



COMUNE DI BARZAGO

Provincia di LECCO



P
G
T

2023

PIANO DI GOVERNO TERRITORIO Variante Generale anno 2023

PIANO delle REGOLE

Sindaco:

Avv. Melissa CEREDA

Segretario:

Dott. Valerio ESPOSITO

Gestione del Territorio: P.T. Diego COLOSIMO

Progettista:

Arch. Luigi CONFALONIERI

via Dei Mille, 39 B - 23891 BARZANO' (LC)

E.mail: arch.l.confalonieri@gmail.com

architetto
Confalonieri
Luigi
n° 279

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti
e Conservatori della
provincia di Lecco

ESTENSORE V.A.S. : AGR. Claudio FEBELLI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data:

Aprile 2023

Scala:

Agg.:

Settembre 2024

Elaborato:

PdR R2

Adozione: Delibera di C.C. n 7 del 11/04/2024

Parere di compatibilità con il P.T.C.P. Lecco: Determina n. 1037 del 21/08/2024

**A seguito controdeduzione alle
osservazioni**

Approvazione:

Pubblicazione BURL del n.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

Art.		Pag.
1	OBIETTIVI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	4
2	FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE	4
3	CONTENUTO E APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	6
4	DEROGHE	7
5	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	8
6	EDIFICABILITÀ, USO DEL SUOLO E INDIVIDUAZIONE AREA DI PERTINENZA	11
7	DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO/EDILIZI	14
8	PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE	23
9	EDIFICI DEGRADATI O ABBANDONATI	26
10	RIGENERAZIONE URBANA	27
11	RIMOZIONE E SMALTIMENTO DELL'AMIANTO	31
12	EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	31
13	DOTAZIONE DI PARCHEGGI	33
14	DESTINAZIONI D'USO	36
15	MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO	42
16	MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE	44
17	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI CON LE ESIGENZE DI TUTELA AMBIENTALE – ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI	47
18	INTERVENTI IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA SU AREE PREVISTE DAL PIANO DELLE REGOLE	49
19	TRASFERIMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA	50
20	RECUPERO DEI SOTTOTETTI E AMBITI DI ESCLUSIONE	50
21	RECUPERO VANI SEMINTERRATI E A PIANO TERRA	57
22	AREE SOTTOPOSTE A TUTELA E DISCIPLINA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO	58
23	CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	59
24	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI MATRICE AGRICOLA E DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO	59
25	AMBITO DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - ZONA A	60

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

26	AMBITO RESIDENZIALE SATURO AD ALTA DENSITÀ : ZONE B1 E B2	90
27	AMBITO RESIDENZIALE DI MEDIA DENSITÀ : ZONE B3	92
28	AMBITO RESIDENZIALE DI MODERATA DENSITÀ : ZONE B4	94
29	AMBITO RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ : ZONE BC	96
30	AMBITO – TUTELA STORICO PAESAGGISTICA (Ville e Parchi monumentali, o di valore paesaggistico)	97
31	AMBITO –TERZIARIO COMMERCIALE E DIREZIONALE	97
32	NORME PARTICOLARI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI:	99
33	MEDIE SUPERFICI DI VENDITA	101
34	MEDIE SUPERFICI DI VENDITA: CRITERI E NORME PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI.	102
35	GRANDI SUPERFICI DI VENDITA (COMMERCIALE)	103
36	ATTIVITÀ PRODUTTIVE CONSOLIDATE: ZONA D1	103
37	PIANI ATTUATIVI IN ESECUZIONE	106
38	TUTELA DALL'INQUINAMENTO	107
39	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	108
40	AMBITO IMPIANTI TECNOLOGICI: ZONA F	108
41	LOCALIZZAZIONE DEI RECETTORI SENSIBILI	110
42	IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE	110
43	AMBITO RURALE	111
44	FASCIA DI RISPETTO DELLE LINEE DI ELETTRODOTTI E SORGENTI DI CAMPI ELETTROMAGNETICI	131
45	AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ STRADALE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO	133
46	FASCIA DI RISPETTO DEL METANODOTTO	136
47	FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA DEL RETICOLO IDRICO MINORE	136
48	CONSUMI DI ACQUA	136
49	CRITERI DI INVARIANZA IDRAULICA, IDROLOGICA E DI DRENAGGIO SOSTENIBILE	137
50	TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	139
51	PRESCRIZIONI GENERALI	139
52	RACCORDO CON LA STRUMENTAZIONE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	141

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

53	ELENCO ELABORATI DEL PDR	144
54	ELENCO ELABORATI DEL PGT	145

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 OBIETTIVI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) disciplina, ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 della Legge Regionale 31 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle altre norme legislative statali e regionali vigenti, gli interventi edilizi e le trasformazioni urbanistiche del Territorio comunale di Barzago con le disposizioni contenute negli elaborati grafici e normativi del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole ed in conformità anche al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lecco, secondo le modalità e l'espressione di efficacia dettate dalla legge Regionale stessa.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia, nonché modifica delle destinazioni di zona, è soggetta oltre che alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme.

In adempimento e secondo l' Atto di indirizzo dettato dall'Amministrazione Comunale il PGT del Comune di Barzago, definisce un progetto urbanistico unitario di tutela, qualità urbana e territoriale, e valorizzazione delle caratteristiche ambientali, storiche, economiche, di abitabilità e di sostenibilità del Territorio. In particolare l'adeguamento alle L.R. n. 31/2014 e L.R. n. 18/2019 ai fini del contenimento del consumo di suolo e di rigenerazione urbana.

Il Piano di Governo del Territorio si avvale, per l'attuazione delle previsioni, del concorso di interventi pubblici e privati applicando equamente, ove compatibili con gli interessi generali, principi di perequazione, compensazione e incentivazione.

Art. 2 FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole, di seguito definito P.d.R., è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12

Il Piano delle Regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L.12/2005 e il Documento semplificato del Rischio Idraulico ai sensi del R.R. n. 7/2017 così come modificato dal R.R. 8/2019;
- e) individua:
 - le aree destinate all'agricoltura;
 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - le aree e/o gli immobili non soggetti a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole disciplina altresì:

- gli ambiti oggetto di Rigenerazione individuati nel Documento di Piano.

Dalla presente disciplina sono esclusi:

- le aree e gli interventi disciplinati dal Piano dei Servizi;
- le aree e gli interventi disciplinati dal Piano per le Attrezzature Religiose.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del DLgs 22 gennaio 2004 n. 42 e detta i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione.

Il Piano delle Regole:

- per le aree destinate all'agricoltura:
 - a) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia,
 - b) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
 - c) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
- per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti norme, integrano le previsioni urbanistiche ed edilizie contenute negli elaborati grafici ed allegati di cui al successivo comma, in applicazione a quanto definito dall'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

La disciplina degli ambiti soggetti a rigenerazione urbana e a trasformazione urbanistica, è contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano che si intende recepita dal P.d.R. in sede di attivazione della pianificazione attuativa di detti ambiti..

La disciplina della tutela paesaggistica è contenuta nell'elaborato PdP R3 Norme Tecniche di Attuazione - Indirizzi, strategie e la qualità paesaggistica del territorio e negli elaborati costituenti la "Carta del Paesaggio" integralmente richiamati dalla presenti norme.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le presenti norme tecniche sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi imposti da leggi nazionali e regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

Art. 3 CONTENUTO E APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole agisce direttamente sulla pianificazione del tessuto urbano consolidato quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento e contiene inoltre le prescrizioni specifiche di tutela del paesaggio e dei nuclei storici.

I contenuti del Documento di Piano, hanno costituito il riferimento per le fasi successive di elaborazione del Piano delle Regole anche per la determinazione della normativa specifica di pianificazione.

Il Piano delle Regole disciplina le prescrizioni, di competenza comunale, per l'attuazione delle previsioni del PGT, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente, con riferimento particolare agli ambiti, alle zone ed ai comparti in cui è suddiviso il territorio comunale.

Il Piano delle Regole oltre alla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005, recepisce anche quanto contenuto nei Piani di Settore Comunale per gli aspetti di competenza.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il PdR è inoltre integrato dal Regolamento Edilizio Comunale, dal Regolamento locale d'Igiene, nonché dalla normativa relativa alla tutela ambientale.

In caso di eventuali contrasti tra i suddetti documenti, il Piano delle Regole prevarrà sul solo Regolamento Edilizio Comunale, essendo gli altri atti su di esso prevalenti.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano e Norme, quest'ultime.

L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative, dichiarate prevalenti e comportanti modifiche alle normative comunali, saranno immediatamente applicate.

In tal caso l'Amministrazione Comunale si farà carico di aggiornare queste ultime, al fine di renderle coerenti con le modifiche intervenute.

Il Piano delle Regole si prefigge di:

- contenere il consumo di suolo salvaguardando il tessuto urbano consolidato
- privilegiare e favorire il recupero del Centro Storico e dei Nuclei di antica formazione, ricorrendo anche al concetto della dell'incentivazione urbanistica;
- favorire un rinnovamento edilizio e funzionale anche attraverso interventi di trasformazione urbanistica;
- favorire gli accordi tra i privati e il Comune per il raggiungimento di obiettivi di interesse generale, con interventi mirati a coniugare le esigenze e gli obiettivi di entrambi le parti in una visione "sinergica" del rapporto pubblico/privato;
- prevedere ampia e generalizzata possibilità di intervento per le iniziative di interesse e valenza pubblica;
- semplificare le norme e le modalità d'intervento;

Art. 4 DEROGHE

Sono ammesse deroghe a tutte le prescrizioni del presente Piano soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, riguardanti i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, in coerenza a quanto disposto all'art. 40 della L.R. 12/2005.

La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi e nei limiti indicati alla L.R. 6/89.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 5 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il PGT si attua con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale, nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati negli elaborati grafici di piano e nelle presenti norme, mediante Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, interventi edilizi diretti (Permessi di costruire o Denunce di inizio attività), interventi edilizi convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo, progetti di opere pubbliche.

