

Provincia di Lecco

COMUNE DI ROBBIATE

NORME DI ZONA “A DI RECUPERO DEL VECCHIO NUCLEO”
E
ZONIZZAZIONE IN SCALA 1:1.000

IL SINDACO:
dott. Alessandro SALVIONI

IL SEGRETARIO COMUNALE:
dott. Pietro STIVALA

PROGETTISTA : **dott. arch. Aldo Marchi - 23900 LECCO**

NOVEMBRE 2005

+

NORME DI ZONA A - DI RECUPERO DEL VECCHIO NUCLEO

1 - DENOMINAZIONE E DESCRIZIONE:

VECCHIO NUCLEO DI INTERESSE LOCALE

Questa zona è costituita dall'insieme degli ambiti consolidati del territorio comunale che risultano essere caratterizzati dalla prevalenza di significative preesistenze architettoniche, di memoria locale, d'interesse storico ed ambientale, meritevoli di tutela e conservazione, quali i seguenti nuclei:

- **Località Beata Vergine del Pianto**
- **Cascina Duraga**
- **Cascina Moncucco**
- **Cascina Novarino**
- **Castello Ganzana**
- **Cascina Sernovella**
- **Località Terzuolo**
- **Centro storico di Robbiate**

Gli interventi ammessi in questi nuclei sono regolati dalle seguenti norme che si riferiscono agli edifici e, o, alle loro parti, individuati nella Zonizzazione in scala 1:1000 che integra il presente elaborato, come da apposita Legenda.

2 - MODALITA' D'ATTUAZIONE :

2.a - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO DI RESTAURO:

Permesso di Costruire gratuito o Dia

* Limitatamente agli edifici individuati nella Zonizzazione in scala 1:1000, come da legenda;

2.b - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO DI RISANAMENTO CONSERVATIVO:

Permesso di Costruire gratuito o Dia

* Limitatamente agli edifici individuati nella Zonizzazione in scala 1:1000, come da legenda;

* nei casi di risanamento conservativo di singole unità immobiliari o dell'intero complesso immobiliare, mirati al mantenimento della destinazione d'uso residenziale, prevalente in termini volumetrici, a scapito dell'eliminazione delle superfetazioni e delle quote di destinazioni d'uso preesistenti diverse da quella residenziale, minoritarie in termini volumetrici, è ammessa la trasformazione residenziale di destinazioni preesistenti diverse da quella residenziale anche se comportanti incremento di capacità insediativa, purchè non superiore a **n° 1 Abitante virtuale**, pari a **mc. 150**;

* nei casi di risanamento conservativo di volumetrie preesistenti che, per condizioni di degrado e, o, di limitatezza degli spazi disponibili, necessitano di interventi di trasformazione di alcune porzioni originariamente riconducibili a destinazioni accessorie, comportanti aumenti di capacità insediativa di poco superiori a mc. 150, non derivanti da incrementi volumetrici, bensì da variazione di destinazione d'uso di volumetria preesistente, **l'intervento diretto eseguibile entro tali porzioni**, minoritarie in termini volumetrici, si qualificherà automaticamente come intervento di ristrutturazione edilizia, a cui si applicano i disposti del paragrafo che segue, fatti salvi la coerenza con il carattere architettonico dell'insieme e gli scopi conservativi delle restanti porzioni, prevalenti in termini volumetrici;

+

2.c - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:**Permesso di Costruire o Dia**

