b>								
Ambito		Caratteristiche	Vocazione e sensibilità paesistica	Obiettivi	Disposizioni specifiche	Parametri urbanistici	Specificazioni paesistiche	Variazione degli usi di cui all'art. 12
PRODI VIALE PEDEMOTANO		Si tratta di un ambito caratterizzato da insediamenti eterogenei, dove la destinazione produttiva è affiancata dalla destinazione commerciale e da una quota residenziale, con tipologie edilizie fra loro molto differenti, formatosi prevalentemente in correlazione con la SP 91 e con lo snodo con la SP 89. La presenza di aree libere interne è dovuta in gran parte alla fascia di vincolo degli elettrodotti	L'insediamento, di natura composita, risponde a dinamiche chiaramente più di area vasta che locali. Si ritiene che, la sua notevole varietà esprima un paesaggio informale della modernità vocato alla trasformazione ed all'innovazione SENSIBILITÀ PAESISTICA MEDIA	Promuovere, possibilmente con indirizzi condivisi a livello svoracomunale, la trasformazione dell'area, anche mediante la sua densificazione, verso una maggiore capacità espressiva di un paesaggio contemporaneo, con misure per il potenziamento della dotazione vegetazionale e per la presenza di una pluralità degli usi.	Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione devono prevedere la realizzazione di barriere arboree individuate in tav.2 .	DIRITTI EDIFICATORI: • SLP esistente CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE PER USI PRODUTTIVI: • Sc = 60% • SLP = 2 x Sc CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE PER USI TERZIARI: • 0,55 mq*mq • 0,75 mq*mq nelle aree prospicienti via 1° maggio per interventi di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica interessanti lotti di almeno 1.500 mq, se connessi alla cessione di aree per il miglioramento del sistema della mobilità e orientati alla riqualificazione del viale SUP. COPERTA MAX: 70% RAPP. PERMEAB. MIN: 20% H. MAX: 12 m, max 3 piani	FRONTI URBANI DA VALORIZZARE via 1° Maggio  RECUPERO SOTTOTETTO: non ammesso	ALTRI USI PREVISTI: sono comunque autorizzabili, in deroga a quanto disposto dall'appendice n°1 al Piano dei Servizi, anche le medie strutture di vendita fino a 400 mq se tale superficie è dovuta ad ampliamento di esercizi preesistenti. Uga2 (non alimentari solo fronte viale) nel caso di riqualificazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato - previsione attuabile solo previa adozione di studio relativo al settore commerciale, così come prescritto dal Programma Triennale per lo Sviluppo Commerciale della Regione Lombardia ALTRI USI ESCLUSI: ---

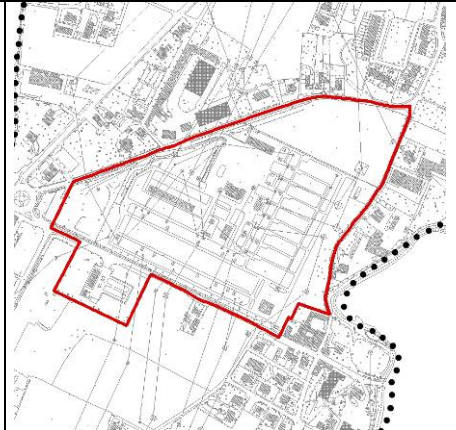
<p>PROD2 SOTTOSTAZIONE</p>		<p>Si tratta dell'area della sottostazione e del suo intorno di riferimento. In essa prevalgono le esigenze di natura tecnologica.</p>	<p>Si ritiene quest'area fortemente significativa per la storia recente di Gorlago, sia per la filiera economica connessa alle competenze elettriche (es. tirafili) che per la visibilità all'ingresso sud del paese. L'area è vocata all'espressione del sapere connesso alla sua tecnologia come occasione di rappresentazione civile e didattica.</p> <p>SENSIBILITÀ PAESISTICA MEDIA</p>	<p>Promuovere la valorizzazione dell'area come segno riconoscibile del paesaggio contemporaneo accentuandone anche la valenza didattica. Favorire gli interventi di territorializzazione dell'attività.</p>		<p>DIRITTI EDIFICATORI:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NESSUNO — LA STRUTTURA ESISTENTE È PARIFICATA AD UNA DOTAZIONE TERRITORIALE E NON RICHIEDE DIRITTI EDIFICATORI</li> </ul> <p>CARICO URBANISTICO AMMISSIBILE:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• NESSUNO - LA STRUTTURA ESISTENTE È PARIFICATA AD UNA DOTAZIONE TERRITORIALE E NON DETERMINA CARICO URBANISTICO</li> </ul> <p>SUP.C OPERATA MAX: 20%</p> <p>RAPP. PERMEAB. MIN: 20%</p> <p>H. MAX: (salvo manufatti speciali) 8 m</p>	<p>FRONTI URBANI DA VALORIZZARE via Roma</p> <p>RECUPERO SOTTOTETTO: non ammesso</p>	<p>ALTRI USI PREVISTI: ---</p> <p>ALTRI USI ESCLUSI: tutti, ad eccezione dell'uso in atto e delle attività ad esso complementari</p>
--------------------------------	--	--	--	---	--	---	--	--



TABELLA 2		NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	TESSUTO URBANO DA CONSOLIDARE	TESSUTO DELLA PRODUZIONE ARTIGIANALE E MANIFATTURIERA	TERRITORI AGRICOLI E NATURALISTICI	SINTESI DELLE POSSIBILITÀ PEREQUATIVE PER I TERRITORI DISCIPLINATI DAL PIANO DELLE REGOLE
<b>interventi richiedenti acquisizione di diritti edificatori</b>						
TIPO DI INTERVENTO	MODALITÀ DI ACQUISIZIONE	COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO				NOTE
attuazione di permessi di costruire convenzionati	art. 5.6. comma b)	non prevista	come previsto da art. 11.14 del PdR	non prevista	non prevista	---
chiusura di portici e loggiati	art. 5.6. comma c)	0,5 mq diritti da acquisire per 1 mq di SLP da chiudere	non prevista	non prevista	non prevista	l'intervento è sopra la soglia di rilevanza paesaggistica
realizzazione di SLP maggiore del 150% della Sc	art. 5.6. comma c)	non prevista	non prevista	0,5 mq diritti da acquisire per 1 mq di SLP	non prevista	nel caso di impiego di SLP residenziale si applica altresì il coefficiente di adeguamento di destinazione d'uso per l'impiego per usi produttivi previsto dal cap.6 del DocuP.