In conformità a quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 12/2005 al Titolo VI, il Comune può promuovere la formazione di Programmi Integrati d'Intervento (P.I.I.) al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio, nell'ambito delle previsioni del Documento di Piano, con le modalità ed i contenuti prescritti dalla legge regionale citata. Il ricorso a Piani Attuativi è obbligatorio ogni qualvolta gli stessi siano prescritti dagli elaborati del PdR, oppure dalle presenti norme.

Qualora l'area o l'edificio interessati dall'intervento siano assoggettati a vincolo di carattere sovraordinato, la pianificazione attuativa o il titolo abilitativo edilizio sono subordinati all'esecuzione degli accertamenti ed all'acquisizione dei prescritti visti, autorizzazioni o pareri, in relazione al vincolo od alla servitù di cui trattasi.

In tutti gli interventi che interessano aree destinate in passato ad attività produttive, in applicazione del principio di precauzione e in caso di pericolo, anche potenziale, per la salute umana e per l'ambiente, l'approvazione del Piano Attuativo e/o il rilascio del titolo abilitativo edilizio, sono subordinati ad una indagine ambientale preliminare che accerti e assicuri un alto livello di protezione, con le modalità previste dall'articolo 242 del D.lgs 152/2006, sulle matrici ambientali, tese alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui alla tabella 1, colonna A o colonna B, in funzione della destinazione prevista, dell'Allegato 5 dello stesso D.lgs 152/2006.

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti.

Il Piano delle Regole si attua tramite:

- a) Intervento edilizio diretto e precisamente: Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) e Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA), previo autorizzazione paesaggistica (semplificata o ordinaria) e secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale, in tutti gli ambiti del territorio urbano consolidato e del sistema rurale indicati nelle tavole grafiche del Piano delle Regole

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- b) Permesso di Costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, nei casi previsti dalle presenti norme;
- c) Opere pubbliche secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.
- d) Piani attuativi (con gli strumenti previsti dalla normativa vigente) di iniziativa pubblica o privata, negli ambiti di Rigenerazione Urbana e Trasformazione, individuati e normati nel Documento di Piano, e nei casi disciplinati o individuati dal Piano delle Regole o di successiva individuazione.

Date le particolari caratteristiche fisico-morfologiche e di particolare valore ambientale che connotano l'intero territorio comunale, per la verifica del rispetto di dette caratteristiche e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione Il Piano Attuativo è richiesto per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia e/o Urbanistica, quelli di Nuova costruzione, Ampliamento, nonché quelli che comportino la sostituzione del tessuto edilizio esistente che superino le seguenti soglie:

- SL residenziale di progetto > di mq 200 e per ricostruzioni configuranti interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, negli ambiti urbani considerati saturi (ad alta densità) per quanto concerne il processo edificatorio ed ove sia prevista una densità fondiaria pari o superiore a mq/mq. 0,6 di SL,
- SL produttive di progetto > di mq 600
- SL Terziarie, direzionali, ricettive di progetto > di mq 200
- SL commerciale: per insediamenti di attività commerciali al dettaglio facenti capo alle tipologie delle medie strutture di vendita con SL > di mq. 250
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione interni al Centro Storico e ai Nuclei di Antica Formazione specificatamente individuati negli elaborati del PdR;
- per interventi di recupero di aree dismesse;
- per la realizzazione di nuove costruzioni e nei casi di demolizioni e ricostruzioni in ambiti urbani interessanti superfici fondiariae pari o superiori a mq. 1.500 con volumetria esistente superiore a mc. 600 e nei casi di acquisizione di diritti edificatori superiori a 300 mc. nelle aree di completamento volumetrico ;
- per interventi con mutamento di destinazione d'uso > di mq. 150 di SL

Nel caso in cui gli interventi interessino destinazioni di carattere commerciale o terziario, direzionale e ricettivo, mediante sostituzione del tessuto edilizio esistente e derivati da mutamento di destinazione d'uso dovranno essere valutati gli impatti in relazione all'edificio in cui sono localizzati (in particolare gli aspetti paesaggistici e di accessibilità veicolare e pedonale).

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per gli interventi, di cui ai punti precedenti, e nei casi previsti dalle norme di zona i Piani Esecutivi possono essere sostituiti da Permesso di Costruire convenzionato al fine di dettare le condizioni per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in aree ed opere. In tal caso il privato interessato presenta apposita impegnativa unilaterale o schema di convenzione sottoscritta che regola tempi, modi ed obblighi per gli adempimenti.

In questi casi l'Amministrazione Comunale dovrà preventivamente approvare lo schema di convenzione (o impegnativa unilaterale) con allegato planivolumetrico di definizione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione; nonché specifico progetto esecutivo e computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi e corredato dalle adeguate garanzie finanziarie per l'assolvimento degli impegni assunti.

Il rilascio del Permesso di Costruire sarà preceduto dalla stipula della convenzione e dalla trascrizione della stessa (o dell'impegnativa unilaterale) a cura e spese del concessionario, nei registri immobiliari.

Nel Piano delle Regole sono ricompresi gli Ambiti, individuati dal DdP dove è possibile procedere alla formazione di un piano attuativo con la specificazione tipologica di detto piano.

Il volume o la SL realizzabili all'interno di ciascun ambito assoggettato a piano attuativo sono indicati nelle norme del DdP a corredo di ogni Ambito di Rigenerazione o Trasformazione. Per gli Ambiti (PL e PdR) indicati in cartografia o di successiva individuazione si fa riferimento al volume o alla SL esistente o convenzionata.

Ove non diversamente specificato, si applicano ai piani attuativi gli indici ed i parametri dettati per l'ambito nel quale ricadono. Per i comparti di piano attuativo non specificamente individuati dal presente Piano delle Regole e di possibile successiva proposizione è ammessa, in alternativa alla cessione di aree all'interno del piano attuativo per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie o il completamento della quota di servizi richiesta, l'assunzione di opere generali individuate dal Piano dei Servizi il cui importo dovrà essere commisurato al valore delle aree non reperite.

Per detti comparti, la misura delle aree da cedere per attrezzature pubbliche e/o di interesse generale, in conformità a P.A. disciplinati e normati dal DdP è stabilita nel seguente modo:

- 1,5 mq/mq di SL, per Ambiti da convenzionare con esclusione degli Ambiti disciplinati dal DdP ai quali si applica quanto prescritto dalle schede normative
- Per interventi produttivi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione : 10% SL reale a parcheggi

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata dovranno essere redatti nel rispetto oltre che della loro disciplina di legge e delle prescrizioni normative dettate del DDP (per ARU e AdT) e dal PdR (negli altri casi) anche delle disposizioni relative ai servizi dettate dal Piano dei Servizi.

I Piani Attuativi potranno prevedere la suddivisione degli ambiti interessati in comparti che dovranno risultare di dimensioni tali da garantire una organica attuazione delle loro previsioni e previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Masterplan o di un Planivolumetrico esteso all'intero Ambito. In tale ipotesi, per ognuno di detti comparti il Piano Attuativo dovrà prevedere la stipulazione tra il Comune e i proprietari di una convenzione atta a garantire un'organica attuazione delle previsioni in esso contenute.

I piani di recupero potranno prevedere la suddivisione degli ambiti da esso interessati in unità minime di intervento per le quali, verrà prescritta la stipulazione di convenzione al fine di garantire un'organica attuazione delle previsioni dei piani stessi.

Fino all'approvazione della pianificazione attuativa, per gli immobili esistenti negli ambiti soggetti a PA e PdCC, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380.

Art. 6 EDIFICABILITÀ, USO DEL SUOLO E INDIVIDUAZIONE AREA DI PERTINENZA

Ai sensi delle leggi vigenti, ed in coerenza con l'art. 36 della L.R. 12/05, la semplice destinazione di zona prevista dalle tavole del Piano delle Regole non conferisce il titolo di edificabilità alle aree ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, fatti salvi i casi in cui la realizzazione delle opere sia programmata entro il successivo triennio dall'Amministrazione Comunale o l'impegno, del richiedente il Permesso di Costruire, ad eseguirle contemporaneamente alla realizzazione dell'opera oggetto del permesso.

Esclusivamente nelle zone agricole specificatamente individuate per la realizzazione di interventi agricoli l'edificabilità è subordinata all'esistenza o all'impegno di esecuzione contemporanea a carico del titolare del Permesso di Costruire almeno delle seguenti opere:

- viabilità di accesso;
- approvvigionamento idrico;
- smaltimento dei rifiuti liquidi (a seguito di autorizzazione dell'A.T.S.);
- distribuzione energia elettrica.
- rete fognaria, impianto di trattamento acque reflue o fitodepurazione.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e/o le relative aree di pertinenza, in contrasto con le norme tecniche, con intervento edilizio diretto sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito, solo mediante preventivo piano attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

Le aree considerate nel calcolo di verifica della compatibilità dei progetti con gli indici di edificabilità determinano la pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

Le aree individuate dal Piano delle Regole per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici e /o edilizi ai fini della edificabilità territoriale e/o fondiaria, costituiscono le aree di pertinenza territoriale e/o fondiaria dell'intervento e degli edifici realizzati, e non possono essere ulteriormente conteggiate se non per saturare le possibilità edificatorie previste dal Piano delle Regole.

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.G.T. le aree di pertinenza sono quelle della stessa proprietà su cui sorge l'immobile calcolate in occasione del rilascio del titolo autorizzativo (licenza edilizia, Permesso di Costruire, ex D.I.A. o S.C.I.A.).

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda (SL) pari a quella massima consentita dal piano.

In mancanza di documentazione al riguardo, nei lotti parzialmente edificati ai fini del calcolo della superficie di riferimento per la nuova edificazione si attribuisce a ciascun edificio esistente nel lotto un'area di pertinenza comprendente al minimo:

- il sedime dell'edificio e dei suoi accessori;
- una fascia perimetrale all'edificio e agli accessori, profonda 5 ml. misurati perpendicolarmente a ciascun lato a partire dalla proiezione al suolo del filo esterno delle costruzioni, come definita per l'indice di superficie coperta (IC) di cui al successivo art. 7;
- la superficie degli spazi di accesso dalla viabilità e degli spazi utilizzati per manovra e sosta delle auto.