- * Limitatamente agli edifici individuati nella Zonizzazione in scala 1:1000, come da legenda;
- * in caso d'attuazione di Piano di Recupero approvato come da seguente **Paragrafo 2.d**;
- * nei casi di ristrutturazione parziale riguardanti le parti interne di singole unità immobiliari, con conferma delle destinazioni d'uso residenziali e con modifica, a favore della destinazione residenziale di originarie destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, senza alcun limite dimensionale, in termini volumetrici;
- * nei casi di ristrutturazione completa di edifici, le cui parti esterne ed interne risultino essere non più conservabili per eccessivo degrado e, o, per scarso valore intrinseco del carattere architettonico, ambientale e storico locale che le caratterizza, da documentare fotograficamente e da relazionare nel progetto. In tali casi è ammessa la demolizione anche delle cortine, a condizione della loro riposizione in termini di allineamenti planimetrici e di disegno architettonico;
- * nei casi di riaccorpamento agli edifici principali, entro il limite del **10%** del volume totale, delle volumetrie destinate alla demolizione in applicazione **del Vincolo specifico n°4**;
- * nei casi di riorganizzazione degli spazi residui, delle superfici coperte casualmente disposte, dei volumi discontinui di minore consistenza e degli organismi costruttivi isolati che, nella Zonizzazione in scala 1:1000 risultano individuati come pertinenze minori.

Ai fini di dotare le abitazioni dei servizi igienici necessari, di bonificare ambientalmente i cortili e gli spazi residui, nonché di elevare la qualità architettonica dell'edificato, sono ammessi gli accorpamenti e i completamenti eventualmente occorrenti per coordinare gli allineamenti planoaltimetrici; non saranno conteggiati i modesti incrementi di volume e di superficie coperta che deriveranno da tali bonifiche che, in ogni caso, non potranno superare il 10% del preesistente, una tantum.

Quando possibile, tali interventi dovranno essere completati da sistemazioni ambientali orientate all'elevazione della qualità urbana;

2.d – INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO:**PIANO DI RECUPERO** ex articoli 28 e 30 Legge 457/78:

- * nei casi di specifica richiesta dei privati aventi titolo, previa individuazione dell'ambito di riferimento entro la **Zona A di recupero del Vecchio nucleo** e delle corrispondenti **Unità minime d'Intervento** con specifica Delibera di consiglio comunale;
- * nei casi di interventi edilizi estesi ad un intero isolato;
- * nei casi di parziale ristrutturazione edilizia di edifici contigui, costituiti da molteplici unità abitative;
- * nei casi comportanti l'introduzione di nuove quote di destinazione diversa da quella residenziale, generatrici di nuovi fabbisogni di standard, per effetto della modifica di differenti destinazioni preesistenti, anche in eventuale modifica di quote di preesistente destinazione residenziale, **comunque entro il limite del 50% della Superficie lorda di pavimento dell'immobile preesistente**;
- * nei casi di parziale ristrutturazione edilizia di edifici costituenti unica unità abitativa, con totale modificazione delle destinazioni d'uso preesistenti, mirati all'insediamento di destinazioni d'uso diverse da quella residenziale aventi rilevanza urbanistica, in quanto comportanti affluenza di pubblico e, pertanto, generatrici di nuovi fabbisogni di standard urbanistici;
- * nei casi d'accorpamento in un unico intervento edilizio, di più unità abitative o di più volumi preesistenti ove si pongano problemi di coordinamento degli allineamenti dei fili di gronda, dei colmi dei solai comportanti le modeste variazioni volumetriche **entro il limite del 10% della Volumetria preesistente**.
- * nei casi di Piani di Recupero individuati dalle tavole di P.R.G.;

In tali casi è ammesso procedere all'integrale demolizione delle volumetrie preesistenti, con successiva ricostruzione, a condizione che il carattere architettonico dell'intervento di ricostruzione non si discosti dalla tipologia prevalentemente insediata nel Vecchio nucleo.

* come criterio generale, i Piani di Recupero non potranno alterare i caratteri tipologici ed architettonici meritevoli di conservazione che sono tutelati dal **Paragrafo 4 – Tipologie da salvaguardare**, anche negli eventuali casi di demolizione parziale e, o, totale, con successiva ricostruzione, negli eventuali casi di applicazione della tecnica dello smontaggio e del rimontaggio ed, inoltre, non potranno alterare i preesistenti allineamenti planoaltimetrici, fatta salva ogni loro razionalizzazione a favore della migliore valorizzazione degli spazi privati e pubblici;

-

+

3 - DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE: RESIDENZA

a - sono ammesse la conferma e l'introduzione di attività artigianali, commerciali e terziarie di servizio alla residenza ed al turismo.