ampliamento fabbricati a	art. 5.6. comma c)	non prevista	1,0 mq diritti da acquisire per 1,0 mq di SLP	non prevista	1,5 mq diritti da acquisire per 1 mq di SLP	
<b>interventi comportanti cessione di diritti edificatori</b>						
realizzazione privata di dotazioni territoriali convenzionate	art. 5.5. comma e)	come da Piano dei Servizi			non prevista	---
utilizzo di alloggi per canone sociale	art. 5.5. comma e)	come da Piano dei Servizi	non prevista	non prevista	non prevista	solo previa definizione di specifico regolamento comunale
premierità per ristrutturazione coerente ai caratteri ed ai valori del nucleo antico	art. 5.5. comma c)	0,15 mq di SLP per ogni mq di SLP ristrutturata	non prevista	non prevista	non prevista	la premierità può essere riconosciuta al termine dei lavori, e previa verifica della conformità dell'opera ai caratteri del progetto, dalla Commissione per il Paesaggio in riferimento a quanto previsto dal Regolamento Edilizio, per interventi di ristrutturazione effettuati in applicazione della Guida agli interventi nel nucleo antico e degli elementi qualificanti in essa definiti, aventi l'evidenza di interventi di recupero di alta qualità formale, rispettosi delle tipologie costruttive originarie, e capaci di qualificare l'ambito urbano di riferimento.  La premierità può essere impiegata per la chiusura di portici e loggiati, qualora riconosciuta di qualità formale e coerente, o può essere ceduta.
cessione area per interventi di ampliamento del sistema della mobilità	art. 5.5. comma b)	0,45 mq di SLP per ogni mq di area ceduta	0,20 mq di SLP per ogni mq di area ceduta	0,15 mq di SLP per ogni mq di area ceduta	0,10 mq di SLP per ogni mq di area ceduta	a questi valori si aggiunge la quota di SLP equivalente al valore base dell'area, come definito per ogni ambito dalla tabella 1. I valori sono ridotti ad un terzo nelle aree soggette a vincolo di inedificabilità cimiteriale
cessione area per realizzazione di altre dotazioni territoriali	art. 5.5. comma b)	0,25 mq di SLP per ogni mq di area ceduta	0,15 mq di SLP per ogni mq di area ceduta	0,10 mq di SLP per ogni mq di area ceduta	0,05 mq di SLP per ogni mq di area ceduta	a questi valori si aggiunge la quota di SLP equivalente al valore base dell'area, come definito per ogni ambito dalla tabella 1
demolizione di fabbricati con o senza cessione di area	art. 5.5. comma d)	3 mq di SLP per ogni mq di fabbricato civile 2 mq di SLP per ogni fabbricato produttivo 1 mq di SLP per ogni fabbricato accessorio			- 3 mq di SLP per ogni mq di fabbricato ad uso produttivo - 300 mq di SLP in caso di attuazione del PCC1 (art. 11.14)	nel caso di interventi comportanti la cessione di aree, a questi valori si aggiunge la quota di SLP equivalente al valore base dell'area; l'intervento è ammissibile per: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i fabbricati coinvolti nell'incremento del sistema della mobilità,</li> <li>• i fabbricati del nucleo antico cui è attribuito il grado V,</li> <li>• i fabbricati del nucleo antico di grado III e IV di realizzazione o di rialzo successivo a quanto rilevato con la prima Levata I.G.M., qualora compresi all'interno di un progetto di riqualificazione dell'esistente riconosciuto come qualificato dalla Commissione per il Paesaggio.</li> <li>• lotti già edificati con indice superiore al carico urbanistico ammissibile che, in caso di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione o di utilizzo per dotazioni territoriali, dispongano di diritti edificatori eccedenti il valore di riferimento;</li> <li>• demolizione di fabbricati nei territori rurali contrassegnati in tav. 1 con la lettera P</li> </ul>