Non sono da comprendersi fra le aree di pertinenza quelle accorpate ad un'area edificata, in data posteriore a quella di adozione del P.G.T., oppure pervenute alla proprietà con atto notarile o titolo successivo alla edificazione del lotto a cui sono state accorpate.

Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi e per gli interventi attuati direttamente con Permesso di Costruire o SCIA, dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e/o fondiarie con l'elenco dei

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate

In caso di frazionamento di aree urbane edificate tale verifica verrà integrata con la dimostrazione delle aree di pertinenza. Eventuali quote di SF cedute, asservite o abbandonate per la formazione di spazi pubblici, aggiuntivi a quelli previsti dal Piano dei Servizi o da strumenti attuativi, sono utilizzabili ai fini dell'applicazione di tutti gli indici e parametri urbanistici regolanti l'edificazione con esclusione di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria.

Per le nuove costruzioni (compreso gli ampliamenti) si richiede, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire, l'obbligo ad una impegnativa volumetrica, registrata a cura e spese dei diretti interessati, di definizione dell'entità di superficie utilizzata per il computo volumetrico e a tale scopo assoggettata a specifico vincolo.

In caso demolizione e ricostruzione o di frazionamento di aree urbane edificate detta impegnativa verrà integrata con la dimostrazione delle nuove aree di pertinenza.

In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dall'adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.

Il Piano individua mediante appositi simboli grafici:

- i principali limiti di arretramento della edificabilità e distanze prescritte dalle legislazione vigente e dalle presenti norme, ai fini di garantire:
 - funzionalità, sicurezza e igiene a protezione di destinazioni residenziali, della viabilità, delle linee elettriche o di particolari impianti in sottosuolo, dei cimiteri nonché il limite di zona II e III dello scenario incidentale derivato da azienda R.I.R. ;
 - tutela ambientale e paesistica (compresi i vincoli in atto ai sensi del d.lgs. 42/04 ed i vincoli di previsione da parte del PGT), per corsi d'acqua, valori ambientali e storici, panoramici o con di visuale paesaggistica.

Le aree contenute in tali limiti sono utilizzabili per il computo della capacità edificatoria di zona, ove disciplinato e partecipano come aree inedificabili e pertinenziali. Su di esse è possibile la realizzazione di opere di superficie e di sottosuolo consentite dalla legislazione vigente e secondo i limiti delle norme di zona. Per le aree comprese in vincoli paesistici si attuano le previsioni di destinazione della zona di competenza, compatibilmente con il vincolo, con i limiti e le prescrizioni di zona, di Regolamentazione d'Ambito e di legge.

Ove successive varianti al PGT contenessero, per l'area in oggetto, previsioni più favorevoli di quelle trascritte, l'impegnativa potrà essere variata, a richiesta dell'interessato e a sue

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

spese, in modo da adeguare la posizione dell'area di propria competenza alle nuove e più favorevoli previsioni regolamentari.

Si considerano sature le aree ove il Piano delle Regole ritiene concluso il processo edificatorio (ovvero gli Ambiti identificati come Zone A e B1/B2) e nelle quali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, ampliamenti o il ricorso a preventiva riqualificazione urbanistica mediante individuazione di Piano di Recupero.

In analogia un'area edificabile è da ritenersi satura quando utilizzata tutta la vocazione edificatoria stabilita dal presente PdR per l'ambito territoriale di riferimento.

Viceversa, un'area non si considera satura, quando risulta composta da particelle catastali costituite antecedentemente l'adozione del PGT, o se di frazionamento successivo, dopo aver dato dimostrazione delle verifiche sopra indicate possa essere utilizzata per la determinazione della vocazione edificatoria di un terreno.

Sono da ricomprendersi nel concetto di aree di pertinenza di un edificio eventuali aree esterne al lotto di appartenenza, usufruite per la realizzazione di parcheggi privati ai sensi della L n. 122/89 e dell'art. 66 della L.R. n. 12/05 e s.m.i.

Agli edifici agricoli esistenti e a quelli aventi diversa destinazione, situati in zona agricola, viene attribuita, all'atto della richiesta del Permesso di Costruire, S.C.I.A. o di intervento attuativo, nel caso questa non sia già stata registrata, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici previsti dal Piano delle Regole

L'area di pertinenza di nuovi edifici agricoli deve essere calcolata come indicato nella norma riguardante gli Ambiti destinati all'agricoltura di cui ai successivi art. 43 e 44.

Art.7 DEFINIZIONI, PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI E EDILIZI

Con Dgr del 24.10.2018 n. XI/695 la Regione Lombardia ha approvato le Definizioni Tecniche Uniformi, aventi incidenza urbanistica "Recepimento dell'intesa tra il Governo, le Regioni e le Autonomie Locali, concernente l'adozione del Regolamento Edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1 sexis, del DPR 6 giugno 2001 n. 380".

Definizioni tecniche uniformi

ST - Superficie territoriale	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica.	
-------------------------------------	---	--

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

	Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	
SF – Superficie fondiaria	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti	
IT - Indice di edificabilità territoriale	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	<i>Per superficie si intende la superficie lorda.</i>
IF -Indice di edificabilità fondiaria	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	<i>Per superficie si intende la superficie lorda.</i>
CU – Carico Urbanistico	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	
DT – dotazioni territoriali	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	
SCOP - Superficie coperta	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	<i>Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza</i>
SP - Superficie permeabile	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	
IPT/IPF – indice di permeabilità	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria)	
IC – indice di copertura	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

STOT – superficie totale	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio.	
SL – superficie lorda	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio escluse le superfici accessorie.	
SU – superficie utile	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	
Superficie accessoria*	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d’uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari 	<i>Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.</i>

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

	<p>computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</p> <ul style="list-style-type: none"> • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. 	
SC – superficie complessiva	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).	
SCAL – superficie calpestabile	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA). (Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.)	<i>Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.</i>
VT - Volume totale volumetria-complessiva	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	
Altezza dell'edificio	Altezza massima tra quella dei vari fronti.	
AU - Altezza urbanistica	Altezza convenzionale definita dal PGT pari a mt. 3,00 da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VU - Volume urbanistico	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	
Sedime	Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	
Sagoma	Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m	
Piano fuori terra	Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	
Piano seminterrato	Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	<i>Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.</i>
Piano interrato	Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	
Sottotetto	Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	
Soppalco	Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso	
Numero dei	E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che	

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

piani	concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	
Altezza lorda	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	
Altezza del fronte	L'Altezza dell'edificioo della parete esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; • all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane 	
Altezza utile	Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	
Distanze	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	
Volume tecnico	Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	
Edificio	Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto,	

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

	funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	
Edificio Unifamiliare	Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	
Pertinenza	Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	
Balcone	Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni	
Ballatoio	Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	
Loggia/Loggiato	Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	
Pensilina	Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	
Portico/Porticato	Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	
Terrazza	Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni	
Tettoia	Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi	

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

	pertinenziali.	
Veranda	Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	
Superficie scolante Impermeabile dell'intervento	Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	

DEFINIZIONI INTRODOTTE DALLA L.R. 4/2016 E DAL REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA COMUNALE

Drenaggio urbano sostenibile

Sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo alla sorgente delle acque meteoriche e a ridurre il degrado qualitativo delle acque. La sostenibilità è necessariamente valutata attraverso un calcolo idraulico redatto da un tecnico abilitato di documentata esperienza in materia idraulica.

Invarianza idraulica

Principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione; è necessariamente valutata attraverso un calcolo idraulico redatto da un tecnico abilitato di documentata esperienza in materia idraulica.

Invarianza idrologica

Principio in base al quale sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione; è necessariamente valutata attraverso un calcolo idraulico redatto da un tecnico abilitato di documentata esperienza in materia idraulica.

ULTERIORI DEFINIZIONI

Qz - Quota zero:

E' costituita dalla media di tutte le quote dei marciapiedi stradali interessati dal progetto, o così come determinata dall'Ufficio Tecnico comunale nella consegna dei punti fissi.

La quota zero può essere anche costituita dalla quota naturale del terreno precedente all'intervento o dall'andamento di rilevati artificiali o di sbancamenti autorizzati. Per

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

l'assunzione di questo riferimento, preventivamente al rilascio dei permessi autorizzativi dovrà essere inoltrato specifico rilievo quotato e georeferenziato accompagnato da dichiarazione asseverata e da relazione atta a dimostrare il miglior inserimento ambientale e paesaggistico.

Nel caso di rilevati artificiali o sbancamenti, connessi ad opere da sottoporre a procedimento autorizzativo e atti a determinare la quota zero, il profilo naturale del terreno potrà essere modificato entro il limite di mt. 1,00 (sia in positivo che negativo). Detto limite potrà essere modificato in positivo o negativo in ragione di problematiche idro-geologiche da dimostrarsi mediante relazione geologica di approfondimento.

In ogni caso il profilo del terreno sistemato dovrà osservare quanto segue:

- non variare le quote preesistenti lungo i confini di proprietà con la sola eccezione per gli accessi incassati;
- non superare la pendenza del 25%

Sistemazioni del terreno

Movimenti di terra per sistemazione e livellamento del terreno ammessi per terreni in pendio secondo le seguenti misure massime:

- sterro mt. 3,00 (mt. 1,00 nelle zone interessate da reticolo idrico minore)
- riporto mt. 1,00

Altezza massima delle recinzioni ed altre opere similari:

Le recinzioni non dovranno superare l'altezza di mt. 1,80 e potranno essere di tipo aperto o chiuso. Dovranno non risultare in contrasto con gli art. 26 della disciplina del Piano Paesistico Regionale e dell'art. 21 del PTCP.

Per interventi nel Centro Storico e nei Nuclei di Antica Formazione, in caso di rifacimento o nuove edificazioni nelle parti cieche, saranno previste aperture e riquadri, atti a valorizzare il paesaggio urbano (giardini, facciate storiche e prospettive).