E' ammessa la prosecuzione di attività esistenti, regolarmente classificate ai sensi dell'Art. 216 del T.U.LL.SS. n°1265/34 anche in caso di variazione di proprietà e, o, di modifica della ragione sociale, a condizione che gli eventuali ampliamenti e le modifiche delle superfici utili, come pure gli adeguamenti tecnologici e funzionali, eventualmente occorrenti in ossequio a disposizioni di Legge, non comportino trasformazione della tipologia architettonica e del carattere della Zona e siano riassorbite dalla volumetria preesistente.

b - non è ammessa la modifica della destinazione residenziale salvo che nei casi di interventi sottoposti a Piano di Recupero nel limite del 50 % della SIp. preesistente, nonché negli interventi edilizi diretti di conferma delle preesistenti destinazioni di cui al precedente comma **a**-, limitatamente alle porzioni di volumetria ubicate ai piani terreno, seminterrato, rialzato e nei casi di modifica di destinazione d'uso entro il limite di mq. 150 di superficie di vendita come definita dall'Art. 38 del Regolamento Regionale n° 3/2000 e successive modifiche, a favore dell'introduzione di nuovi esercizi di vicinato;

c - è ammessa la trasformazione residenziale delle preesistenti destinazioni non residenziali;

d - non sono ammesse le destinazioni elencate all'Art. 27 delle NTA ;

e - per le superfici di vendita superiori a mq. 150 non è ammessa la modifica della destinazione residenziale salvo che nei casi di interventi sottoposti a Piano di Recupero, limitatamente all'introduzione di medie strutture di vendita con superficie lorda di pavimento non superiore a **mq. 450** e nel rispetto del Piano comunale del Commercio.

4 - TIPOLOGIE DA SALVAGUARDARE:

a - Le tipologie abitative esistenti, con l'obbligo di eliminazione delle superfetazioni aggiunte e delle tipologie non abitative in disuso, o contrastanti con il contesto architettonico o con l'ambiente;

b - Le prescrizioni costruttive generali valide per ogni intervento edilizio, finalizzate al miglioramento del disegno architettonico esistente ed alla conservazione di quello originario benchè celato dall'attuale configurazione edilizia degli immobili, sono le seguenti:

- **b.1** - il paramento esterno in pietra a vista dovrà essere mantenuto ed eventualmente integrato in modo coerente, quando risulti costituire un segno superstito e significativo della storia dell'edificio e, o, del contesto urbano;

- **b.2** - l'intonaco originario e le decorazioni superstiti, previa loro eventuale bonifica, dovranno essere salvaguardati e confermati.

Altrettanto dicasi per le tinteggiature tradizionali, di carattere locale che saranno da riproporre.

In ogni caso è esclusa la loro sostituzione con materiali e finiture contrastanti con il carattere architettonico originario e con quello dell'ambiente circostante;

- **b.3** - le tinteggiature dovranno essere di colore tenue e discreto; è facoltà dell'A.C. di depositare in Comune una gamma di colori da assumere come riferimento cromatico da parte dei richiedenti;

- **b.4** - le tinte dei serramenti, dei parapetti e delle opere da lattoniere, dovranno essere coordinate con quelle delle pareti;

- **b.5** - i serramenti esterni, i sistemi di oscuramento, le porte, i portoni, dovranno essere di legno, perlomeno nel paramento esterno;

- **b.6** - i manti di copertura in cotto, gli stipiti in pietra, i balconi, le inferriate e ogni altro elemento costruttivo caratterizzante l'ambiente architettonico locale, dovranno essere conservati ed eventualmente integrati.

Diversamente, le coperture, i rivestimenti, le lattonerie e gli elementi costruttivi contrastanti con il carattere architettonico locale, non potranno essere confermati;

- **b.7** - i vani delle finestre, delle porte e di tutte le aperture in genere dovranno avere forma rettangolare o quadrata.

E' prescritto il restauro di aperture circolari solo nei casi di preesistenze documentate fotograficamente, solamente se riconducibili alla tradizione locale o se aventi particolare carattere e pregio.

E' vietata la formazione di nuove aperture con profili curvi o mistilinei;

- **b.8** - gli architravi e gli stipiti in pietra locale dovranno essere mantenuti e restaurati o sostituiti con altri della medesima fattura;

lo stesso dicasi per le soglie, i gradini, i davanzali e le mensole dei balconi in pietra;

- **b.9** - le opere in ferro per esterni per la formazione di parapetti, ringhiere, recinzioni, grate, inferriate, pergolati, corrimani e simili, dovranno essere confermate o rinnovate; le eventuali nuove opere in ferro dovranno essere caratterizzate da disegni essenziali e semplici, armonizzati con le preesistenze circostanti che risultino essere più coerenti con l'originario ambiente architettonico locale;

- **b.10** - sono vietati, comunque, l'introduzione o la conferma delle forme appariscenti, arbitrarie e casuali, dei colori sgargianti in abbinamento contrastante, come pure l'uso improprio dei materiali costruttivi;

- **b.11** - i pluviali esterni dovranno essere raccordati alle tombinature comunali in base a specifiche indicazioni comunali;

- **b.12** - le chiusure esterne preesistenti in forma di ante e griglie, di caratteristiche coerenti con l'ambiente originario, dovranno essere mantenute ed eventualmente estese;

- **b.13** - è vietato rimuovere ed eliminare le inferriate, le insegne tipiche, le edicole, le nicchie, le lapidi, gli affreschi ed ogni altro manufatto in pietra o in altri materiali, o decorazione, che risulti incorporato nelle murature originarie.

Di tali opere sono prescritte la conservazione e il restauro e ne sono vietati il mascheramento e l'artificioso deperimento;

- **b.14** - è vietato verniciare, intonacare e tinteggiare organismi costruttivi in pietra a vista, quali gli stipiti, le mensole, gli architravi, i davanzali ecc. ;

- **b.15** - i risvolti laterali delle fronti esterne dovranno essere trattati e completati come le fronti a cui sono adiacenti. E' ammesso l'uso di piante rampicanti su tali risvolti;

- **b.16** - le pavimentazioni delle piazze, delle strade, dei percorsi pedonali e di ogni altro spazio pubblico o di uso pubblico dovranno essere realizzate in pietra, fatta salva la possibilità di restauro dell'eventuale antico selciato in lastre di pietra locale o in ciottoli di fiume, ove esistenti.

Lo stesso dicasi per gli spazi privati direttamente comunicanti con gli spazi pubblici o di uso pubblico;

- **b.17** - i preesistenti muri di recinzione di spazi privati confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, denotanti coerenza con il carattere della Zona, dovranno essere restaurati conservando le stesse caratteristiche originarie e le stesse dimensioni.

Diversamente, le preesistenti recinzioni che, a giudizio della Commissione edilizia, contrastino con l'ambiente e con il carattere della Zona dovranno essere sostituite da cordoli e muretti in pietra a vista, eventualmente completati superiormente da inferriate aventi disegno elementare e sobrio;

- **b.18** - non è consentita l'elevazione di ulteriori muri di recinzione lungo le strade pedonali e veicolari a motivo dell'ostacolo che gli stessi costituirebbero alla percezione visiva dell'ambiente, al suo soleggiamento e alla sua illuminazione;

- **b.19** - è ammessa la formazione di nuove delimitazioni in forma di cordoli e muretti in pietra a vista con altezza fino a **ml. 0,30**, eventualmente completati superiormente da inferriate aventi disegno elementare e sobrio;

- **b.20** - è consentita la formazione di nuove aperture per vetrine, negozi, laboratori, vani da adibire ad attività terziarie, commerciali e d'uso pubblico, a condizione che le stesse si armonizzino con il contesto urbanistico e architettonico circostante e non costituiscano alterazione o mutilazione di preesistenze architettoniche meritevoli di conservazione;