Non sono ammesse recinzioni stabili dei campi e delle coltivazioni se non in stretta prossimità degli edifici e così come disciplinato nelle specifiche norme di zona. Potranno essere consentite recinzioni a protezione dei campi oggetto di attività orto-florovivaistiche mediante Permesso di Costruire Convenzionato ove la da convenzione (rinnovabile) attesti la rimozione dei manufatti all'atto della dismissione. Le recinzioni eventuali e provvisorie dovranno essere comunque compatibili con l'ambiente. In ambito agricolo, nei casi non disciplinati dalle specifiche norme di zona, per le aree non ricomprese nel PLIS della Valletta eventuali recinzioni realizzate con elementi vegetazionali arbustivi non potranno superare l'altezza di mt. 1,50 e dovranno essere intervallate ogni 20,00 mt. da aperture (tratti non delimitati) non inferiori a mt. 5,00 per consentire il passaggio della fauna. Nei tratti delimitati dovrà inoltre

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

essere garantito uno spazio libero dal suolo di almeno 20 cm. per il passaggio di animali di piccola taglia.

Sono consentiti muretti di sostegno del terreno per una altezza non superiore a mt. 1,50, ripetibili ma solo con arretramento di mt. 5,00 e comunque costituenti non più di tre terrazzamenti. Nel caso costituiscano sostegno a terre di riporto non potranno superare l'altezza di mt. 1,00.

Dovranno avere il paramento esterno a vista interamente in pietra.

In tutti gli Ambiti agricoli, limitatamente alle aree ove sono consentite recinzioni, i muri di sostegno costituenti recinzione (sempre con paramento esterno a vista interamente in pietra) potranno essere integrati con parti trasparenti aventi altezza complessiva non superiore a mt. 1,50. Nelle recinzioni di aree a coltivazione orto-frutticola, non incluse nel PLIS, le recinzioni dovranno privilegiare soluzioni con sostegni in ferro e rete metallica.

Art.8 PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

Il Piano delle Regole, definisce in base ai criteri contenuti nel Documento di Piano e con riferimento a quanto disciplinato dal Piano dei Servizi, l' applicazione della perequazione urbanistica.

Nelle aree, che non siano già state oggetto di cessioni o asservimento all'uso pubblico per la corresponsione del fabbisogno di servizi, specificatamente disciplinate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi per le pertinenze indirette, la perequazione attua il principio di equità, attribuendo il medesimo indice di edificabilità territoriale unico con le seguenti modalità:

- per le aree dismesse interne al Centro Storico previste dal Piano delle Regole o di successiva individuazione è consentita la commerciabilità dei diritti edificatori sulla base della volumetria esistente sino ad un massimo di $IF = 0,40$ mq/mq.
- Per le aree individuate a tal fine dal PdS $IF = 0,15$ mq/mq.

Sia per le aree disciplinate dal Piano delle Regole, sia quelle individuate dal Piano dei Servizi la perequazione urbanistica e la commercializzazione dei diritti edificatori è finalizzata all'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale dei suoli per verde urbano, infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico.

L'utilizzazione, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori di cui ai commi precedenti, comporta la cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree, e previa verifica da parte del soggetto competente della necessità o meno della loro bonifica per quelle disciplinate dal Piano delle Regole. Ove sia necessario, le medesime dovranno essere bonificate, così come previsto dalla normativa vigente, a cura e spese dei soggetti responsabili della contaminazione

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

o dai relativi proprietari qualora i responsabili non fossero individuati, in armonia con i principi e le norme comunitarie, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, nonché ai sensi delle vigenti norme per l'utilizzo pubblico.

L'acquisizione dei diritti edificatori non concorre al soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche connesse ad interventi edilizi.

Qualora acquisite per il soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche, le stesse non generano diritti edificatori salvo quanto diversamente disciplinato dagli Atti del PGT (DdP, PdS e PdR).

Per quelle individuate in acquisizione dal Piano dei Servizi, in fase di attuazione l'Amministrazione Comunale, verificata la congruità per estensione e conformazione delle aree cedute e la loro coerenza con i programmi comunali, valuterà forme e modalità di gestione pubblica e/o privata delle stesse.

L'impiego, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori di cui ai commi precedenti è libero e può essere esercitato su tutto il territorio comunale edificato o edificabile, disciplinato dal PdR, nel rispetto delle presenti norme e di quelle dei vigenti Regolamenti Edilizio e d'Igiene.

I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori di cui ai precedenti, nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis, del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione, nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei diritti edificatori previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Modalità che l'Amministrazione Comunale disciplinerà con specifico Regolamento che sarà adottato dopo l'approvazione della Variante Generale.

In particolare saranno annotati sul Registro delle Cessioni dei diritti edificatori:

- le cessioni al Comune delle aree;
- i trasferimenti dei diritti edificatori;
- la disciplina delle aree ove sono realizzati servizi;
- i diritti edificatori afferenti alle aree cedute al Comune.
- i diritti edificatori relativi agli edifici abbandonati o degradati di cui all'art. 9.

Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è pubblico e consultabile da chiunque faccia domanda.

Il certificato urbanistico è emesso integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.

Ogni utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal Certificato Urbanistico.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è tenuto dal competente Ufficio, che ha il compito della tenuta, aggiornamento, pubblicità e consultabilità del medesimo Registro.

Le aree di proprietà pubblica ove è ammesso, come da disciplina del PdS, il possibile trasferimento, totale o parziale, dei diritti generati dovrà essere asservita volumetricamente (quale area traslante) all'area sulla quale sono stati traslati i volumi.

Misure di incentivazione

Oltre a quanto disposto in termini volumetrici dall'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005 e dalla DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 gli interventi di Rigenerazione Urbana e sul patrimonio edilizio esistente possono usufruire della riduzione del costo di costruzione definito dalla DGR n. XI/3509 del 5 agosto 2020.

L'accesso alla riduzione è riferito agli interventi che perseguono una o più delle seguenti finalità per perseguire ulteriori prestazioni o il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio esistente :

- a) promozione dell'efficientamento energetico;
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
- f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.

La riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione + contributo sul costo di costruzione) sarà determinata secondo le modalità definite dall'Allegato A alla sopramenzionata D.G.R. o secondo quanto ridefinito da specifica deliberazione dell'Amministrazione Comunale che potrà applicare una percentuale maggiore sulla base delle seguenti considerazioni:

- applicazione o mancato utilizzo, per lo stesso intervento, dell'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal comma 5 art. 11 l.r. 12/05;
- applicazione delle ulteriori riduzioni già previste dal comma 8 art. 44, comma 6 art. 48, comma 2 quater, art. 43 della L.R. 12/2005;
- livello qualitativo raggiunto, complessità, costo degli interventi e collocazione territoriale degli stessi

Negli interventi di manutenzione straordinaria restauro e ristrutturazione, di cui all'articolo 27, comma 1, lettere b), c) e d), della l.r. 12/2005, e negli interventi di integrale sostituzione edilizia, che consentono di raggiungere una riduzione superiore al 10 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, si applicano le modalità di computo di cui all'art. 4 comma 2 bis della L.R. n. 31/2014 così come modificato dalla L.R. n. 18/2019.

Negli interventi di nuova costruzione, non compresi nel comma precedente, che ricadono all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato così come definito dall'articolo 10, comma 1, lettera a), della l.r. 12/2005 e dagli atti di PGT e che raggiungono una riduzione superiore al 20 per cento rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o che raggiungono una riduzione superiore al 20 per cento rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria si applicano le modalità di computo di cui all'art. 4 comma 2 ter della L.R. n. 31/2014 così come modificato dalla L.R. n. 18/2019.

Art.-9 EDIFICI DEGRADATI O ABBANDONATI

Il recupero di edifici dismessi e/o degradati, che comportino pericolo per la salute e la sicurezza urbana, situazioni di degrado ambientale e sociale, costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale ed è perseguibile secondo le modalità di cui al presente articolo.

Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutte le aree e gli edifici, indipendentemente dalla destinazione funzionale, individuati nella Tav. DdP 11,

Si considerano abbandonati gli edifici dismessi da più di tre anni, che determinano pericolo per la sicurezza o per la salubrità o l'incolumità pubblica o disagio per il decoro e la qualità urbana.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Agli edifici abbandonati e dismessi, così come individuati dalla Tav. DdP 11, è data facoltà di presentare proposta di piano attuativo o idoneo titolo abilitativo finalizzato al recupero degli immobili; i lavori dovranno essere avviati entro 18 mesi dalla loro prima individuazione. In alternativa è fatto obbligo di procedere con la demolizione del manufatto: in caso di demolizione dell'edificio esistente su iniziativa della proprietà è riconosciuta integralmente la SL esistente.

I diritti edificatori saranno annotati nel registro dei diritti edificatori, con possibilità di utilizzo in loco, in altre pertinenze dirette, o ceduti per mezzo di perequazione, secondo la normativa vigente e secondo quanto stabilito dal presente Piano delle Regole ; in caso di mancata demolizione da parte della proprietà, entro i termini sopraindicati, è riconosciuta la SL esistente fino all'indice di edificabilità territoriale (IT) unico pari a 0,40 mq/mq. L'Amministrazione si riserva il potere sostitutivo finalizzato alla demolizione del / o degli edifici.

Le relative spese sostenute da parte dell'Amministrazione dovranno essere rimborsate dalla proprietà o dai titolari di diritti su tali beni. Se non rimborsate tali spese saranno riscosse coattivamente secondo normativa vigente. Di quanto sopra verrà inviata comunicazione alla proprietà, alla prefettura e alla questura.

Dall'applicazione della presente norma sono:

- fatti salvi gli edifici oggetto di vincolo diretto ai sensi del D.Lgs 42/2004;
- esclusi gli edifici a tessuto rurale inclusi negli ambiti destinati all'attività agricola
- escluse le aree e gli edifici disciplinati come ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati fino alla scadenza prevista dalla legislazione vigente o dalla convenzione strumento stesso.

Art. 10 RIGENERAZIONE URBANA

Il Piano delle Regole individua negli elaborati grafici, aree in cui il PGT prevede una serie di norme e parametri e attiva una serie integrata di azioni finalizzate ad attivare processi di rigenerazione urbana e di rigenerazione diffusa.