- **b.21** - è obbligatoria l'unificazione dell'antenna televisiva appartenente alla medesima copertura;

- **b.22** - è ammessa l'apposizione di nuove insegne, anche luminose purchè armonizzate con l'ambiente e adeguate per sobrietà, equilibrio di forma, di colori e d'immagini;

- **b.23** non è consentita la conservazione di tutti gli elementi di disordine ambientale ed urbanistico preesistenti, quali i rappezzi delle coperture realizzati con materiali fra loro diversi, gli allungamenti e gli sfalsamenti delle falde, gli sbalzi di vani o di gabinetti, i tamponamenti di logge originarie e di balconi, le verande di ripiego, le tettoie aggiunte a porticati, gli impianti tecnici di ventilazione e riconducibili in vista, i depositi temporanei e stabili di materiali all'aperto, i ricoveri di ripiego, i pluviali di ripiego non recapitanti le acque meteoriche direttamente alle tombinature, le recinzioni di ripiego costituite da materiali casuali o di recupero, i pollai, le conigliere e i canili realizzati con materiale di recupero e costituenti elementi di degrado, benchè aventi carattere non provvisorio, come tutte le altre

forme di utilizzazione del suolo diverse dall'edificazione stabile ammessa dalle Norme di zona;

+

5 - DENSITA' EDILIZIA : L'ESISTENTE

- depurata dalle superfetazioni aggiunte;

- in nessun caso è consentita la realizzazione di nuovi edifici sulle residue aree libere esistenti alla data di adozione delle presenti norme;

- solo nei casi descritti ai paragrafi **2.b**, **2.c**, **2.d** e **8.d** sono autorizzabili, una tantum, gli incrementi volumetrici e di copertura ammessi nelle richiamate disposizioni, con relativa registrazione, mediante Atto pubblico.

In ogni caso, detti incrementi saranno da localizzare, nell'ambito dell'intervento edilizio, in modo da non intaccare le caratteristiche omogenee del vecchio nucleo e da non incidere sugli spazi pubblici o privati di uso pubblico.

6 - ALLINEAMENTI, RAPPORTO DI COPERTURA, ALTEZZA MASSIMA, DISTACCHI DAI CONFINI, DALLE STRADE E DAI FABBRICATI: GLI ESISTENTI

- Negli interventi su fabbricati caratterizzati da differenti allineamenti interni e/o esterni di parti strutturali, di pavimenti, di quote di colmo e di gronda, nonché da insufficienti altezze interne o da dimensioni planimetriche inferiori ai minimi prescritti dalla Legge, sono ammessi il coordinamento, l'unificazione e la minima modifica occorrente dei predetti differenti allineamenti originari, al fine di rispettare le minime prescrizioni di Legge e di consentire la realizzazione dell'intervento coerentemente con le esigenze tecnologiche.

In tali casi saranno applicabili i distacchi e gli allineamenti ammessi dal Codice Civile e saranno conteggiati i conseguenti modesti incrementi di volume entro i limiti già indicati ai precedenti paragrafi **2.b**, **2.c**, **2.d** e **8.d**.

- In caso di Piani di Recupero mirati alla migliore valorizzazione degli spazi pubblici o privati di uso pubblico è facoltà dell'A.C. di convenzionare differenti allineamenti piano altimetrici, rispetto alle condizioni preesistenti.

7 - PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Le specifiche prescrizioni costruttive da assumere come riferimento per la salvaguardia, la conservazione e il restauro dei valori che caratterizzano i Vecchi nuclei, sotto i profili architettonico, ambientale e di tradizione locale, sono costituite dai seguenti Vincoli specifici che risultano localizzati nella **Zonizzazione in scala 1:1.000**.

I Permessi di costruire dovranno contenere la trascrizione delle eventuali specifiche condizioni applicabili all'immobile di riferimento, discendenti dall'applicazione del tipo d'intervento a cui lo stesso immobile risulti essere sottoposto.