Nelle aree individuate dal DdP, possono essere previsti interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano di particolare interesse pubblico.

I criteri e gli obiettivi generali sono specificati dal Documento di Piano.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Ai fini dell'applicazione dei criteri di rigenerazione urbana e di recupero del patrimonio edilizio dismessi disciplinati agli art. 8-bis, 11 punto 5 e 40-bis della L.R. 12 il Piano delle Regole promuove interventi di rigenerazione così distinti:

- Ambiti destinati alla rigenerazione urbana e territorial (art. 8bis)
 - quelli denominati ARU 2a e 2b
- Ambiti destinati alla rigenerazione urbana e al recupero del patrimonio dismesso con criticità
 - ARU 1, ARU 3 e ARU4 (art.8bis e art 40bis)
- Ambiti destinati al recupero del patrimonio edilizio con criticità
 - R1, R2, R3, R4 nel caso di recupero degli immobili in alternativa alla cessione dei diritti edificatori (art. 40bis)
- Edificio di via Roma (art. 40bis)

Sono inoltre sempre ammessi, secondo quanto disciplinato all'art. 40 bis, proposte di intervento ai sensi dell'art. 40 bis comma 4.

L'Amministrazione Comunale con deliberazione di Giunta Comunale n.46 del 27/7/2020 ha deliberato l'avvio del procedimento relativo agli adempimenti sulla rigenerazione urbana e territoriale ai sensi della L.R. 18/2019 e determinato oltre alle caratteristiche applicative in conformità alla L.R. 18/2019, i motivi di esclusione ai sensi del comma 3 dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005 e le azioni volte alla promozione e incentivazione per gli ambiti di Rigenerazione Urbana e territoriale. I contenuti sono ripresi nell'ambito del Piano delle Regole ed adeguati agli Ambiti di Rigenerazione individuati.

Il Piano delle Regole consente l'applicazione delle disposizioni a tutte le aree del Tessuto Urbano consolidato non ricadenti negli aspetti di esclusione sotto indicati e con l'esclusione dell'applicazione del comma 10 dell'art. 40 bis della L.R. 12/2005.

Obiettivi dell'Amministrazione Comunale sono:

- individuare azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
- incentivare gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- prevedere gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
- prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Caratteristiche:

Le caratteristiche delle aree interessate Individuate sono:

- aree degradate (ovvero radicalmente compromesse dalle attività antropiche pregresse comparsi che necessitano d'interventi di trasformazione funzionale ed edilizia finalizzati alla loro riattivazione);
- sottoutilizzate (ovvero con attività e spazi sia attivi che abbandonati o ambiti con funzioni non coerenti con il contesto edificato limitrofo);
- dismesse (cioè con immobili chiusi e nessuna attività o spazi residenziali attivi, con presenza di addetti o persone).

Esclusioni

Sono quelle disciplinate dall'art 40bis comma 3 della L.R. 12/2005 ovvero:

- gli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria ordinaria e straordinaria;
- gli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta;
- gli immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita nel PTR, e agli interventi che determinano il consumo di suolo.

Azioni

Per gli ambiti di rigenerazione individuati sono definite le seguenti azioni di incentivazione, oltre quelle già contemplate all'art. 40bis della LR12/2005:

- Semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, riduzione dei costi finalizzati al supporto tecnico amministrativo;
- Attivazione presso lo Sportello SUE di un accesso preferenziale dedicato rispetto alle altre istanze, in modo da fornire in maniera celere le informazioni di carattere tecnico ai professionisti/operatori nel momento di presentazione del progetto concreto di rigenerazione dell'ambito.
- Possibilità di presentazione dei progetti per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito (art 12. Comma 1 l.r. 12/2005);
- Utilizzo dello strumento del Permesso per Costruire convenzionato quale alternativa al Piano Attuativo / Piano di Recupero (art. 14 comma 1-bis l.r. 12/2005) per aree aventi IT < di mq. 5.000 ;
- Incentivazione per elevata qualità ambientale, prevedendo, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Negli ambiti della rigenerazione, in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione è ridotto del 50 % (art. 43 comma 2-quater l.r. 12/2005) come da tabella degli oneri concessori vigenti .
- Negli ambiti di rigenerazione, in cui vengono previsti interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento coerenti con le disposizioni pianificatorie, gli oneri di urbanizzazione, sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del 60% (art. 44 comma 8 l.r. 12/2005) come da tabella degli oneri concessori vigenti .
- Prevedere usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
- Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico (art. 51 bis l.r. 12/2005).
- L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati.

L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie, sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso.

L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della l.r. 12/2005. Il comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere, di cui al precedente periodo, siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.

Sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento (PTC) dei parchi e delle Riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale.

È in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

Nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento il comune può sempre rimodulare in riduzione (di cui ai commi precedenti) il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati.

Disposizioni speciali:

- Qualora gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia di un Ambito di Rigenerazione individui quote di esercizi di vicinato posti al piano terra con affaccio sullo spazio pubblico, le relative SL sono escluse dal calcolo, purché individuate in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trasciversi nei pubblici registri, e non concorrono al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici e non determinano fabbisogno di servizi.
- Negli ambiti di Rigenerazione Urbana, disciplinati dal DdP, ove risulta prevista una quota di volumetria residenziale ad Housing sociale si applica quanto previsto al comma precedente. Detta quota può essere monetizzata, in questo caso i proventi di tale monetizzazione devono essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi pubblici esistenti a carico dell'attuatore o, in alternativa, vincolato su specifico capitolo di bilancio destinato alla realizzazione di servizi abitativi pubblici.
- Negli interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio dismesso, di successiva localizzazione, la realizzazione di servizi abitativi di cui la comma precedente con almeno una unità abitativa avente SU > di mq. 50 e ammesso un incremento di SL del 15% .
- Per l'Ambito identificato come ARU 1 la parte boscata a Nord del comparto in quanto appartenente agli Ambiti di secondo livello della REC non devono essere oggetto di edificazione e non devono prevedere o mantenere recinzioni.

Art.11 RIMOZIONE E SMALTIMENTO DELL'AMIANTO

Il PGT individua edifici con la possibile copertura in lastre di latero-cemento con possibile presenza di amianto per la cui rimozione il PGT si avvale di quanto disciplinato dall'art. 73bis della L.R. 12/2005 che prevede:

- Al fine di incentivare la rimozione e lo smaltimento dell'amianto presente nelle costruzioni edilizie, gli interventi relativi a edifici destinati a residenza o inseriti nel tessuto urbano consolidato che prevedano la riconversione di una copertura composta da lastre in cemento amianto ad una con caratteristiche materiche conformi alla qualità ed alle tradizioni dei luoghi ferme restando le quote di gronda esistenti, possono comportare

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

la modifica delle falde fino ad una pendenza massima del 40 per cento, anche in deroga ai limiti di edificabilità e di altezza massima .

- Nel caso in cui il sopralzo dia luogo a un piano sottotetto o a vani con caratteristiche di abitabilità nel regime ordinario o in quello derogatorio del recupero dei sottotetti ai fini abitativi, l'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato ove sia stabilito che la superficie non è utilizzabile ai fini abitabili, salvo che l'avente titolo inoltri separata o contestuale istanza di atto abilitativo per la trasformazione della superficie o del volume ai fini residenziali.
- Nel caso di interventi comportanti la completa rimozione e smaltimento delle coperture in cemento amianto di edifici produttivi, eseguiti interamente a carico del proprietario e senza contributi pubblici, è concesso un bonus incrementativo pari al 10 per cento applicato secondo i criteri della DGR n. XI/3508 del 2020 delle strutture e degli impianti
- In relazione agli interventi di cui ai commi precedenti ai sensi della DGR n. XI/3509 del 2020 l'Amministrazione Comunale può deliberare la riduzione del contributo di costruzione fino al 30 per cento.

Art. 12 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Sono definiti interventi di edilizia residenziale sociale (o Housing sociale) quegli interventi che assolvono a esigenze abitative - di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo - di interesse generale per aumentare l'offerta di servizi abitativi a prezzi e/o a canoni inferiori al mercato, risultanti da appositi atti normativi di carattere programmatico o specifico

La dotazione è disciplinata nell'ambito degli interventi di Rigenerazione Urbana e la loro realizzazione si avvale degli incentivi di cui all'art. 10 paragrafo "disposizioni speciali"

E' lasciata libertà di scelta tra edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato e/o coabitazioni con servizi condivisi (co-housing in proprietà o in locazione); edilizia in locazione a canone moderato, a canone concordato, a canone convenzionato, edilizia convenzionata in locazione con patto di futura vendita, residenze convenzionate per giovani coppie.

Detta realizzazione non determina fabbisogno di servizi.

La convenzione urbanistica definirà la cessione o l'asservimento all'uso pubblico e gestione dei servizi abitativi realizzati a carico del privato

Gli interventi di cui al presente articolo possono anche essere realizzati direttamente da soggetti privati:

- su aree cedute gratuitamente al Comune all'interno delle dotazioni urbanistiche, anche mediante l'assegnazione in diritto di superficie.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I proventi degli oneri di urbanizzazione degli interventi di cui al presente articolo possono essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti anche attraverso interventi a scomputo oneri.

Art.13 DOTAZIONE PARCHEGGI

Sono opere di urbanizzazione primaria e secondaria che devono essere previste sia in relazione ad interventi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia e recupero dei sottotetti subordinati ad atti abilitativi diretti sia nel caso di preventiva approvazione di piani attuativi. La dotazione di parcheggi disciplinata dal Piano di Governo del Territorio si articola in parcheggi pubblici, di uso pubblico e pertinenziali.

Parcheeggi pubblici e di uso pubblico

Sono quelli che concorrono alla dotazione degli standard urbanistici e della mobilità veicolare (esistenti e di previsione) comprensivi di quelli legati all'urbanizzazione degli insediamenti previsti in sede di strumento urbanistico attuativo, che sono realizzati dai privati e ceduti gratuitamente al comune a scomputo totale o parziale della quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione.

Sono individuati e disciplinati dal Piano dei Servizi che ne definisce la dotazione.

E' consentita la monetizzazione della dotazione soltanto nel caso in cui il comune dimostri specificamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico ritenuta necessaria dal comune deve essere assicurata in aree interne al perimetro del programma o comunque prossime a quest'ultimo, obbligatoriamente laddove siano previste funzioni commerciali o attività terziarie aperte al pubblico.

Parcheeggi pertinenziali

Sono parcheggi pertinenziali alle singole unità tipologiche ai sensi della Legge n 122/89. Tali parcheggi possono essere ricavati nel sottosuolo o sul suolo, mediante opere di edificazione o di sistemazione delle superfici occupate.

In tutti gli interventi di nuova costruzione, per ogni funzione urbana, la dotazione di parcheggi pertinenziali, prescritta dalla legge, deve essere realizzata in sottosuolo, laddove non dimostrata l'impossibilità anche in riferimento alla disciplina dello Studio Geologico.

In caso di realizzazione soprasuolo l'area destinata a parcheggi dovrà essere opportunamente piantumata al fine di garantire servizi eco sistemici.

In aggiunta alla dotazione di parcheggi pertinenziali, in interventi eccedenti una volumetria di mc. 600, dovrà essere garantita un'ulteriore quota pari al 10% della stessa per spazi idonei al parcheggio delle biciclette.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Detti parcheggi, su richiesta di privati interessati in forma singola o societaria, possono essere realizzati anche su aree del patrimonio comunale ai sensi del comma 4 dell'art. 9 della L. 122/89 e s.m.i. e con le modalità di cui alla L.R. n. 22/1999.

Negli Ambiti di Rigenerazione Urbana e di Trasformazione, in tutte le nuove costruzioni e nelle demolizioni con ricostruzione (Ambiti del Centro Storico e delle zone di recupero urbanistico) devono essere previsti, spazi per la sosta e il parcheggio in quantità non inferiore a quanto di seguito indicato, in riferimento alle diverse destinazioni d'uso:

– Residenza:	minimo:	15 mq. ogni 100 mc.
– Residenza nel Centro Storico e nei N.A.F.	minimo	10 mq. ogni 100 mc.
– Attrezzature commerciali:	minimo:	30% di SL
– Uffici:	minimo:	25% di SL
– Usi produttivi industriali e artigianali:	minimo:	25% di SL
– Usi produttivi e artigianali nel caso di ampliamenti dei fabbricati esistenti	minimo	10% di SL
– Attrezzature ricettive e alberghiere:	minimo:	30% di SL
– Servizi per il tempo libero:	minimo:	25% di SL

Nel calcolo della dotazione di parcheggi privati di cui alla precedente tabella sono computati anche gli spazi di manovra che non eccedano il 50% della superficie dei posti auto effettivamente ricavati (dimensione minima posto auto 2,50 x 5,00 m).

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assicurare la dotazione di spazi per la sosta e il parcheggio nelle quantità di cui alla tabella, le aree a parcheggio sono monetizzabili, fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale vigente in materia di abitabilità dei sottotetti.

La monetizzazione dovrà interessare una superficie minima pari ad un posto auto.

Tali spazi a parcheggio sono da ricavarsi nella aree di pertinenza dei rispettivi insediamenti. Quota parte di detti spazi, a servizio dei fabbricati, dovrà essere localizzata all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibile dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni della sicurezza, dell'igiene e della tutela ambientale.

In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera. La dotazione per la sosta e il parcheggio non dovrà essere comunque inferiore alle quantità minime previste dalla normativa statale e regionale vigente.

Solo nel caso di dimostrata impossibilità al reperimento esterno alle recinzioni potranno essere localizzati in spazi interrati ma direttamente accessibili dalla viabilità pubblica.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La quota di parcheggi pertinenziali esterna alle recinzioni per gli Ambiti di rigenerazione e di trasformazione è definita dalle specifiche schede degli Ambiti stessi, mentre in tutti gli altri casi per interventi di nuova costruzione, nelle demolizioni con ricostruzione, nelle ristrutturazioni urbanistiche è così determinata:

- per la residenza in posti auto pari al 50% del numero dei nuovi alloggi con il minimo di un posto auto. Per frazioni successive si fa riferimento al n° di posti auto superiore.
- per tutti gli altri usi e destinazioni di cui alla soprastante tabella dovrà essere pari al 50% della dotazione minima.

Nel Centro Storico e nei Nuclei di Antica Formazione la quota di posti auto esterna a servizio dei fabbricati sarà localizzata solo nei casi, di interventi di ristrutturazione urbanistica o mutamento di destinazione d'uso, determinanti funzioni per attività terziarie e commerciali. Nei casi dimostrati di impossibilità alla localizzazione sulle aree pertinenziali al fabbricato oggetto di intervento tali spazi a parcheggio possono essere individuati anche su aree esterne private purché non soggette a vincolo espropriativo o di uso pubblico ed entro un raggio di mt. 200.

Nel tal caso tali spazi dovranno essere vincolati a tale funzione secondo quanto disciplinato dalle Leggi 122/89 e 35/2012.

Per le destinazioni d'uso connesse ad attività commerciali, nei casi di cui al precedente comma, tale facoltà può essere sostituita anche mediante l'assunzione d'impegno alla realizzazione di parcheggi previsti dal Piano dei Servizi in misura doppia alle quote non localizzate.

La realizzazione dei parcheggi pertinenziali è comunque prioritaria e pertanto l'impossibilità alla loro realizzazione deve essere comunque dimostrata. Nei soli casi in cui non si disponga della superficie sufficiente si possono monetizzare le quantità mancanti in tutto o in parte.

La monetizzazione consiste nel pagamento all'Amministrazione comunale dell'importo relativo al valore dell'area sommato al costo di costruzione ed alle spese tecniche per ciascun metro quadrato di parcheggio dovuto.

La dotazione dei parcheggi esterni sopra indicata dovrà essere prevista anche nel caso di formazione di nuova recinzione presso accessi o lungo la viabilità pubblica e privata interessante lotti con insediamenti esistenti.

L'organizzazione dei posti auto dovrà essere esplicitata nel progetto delle opere da realizzare verificandone altresì la funzionalità.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Non è consentita la formazione di recinzioni per aree a parcheggio pertinenziale esistenti a servizio di attività produttive, commerciali o servizi generali ad uso pubblico, salvo il caso di specifica convenzione disciplinante l'uso.

Le aree di parcheggio esterne individuate con i parametri sopra indicati dovranno essere pavimentate in massello cementizio o in materiale lapideo o similare.

Autorimesse

Per gli edifici esistenti è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse secondo le modalità di cui all'art. 9 comma 1 della Legge 122/89.

Nei soli Ambiti residenziali (con esclusione del Centro Storico e dei N.A.F. normati all'art. 18), qualora le abitazioni esistenti ne fossero prive e nel solo caso di dimostrata impossibilità alla realizzazione nel sottosuolo, le autorimesse potranno essere realizzate fuori terra fino ad un massimo di mq. 30 lordi per unità immobiliare, con altezza massima all'estradosso di copertura non superiore a m. 2,50. La loro realizzazione sarà ammissibile previo eliminazione di eventuali manufatti accessori fatiscenti che risultassero in contrasto con l'ambiente o costituenti elemento di disordine nell'area e attraverso progetti unitari di sistemazione e riqualificazione delle aree libere e cortili comuni, con soluzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio esistente.

Dette autorimesse, non conteggiate ai fini volumetrici, dovranno essere accorpate agli edifici principali oppure realizzate a confine previa autorizzazione della proprietà confinante e comunque nel rispetto dei limiti imposti dal codice civile.

Art. 14 DESTINAZIONI D'USO

Per destinazione d'uso si intende la funzione o il complesso di funzioni ammesse per l'utilizzo delle aree e degli edifici.

Le presenti "regole" disciplinano e specificano le destinazioni d'uso ammesse e quelle non ammissibili, per le aree e gli edifici dell'intero territorio comunale.

Per la determinazione delle funzioni ammissibili nelle aree e negli immobili sono di seguito individuate le destinazioni d'uso principali:

- A – Funzione residenziale;
- B – Funzioni terziarie, direzionali e commerciali;
- C – Funzioni produttive;
- D – Funzione agricola;
- E – Servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico;
- F – Spazi scoperti pubblici e privati di uso pubblico;
- G – Infrastrutture e attrezzature della mobilità.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per ciascuna destinazione d'uso principale vengono definite le destinazioni d'uso:

- f) complementari, che costituiscono parte integrante di quella principale, in quanto dipendono da quest'ultima per il loro esercizio e per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (salvo i casi diversamente specificati);
- g) compatibili, che assicurano un organico e ordinato uso del territorio, in maniera autonoma dalla destinazione principale, per esercizio e per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

La destinazione d'uso di riferimento degli immobili e delle unità immobiliari è quella indicata nel Permesso di Costruire rilasciato o asseverata nella segnalazione certificata di inizio attività e, in mancanza di tali indicazioni, vale la destinazione della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento.

Le attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio sono da considerarsi destinazioni commerciali e qualora determinanti cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, incidenti su una superficie fondiaria superiore a 5.000 mq, si attuano a mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato .

Gli elaborati di progetto dei piani attuativi e quelli allegati alle richieste di rilascio del Permesso di Costruire, alle segnalazioni certificate di inizio attività, devono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare, utilizzando le definizioni dell'elenco riportato nel presente articolo.

Le destinazioni d'uso principali e le relative destinazioni complementari/compatibili e non ammissibili comprendono:

A. Destinazione principale: funzione residenziale

- a) residenza abitazioni permanenti, abitazioni temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.

Destinazioni complementari/compatibili:

esercizi commerciali di vicinato (fino a mq. 150 di superficie di vendita), equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande di e, ove specificamente previsto nelle norme di zona, le medie strutture fino al livello dimensionale di mq. 300 di superficie di vendita; laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; artigianato di servizio ai centri urbani, non nocivo e non molesto, con SL fino a mq. 250, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra; sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili; attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive, servizi pubblici e di interesse pubblico.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nel Centro Storico e nei Nuclei di Antica Formazione, gli esercizi commerciali, le botteghe artistiche ed artigiane, l'artigianato di servizio non possono superare i mq. 150 di SL.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti B, C, D, E, F, G, salvo quelle già contemplate al presente punto.