7.1 – INTERVENTO n°1: RESTAURO**CARATTERISTICHE :**

Si riferisce all'edificazione di particolare valore storico, architettonico ed ambientale che conserva ancora i caratteri originari, quali le coperture in pietra, gli archi, le volte, gli stipiti in pietra, le inferriate, gli affreschi, le decorazioni ed ogni altro elemento architettonico tipico e di pregio;

REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELL'USO :

Gli edifici così vincolati saranno sottoposti all'obbligo di restauro.

Per essi saranno ammesse soltanto operazioni di eliminazione delle superfetazioni aggiunte e dei materiali in opera che risultino essere incoerenti con il carattere originario del fabbricato e del contesto ad esso circostante.

Le destinazioni d'uso potranno subire limitazioni per non pregiudicare il complessivo intervento di restauro conservativo.

E' ammissibile l'introduzione di particolari destinazioni d'uso mirate a meglio valorizzare il complesso architettonico, una volta restaurato.

7.2 - INTERVENTO n°2: RISANAMENTO CONSERVATIVO**CARATTERISTICHE :**

Si riferisce all'edificazione di buon valore architettonico incorporante elementi in armonia con l'ambiente o costituenti un episodio già di per sè armonizzato con l'ambiente, nonostante la compresenza di alterazioni e di sistemazioni attuali, incoerenti con il valore originario dell'edificio;

REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELL'USO :

Gli edifici così vincolati sono assoggettati all'obbligo di ripristino e di risanamento conservativo, ai sensi dell'**Art. 27 Sub. 1 lettera c** della **L.R. n°12/2005**.

Saranno da conservare gli elementi esterni ed interni nel loro insieme e le caratteristiche tipologiche strutturali; sia quelle che già ora risultano essere visibili, come pure, soprattutto, quelle che potranno essere rinvenute nel volgere dell'esecuzione dell'intervento edilizio e che dallo stesso dovranno essere ben valorizzate ed evidenziate.

Sarà da prescrivere l'eliminazione degli eventuali elementi estranei che risultino essere contrastanti con l'originario carattere architettonico dell'immobile, o con l'ambiente.

Sarà consentita l'eventuale modificazione dell'impianto distributivo interno, mediante l'effettuazione di demolizioni parziali purchè non comportanti alterazioni delle fronti esterne e danni agli elementi strutturali meritevoli di conservazione, quali gli archi, le volte, i loggiati, i ballatoi, le scale, i camini ecc..

Non è ammessa la trasformazione di finestre in portafinestre, né l'inserimento di nuovi balconi.

Sono consentiti il coordinamento delle dimensioni e degli allineamenti delle finestre preesistenti e l'apertura di nuove finestre così coordinate dimensionalmente, nei casi di necessità di rispetto dei rapporti aeroilluminanti.

7.3 - INTERVENTO n°3: RISTRUTTURAZIONE

CARATTERISTICHE :

Si riferisce all'edificazione di modesto valore architettonico attuale, incorporante ancora, tuttavia, taluni elementi aventi valore di documento dell'architettura locale o dell'impianto architettonico e urbanistico originario, che avrebbero meritato una migliore e più coerente valorizzazione e conservazione, rispetto a quanto attualmente traspaia dalle configurazioni in atto.

REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELL'USO :

Gli edifici così vincolati saranno sottoposti a ristrutturazione ai sensi dell'**Art. 27 Sub. 1 lettera d** della **L.R. n°12/2005**, con vincolo parziale finalizzato alla conservazione degli elementi esterni o interni, tipologicamente meritevoli di salvaguardia ai sensi del **§4** delle presenti norme, che già siano individuabili in sede progettuale o che lo diventino in corso di realizzazione dell'intervento edilizio, per effetto di successivi rinvenimenti di elementi architettonici di pregio o comunque significativi, nelle facciate, nei porticati, negli atri, nei loggiati, nei cortili, nei selciati, nelle forme di arredo urbano.

Particolare cura dovrà essere posta nel coordinamento coerente delle linee di colmo e di gronda, delle colorazioni esterne e dell'uso dei materiali.

Mediante l'effettuazione di demolizioni parziali è ammessa la trasformazione di finestre in portafinestre e, limitatamente alle fronti non prospettanti spazi pubblici e solo nei casi di assenza di contrasto con i disposti del **§4** delle presenti norme, è ammesso anche l'inserimento di nuovi balconi,

E' consentito il coordinamento delle dimensioni e degli allineamenti delle finestre preesistenti e l'apertura di nuove finestre così coordinate dimensionalmente, nei casi di necessità di rispetto dei rapporti aeroilluminanti.

In caso di assenza di elementi esterni o interni, tipologicamente meritevoli di salvaguardia ai sensi del **§4** delle presenti norme, documentata da rilievi dello stato di fatto e da fotografie, è ammessa la demolizione integrale delle parti di fabbricato e, o, degli interi fabbricati così caratterizzati, in applicazione dei disposti dell'**Art. 27 Sub. 1 lettera d** della **L.R. n°12/2005**;

7.4 - INTERVENTO n°4: DEMOLIZIONE PARZIALE, O TOTALE SENZA RICOSTRUZIONE

CARATTERISTICHE :

Si riferisce all'edificazione ricadente in un settore del vecchio nucleo per il quale sono individuabili interventi correttivi del disordine architettonico ed ambientale compresi fra il caso dell'eliminazione delle superfetazioni e quello dell'organica destinazione ad area libera;

REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI E DELL'USO :

Gli edifici, o le parti di edifici così vincolati, sono soggetti all'obbligo di depurazione degli elementi estranei o in contrasto con il carattere della Zona, non esclusa l'integrale demolizione senza alcuna possibilità di ricostruzione di alcune parti aggiunte o di intere strutture.

Gli eventuali spazi di risulta direttamente fronteggianti gli spazi pubblici dovranno essere convenzionati con l'A.C. per essere destinati a realizzazioni di arredo urbano e di sistemazioni pedonali.

7.5 - INTERVENTO n°5: ACCESSORI ED EDIFICI MINORI

CARATTERISTICHE E REGOLAMENTAZIONE:

Si riferisce all'edificazione di minore importanza che spesso si rinviene nel vecchio nucleo, per la quale sono raccomandati interventi correttivi del disordine architettonico ed ambientale orientati all'accorpamento ed alla migliore utilizzazione delle volumetrie da esso derivanti, in applicazione dei disposti di cui al **Paragrafo 8.d** a cui si rinvia.

+

8 - NORME DI DETTAGLIO:

a - nella formazione dei Piani Attuativi richiesti dai Privati, comportanti il potenziamento della destinazione d'uso residenziale non saranno da prevedere altre dotazioni di Standard urbanistici in aggiunta a quelli già previsti dal Piano dei Servizi.

Diversamente, saranno da conteggiare i fabbisogni di parcheggio pubblico nel caso di destinazioni diverse da quella residenziale, con obbligo di localizzazione della quota di parcheggio concretamente realizzabile nell'ambito dell'intervento stesso e di monetizzazione a saldo, della restante quota.

b - non è consentita la formazione di box fuori terra.

I box preesistenti potranno essere oggetto solo d'interventi di recupero d'iniziativa privata, finalizzati alla formazione di più ampi e funzionali ricoveri per auto, anche coordinati fra più privati e per quanto possibile, coordinati anche con sistemazioni ambientali di verde privato.

E' facoltà dell'A.C. di proporre il recupero dei box privati in coordinamento con la formazione di ricoveri e parcheggi pubblici, eventualmente anche in abbinamento a sistemazioni di verde pubblico.

c - nelle ristrutturazioni comportanti l'introduzione della destinazione residenziale e in tutti i casi d'interventi modificativi delle destinazioni d'uso a favore di quella residenziale, conseguenti all'esecuzione di opere, devono essere predisposti parcheggi privati in forma di box e di aree a ciò vincolate dai singoli progetti, in misura non inferiore a mq. 10,00 ogni 100 mc. del volume residenziale oggetto di ciascun intervento, **con un minimo di n° 1 posto auto per ogni unità abitativa risultante.**

Tale obbligo non si applica nei casi di comprovata inaccessibilità veicolare ai fabbricati o alle loro pertinenze libere da edificazione, come pure nei casi di comprovata inesistenza di spazi destinabili a parcheggio privato, o nel caso in cui la trasformazione in parcheggio privato di uno spazio preesistente risulti costituire una oggettiva alterazione del carattere architettonico e ambientale dell'insieme edificato preesistente.