B. Destinazione principale: funzioni terziarie, direzionali e commerciali:

- uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, banche, studi professionali;
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;
- attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
- attività ricettive
- attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci
- esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande fino a mq. 500 di SL; –esercizi commerciali di vicinato fino a mq. 150 di superficie di vendita;
- esercizi equiparati al commercio fino a mq. 250 di SL
- ove specificamente previsto medie strutture di vendita con superficie di vendita da mq. 151 fino a mq. 500 (ristrutturazioni urbanistiche del tessuto consolidato)
- ove specificamente previsto medie strutture di vendita con superficie di vendita da mq. 151 fino a mq. 1.500 (Ambiti di trasformazione)

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

- Esercizi commerciali di vicinato, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
- Medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 500.
- Medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a mq 500 ed inferiore o uguale a mq 800.

Non sono ammesse grandi strutture di vendita.

Destinazioni complementari/compatibili:

laboratori tecnico-scientifici di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; residenza nei limiti di zona o Ambito fissati, residenza di servizio; magazzini, distribuzione all'ingrosso delle merci e simili; servizi pubblici e di interesse pubblico, artigianato solo se connesso alla destinazione commerciale principale .

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, C, D, E, F, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

C. Destinazione principale: funzioni produttive

- industria e artigianato;
- officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere;
- depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri.

Destinazioni complementari/compatibili:

uffici funzionali alla singola attività produttiva e di interesse generale; esercizi commerciali di vicinato sino a mq. 150 di superficie di vendita, esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande fino a mq. 500 di SL; medie strutture sino a mq. 800 di superficie di vendita per gli esercizi commerciali e paracommerciali, **spazi per attività sportive**; studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; spacci aziendali fino a mq 150 di superficie di vendita; residenza di servizio; servizi pubblici e di interesse pubblico.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, D, E, F, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

D. Destinazione principale: funzione agricola

- strutture per conduzione del fondo;
- residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile
- stalle, silos, serre, magazzini, locali e impianti per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli;
- attività di agriturismo;
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli fino a mq 150 di SL.
- attività di somministrazione cibi e bevande connesse all'attività agricola o agroturistica

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Destinazioni complementari/compatibili:

laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili; servizi pubblici e di interesse pubblico; attività di allevamento o altre attività comunque attinenti all'attività agricola.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, E, F, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

E. Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico

- servizi assistenziali e sanitari centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), distretti sanitari, ambulatori, poliambulatori, asili nido;
- servizi per l'istruzione e la formazione
asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- servizi per la cultura e lo spettacolo
musei, biblioteche, spazi espositivi, teatri, auditori, cinema e sale di spettacolo;
- servizi amministrativi
attività della Pubblica Amministrazione, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, attrezzature per la pubblica sicurezza;
- servizi per il culto
chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa, nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro senza fini di lucro;
- servizi sociali e ricreativi;
- commercio su aree pubbliche mercatali;
- servizi sportivi coperti
palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
- ostelli/cliniche per animali;
- servizi cimiteriali;
- servizi tecnologici e impiantistici
impianti tecnici per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, telefono, compresi quelli di sottosuolo, impianti per il trattamento dei rifiuti, piattaforme ecologiche.

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi – commerciali di vicinato, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande – fino a mq 150 di superficie di vendita o di SL; sedi di associazioni culturali, sociali e simili.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, F,G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

F. Destinazione principale: spazi scoperti pubblici e privati di uso pubblico

- verdi e pavimentati
- parcheggi a raso, impianti sportivi scoperti, piazze
- giardini e parchi, inclusi chioschi e spazi di ristoro.

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi – commerciali di vicinato, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande – fino a mq 150 di superficie di vendita o SL; sedi di associazioni culturali, sociali e simili.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, E, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

G. Destinazione principale: infrastrutture e attrezzature della mobilità

- stazioni passeggeri;
- attrezzature ferroviarie;
- stazioni di servizio;
- distributori di carburanti per autotrazione.

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza di servizio e, limitatamente alle aree per la viabilità, distributori di carburante e servizi annessi, commerciali e di somministrazione, fino a mq 150 di superficie di vendita.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, E, F, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

Per destinazioni polifunzionali disciplinati dalle schede degli Ambiti di Trasformazione si intendono le destinazioni terziario, direzionali, commerciali e ricettive indicate al punto B.

Prescrizioni generali

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sono escluse dalle zone residenziali le attività di radiotelefonìa mediante antenne ed impianti, mentre i centri di telefonìa in sede fissa non sono ammessi nell'Ambito delle zone A del Centro Storico e dei Nuclei di Antica Formazione, mentre saranno ammessi negli Ambiti residenziali, terziari e produttivi esclusivamente se le aree e/o gli immobili risultino compatibili con il contesto, siano dotate di parcheggi in misura doppia della SL interessata, siano adeguatamente accessibili.

Ferma restando la facoltà di autocertificare nelle forme previste dalle leggi vigenti, che la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal provvedimento autorizzativo, anche in sanatoria, rilasciato ovvero quella asseverata nella denuncia di inizio dell'attività presentata, in assenza o indeterminatezza di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti.

Non sono considerati cambi di destinazione d'uso gli eventuali usi diversi di singoli locali purché non interessino più del 30% della superficie dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare.

Art.15	MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO
---------------	-------------------------------------

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie è sempre ammesso purché le destinazioni siano compatibili con quelle ammesse per le zone cui si riferiscono, ad eccezione per quelli finalizzati alla realizzazione di medie strutture di vendita attività e quelle di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci (ove specificatamente consentito dalle norme di zona) che sono subordinati al reperimento e/o alla monetizzazione degli standard mediante piano attuativo o PdCC.

Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso realizzati alla formazione di grandi strutture di vendita.

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune.

E' fatto salvo quanto disciplinato dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Qualora la destinazione d'uso sia modificata, senza opere edilizie, nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, è dovuto l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione, corrispondente alla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e gli oneri riferiti alla precedente destinazione, entrambi determinati applicando le tariffe stabilite per la nuova costruzione e vigenti al momento della variazione.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo non sono ammessi.

Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile attuato con opere edilizie che determina un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comporta il reperimento totale o parziale delle aree secondo quanto previsto dall'art. 12 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi.

Preventivamente all'esecuzione di cambi di destinazione d'uso significativi ai fini degli obiettivi di qualità dei suoli su immobili o parti di essi ricompresi in aree anche già oggetto di indagine o già bonificate, dovrà essere condotta, in conformità con quanto previsto dalla normativa, una nuova indagine ed eventualmente un nuovo intervento di bonifica.

Non sono ammessi dal presente PGT i mutamenti di destinazione d'uso in contrasto con gli obiettivi di qualità dei suoli.

Nel tessuto urbano consolidato in caso di mutamento di destinazione d'uso di un immobile è consentito il recupero integrale della SL esistente.

I cambi di destinazione d'uso ammissibili, attuati con opere edilizie, sono subordinati al reperimento della dotazione di standard dovuta in relazione alla nuova destinazione o al conguaglio degli standard dovuti in relazione alla nuova destinazione sottraendo quelli già attribuiti in relazione alla precedente destinazione, con le seguenti specifiche:

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- il passaggio da attività produttive/artigianali a residenziali comporta sempre il reperimento e/o la monetizzazione dell'intera dotazione di standard dovuta per la nuova destinazione.
- in edifici realizzati in attuazione di provvedimenti abilitativi che hanno comportato la cessione e/o monetizzazione di standard, il passaggio da attività produttive/artigianali ad attività terziarie e commerciali, comporta il reperimento e/o la monetizzazione della differenza tra gli standard dovuti in rapporto alla nuova destinazione e quelli già precedentemente ceduti e/o monetizzati.
- in edifici realizzati con provvedimenti abilitativi che non hanno comportato la cessione e/o monetizzazione di standard, il passaggio da attività produttive/ artigianali, ad attività terziarie e commerciali, comporta il reperimento e/o la monetizzazione dell'intera dotazione di standard dovuta per la nuova destinazione.
- il passaggio da attività terziarie e commerciali a residenza comporta sempre il reperimento e/o la monetizzazione dell'intera dotazione di standard dovuta per la nuova destinazione.
- in edifici realizzati in attuazione di provvedimenti abilitativi che hanno comportato la cessione e/o monetizzazione di standard, il passaggio da attività terziarie e commerciali ad attività produttive/artigianali non comporta il reperimento di standard.
- in edifici realizzati con provvedimenti abilitativi che non hanno comportato la cessione e/o monetizzazione di standard, il passaggio da attività terziarie e commerciali ad attività produttive/artigianali, comporta il reperimento e/o la monetizzazione dell'intera dotazione di standard dovuta per la nuova destinazione.
- il passaggio da residenza a qualsiasi altra destinazione comporta sempre il reperimento e/o la monetizzazione dell'intera dotazione di standard dovuta per la nuova destinazione.

Art.16 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE.

Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze dalle strade, tra edifici e dai confini di proprietà. Le distanze minime sono indicate nelle specifiche norme di zona.

La distanza dalle strade per edifici e recinzioni deve comunque attenersi anche alle norme del Nuovo Codice della Strada, sia per costruzioni interne sia esterne al perimetro del Centro Abitato (come individuato in base al d.lgs. 285/92 e s.m.i.), fatte salve le disposizioni delle presenti norme per gli edifici esistenti.

Si intende per ciglio delle strade la linea di limite della sede stradale finita, comprendente tutte le sedi viabili ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le distanze minime dei fabbricati dalla sede stradale sono indicate nei relativi capitoli delle presenti norme (ad eccezione delle zone storiche); fermo restando che dovrà essere rispettato il rapporto di 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento nel punto minimo del fabbricato dal confine stradale e l'altezza del fabbricato e la distanza minima, all'interno del Centro Abitato, di mt. 5 lungo le strade statali e provinciali di qualsiasi manufatto in elevazione o interrato .