In tali casi è fatto obbligo ai Privati di consorziarsi nell'intento di realizzare altrove i suddetti ricoveri per auto, in modo reciprocamente coordinato, anche in ubicazioni esterne al Vecchio nucleo, preferibilmente in comparti contigui o, comunque, prossimi all'immobile da sottoporre a ristrutturazione destinati a Standard parcheggio pubblico, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale al fine di procedere alla contestuale realizzazione dei parcheggi pubblici.

d- nelle singole località di seguito elencate si applicano i seguenti disposti:

- **Via Indipendenza**

Le volumetrie preesistenti che nella Zonizzazione 1:1000 risultano essere contenute nell'Ambito perimetrato sottoposto a **Vincolo specifico (VS)**, perchè vincolato all'obbligo di Convenzione, dovranno essere accorpate e coordinate tipologicamente e negli allineamenti, nel rispetto delle altezze preesistenti, con altezza massima fino a metri 9,50 nei casi di completamento, di sostituzione e di riaccorpamento, con possibilità d'incremento del volume preesistente in misura massima di **+ 5 %** .

Sono fatte salve le maggiori altezze preesistenti.

- **Località Beata Vergine del Pianto**

Le volumetrie dei fabbricati accessori esistenti nel cortile, allo scopo di riqualificare l'edificazione, dovranno essere accorpate e coordinate tipologicamente e negli allineamenti, con altezza massima fino a metri 6,50.

- **Cascina Duraga**

È fatta salva la conservazione delle preesistenti autorimesse private, isolate; ogni intervento che le riguardi dovrà prevedere l'impianto di idonee schermature arboree ed arbustive.

- **Cascina Moncucco**

Le volumetrie preesistenti che nella Zonizzazione 1:1000 risultano contenute negli Ambiti perimetrati e sottoposti a **Vincolo specifico (VS)** in quanto sottoposti all'obbligo di Convenzione, dovranno essere accorpate e coordinate tipologicamente e negli allineamenti, con altezza massima fino a metri 6,50.

Sono fatte salve le maggiori altezze preesistenti.

- **Cascina Novarino**
È fatta salva la conservazione delle preesistenti tettoie isolate; ogni intervento che le riguardi dovrà prevedere l'impianto di idonee schermature arboree ed arbustive.
- **Castello Ganzana**
Le volumetrie preesistenti che nella Zonizzazione 1:1000 risultano contenute negli Ambiti perimetrati e sottoposti a **Vincolo specifico (VS)** in quanto sottoposti all'obbligo di Convenzione, dovranno essere accorpate e coordinate tipologicamente e negli allineamenti, con altezza massima fino a metri 6,50.
Sono fatte salve le maggiori altezze preesistenti.
- **Cascina Sernovella**
È fatta salva la conservazione delle preesistenti strutture private, isolate; ogni intervento che le riguardi dovrà prevedere l'impianto di idonee schermature arboree ed arbustive.
- **Località Terzuolo**
Le volumetrie dei fabbricati accessori esistenti nei singoli cortili, allo scopo di riqualificare l'edificazione, dovranno essere accorpate e coordinate tipologicamente e negli allineamenti, con altezza massima fino a metri 6,50.
- **Centro storico di Robbiate**
Le volumetrie dei fabbricati accessori esistenti nei singoli cortili, allo scopo di riqualificare l'edificazione, dovranno essere accorpate e coordinate tipologicamente e negli allineamenti, con altezza massima fino a metri 6,50.

E:\MMX\Robbiate\VZA\Adottata\NZA.doc