All'interno del perimetro del centro abitato, come individuato ai sensi del Nuovo Codice della Strada, per strade intercomunali e locali di tipo F i manufatti interrati dovranno mantenere una distanza minima di m. 3,00 dal ciglio della strada.

Nelle strade del Centro Storico e dei Nuclei di Antica Formazione (zone A) valgono gli allineamenti esistenti. Nelle ricostruzioni ed ampliamenti è consentito costruire sul confine stradale, salvo non ostino motivi di igiene, sicurezza e di tutela ambientale e, comunque, secondo le norme fissate nel Codice Civile.

Sono consentite distanze minori dalle strade (con esclusione di quelle Statali e Provinciali) di quelle fissate nelle norme di zona, comunque mai inferiori a m 3, in caso di:

- a) sopralzo e ampliamento di fabbricati, qualora la Sc prevista non superi il 25% della Sc esistente;
- b) strade aventi larghezza inferiore a m 7
- c) cessioni pubbliche antistanti l'edificio e non previste dal Piano.

Il tutto, comunque, secondo le norme fissate dal Codice Civile.

Sono consentite distanze dai confini di proprietà minori di quelle fissate nelle norme di zona, quando:

- a) la richiesta di intervento, per edifici a medesima destinazione d'uso, sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II, fermo restando il rispetto della distanza Di;
- b) si tratti di costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza reale non sia superiore a m. 2,60 nel punto più alto e in questo caso dovrà essere soddisfatto anche quanto indicato al comma a per i fabbricati principali. Le autorimesse e i rustici a confine non potranno superare l'altezza delle recinzioni salvo progetti unitari dei confinanti

Nelle Zone A valgono gli allineamenti esistenti. Nelle ricostruzioni ed ampliamenti è consentito costruire sul confine di proprietà, salvo non ostino motivi di igiene, sicurezza e di tutela ambientale.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La distanza tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti finestrate e non, si determina misurando in senso radiale la distanza minima tra le pareti al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi. Sono ammesse distanze minori, comunque non inferiori a 1/2 dell'altezza, qualora si tratti di corpi collegati al piano terra con vani o porticati (di larghezza pari ad almeno mt. 3,00) e salvo distanze minori nell'assetto di Piani attuativi.

Sono ammesse sovrapposizioni con distanze minori qualora la sovrapposizione non superi i mt. 3,00 e non presenti finestrate.

Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.

Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.

Le distanze tra fabbricati non possono essere inferiori all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a mt. 10, salvo che per i Centri Storici e i Nuclei di Antica Formazione ove saranno pari o superiori a quelli intercorrenti tra gli edifici esistenti.

Per gli interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione e comunque alterazione della sagoma dell'edificio, ampliamento di edifici esistenti e nuova edificazione, ove si fronteggino pareti finestrate e anche quando una sola delle due sia finestrata, l'altezza massima delle stesse e, correlativamente, la distanza minima tra di loro intercorrente devono essere tali per cui la retta, inclinata di 45° sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio su cui prospetta, condotta sull'asse della finestra di quest'ultimo a partire dal paramento esterno della parete della costruzione su un piano perpendicolare alla parete stessa, risulti esterna al profilo degli edifici antistanti, sia esistenti che di progetto, comprese le sporgenze.

Non sono considerate pareti finestrate quelle con aperture destinate all'aeroilluminazione di servizi igienici e scale. Nel caso in cui l'angolo precedentemente definito sia maggiore di 45° e inferiore a 60° gli interventi sono ammessi purché i rapporti illuminanti degli spazi di abitazione primaria di entrambi gli edifici prospicienti siano proporzionalmente maggiorati sino a soddisfare i requisiti igienico sanitari previsti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Per gli interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione e comunque alterazione della sagoma dell'edificio, ampliamento di edifici esistenti e nuova edificazione nelle zone non soggette a piano attuativo, è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà delle altezze del fronte e comunque mai inferiori a 5,00 m.

E' sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

superino le corrispondenti dell'edificio preesistente, salvi gli aumenti di altezza, per motivi igienico-sanitari, di edifici già in aderenza (entro un massimo di m 2), nel rispetto delle altezze di zona.

Questo caso deve intercorrere un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza. Tale accordo, qualora l'edificazione non avvenga contestualmente con un progetto unitario, deve essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita. I minimi di cui sopra possono, inoltre, essere ridotti (da una delle parti), rimanendo comunque salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti; tale accordo deve essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

Nella verifica delle distanze non si tiene conto di balconi aventi aggetto pari o inferiore a m 1,50, di gronde con aggetto inferiore a mt. 1,20, nonché di altri tipi di aggetti che siano inferiori a m 0,50 e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cappotti termici".

Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze, interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

Art. 17 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI CON LE ESIGENZE DI TUTELA AMBIENTALE – ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

Troveranno applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.

Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive, è obbligo del Comune di richiedere, a corredo della documentazione del piano attuativo o di quella prodotta per l'ottenimento del titolo abilitativo, il progetto degli interventi di bonifica da attuarsi a monte di quelli edilizi, ai sensi del D.Lgs. n°152 del 03/04/2006, e successive modificazioni ed integrazioni.

In ogni caso ove sia previsto il recupero urbanistico e la riqualificazione urbana delle aree, preliminarmente agli interventi dovrà essere predisposto un Piano di indagine atto ad evidenziare la presenza di potenziali rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo (serbatoi, rifiuti, sostanze nocive ecc) nonché l'eventuale presenza di amianto in coperture o altri materiali.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

In conformità al Piano Territoriale Paesistico Regionale che riconosce all'intero territorio regionale valore paesaggistico anche il Comune di Barzago riconosce tale valore all'intero territorio comunale e disciplina l'azione di tutela e valorizzazione sia per gli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica sia per le rimanenti porzioni del territorio comunale.

In tutto il territorio del Comune di Barzago i progetti di trasformazione che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione devono essere preceduti dall'esame impatto paesaggistico, che si conclude con l'espressione del giudizio di compatibilità paesaggistica.

Nel caso di beni paesaggistici, così definiti in forza del d.l.g. 22.01.2004, n. 42, l'espressione del "giudizio di compatibilità paesistica" è finalizzato al rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica, mentre in tutti gli altri casi è finalizzato all'espressione del "giudizio di impatto paesaggistico" di cui all'art. 29, 5 comma. delle Norme Tecniche del P.T.P.R.

Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di legge, l'autorizzazione di cui agli articoli 146 e 159 del d.lgs. 42/2004, e successive modificazioni ed integrazioni, sostituisce l'esame paesistico.

Sono escluse dall'analisi dell'impatto paesistico le lavorazioni sui terreni che rientrano nelle normali pratiche agricole colturali.

L'Amministrazione comunale avvia il procedimento di rilascio o di diniego di autorizzazione paesaggistica a seguito di specifica istanza presentata dal soggetto avente titolo ai sensi dell'art. 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, (proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo di immobili e aree).

A tale istanza deve essere allegata la documentazione individuata nell'allegato A della DGR n. 8/2121

Il Piano delle Regole fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano. Le presenti norme contengono prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia che tengono conto della contestualizzazione degli interventi ammessi, determinando una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici.

Ai fini dell'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto di norme e criteri di intervento specificati dalle presenti N.T.A. in materia di tutela del paesaggio, la documentazione di riferimento per la progettazione degli inserimenti nel contesto paesaggistico e la valutazione di impatto paesaggistico degli interventi è costituita dagli elaborati di seguito elencati e comunque il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lombardia.

Gli elaborati del D. di P. che costituiscono la “Carta del paesaggio” sono i seguenti:

- appartenenti al Documento di Piano - Quadro Conoscitivo
 - DdP 02 - Estratto PTR :
 - DdP 03 - Estratto PTCP :
 - DdP 05 – Altimetrie e pendenze
 - DdP 06 – Vincoli paesistici
 - DdP 07 – Degrado paesaggistico
 - DdP 08 – Rischio Archeologico
 - DdP 09 – Tutela vegetazionale
 - DdP 16 – Rilevanza e Integrità del Territorio
 - DdP 17 – Carta del Paesaggio : Sensibilità dei siti

- appartenenti al Piano dei Servizi – Rete ecologica comunale
 - PdS 05 – Rete ecologica comunale
- appartenenti al Piano delle Regole
 - PdR 01 – Sistema Rurale
- e dalle norme tecniche
 - DdP R4 – Norme Tecniche - - Indirizzi, strategie, e strumenti per la qualità paesaggistica del territorio.

Ai fini dell’esame di impatto paesaggistico dei progetti l’elaborato DdP 17: Carta del paesaggio - Sensibilità paesistica dei luoghi, di cui al precedente elenco, definisce il grado di sensibilità dei diversi ambiti in cui è articolato il territorio comunale.

Art.18 INTERVENTI IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA SU AREE PREVISTE DAL PIANO DELLE REGOLE

Secondo quanto disposto dall'art.9 comma 2 del DPR n°380/2001, nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, sono consentiti:

- gli interventi indicati alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;
- gli interventi indicati alla lettera d) dell'art 27 della L.R. 12/2005 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche qualora riguardino globalmente uno o più edifici, e modificchino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a corrispondere gli oneri di urbanizzazione vigenti.

Art. 19 TRASFERIMENTO DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA

Fatti salvi i meccanismi perequativi, compensativi e incentivanti previsti dalle presenti norme, e fatta salva altresì la specifica disciplina delle aree agricole di cui L.R. 12/2005, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria solo tra aree confinanti e con medesima classificazione urbanistica e comunque non separate da strade pubbliche.

In ogni caso non sono ammessi i trasferimenti di capacità edificatoria di cui al comma precedente nel caso di ambiti soggetti a Permesso di Costruire (semplice o convenzionato) in cui l'edificabilità non sia normata ad indice, ma con SL assegnata ad una certa superficie fondiaria.

Ai sensi del comma 2 bis art.2643 del Codice Civile (introdotto dal comma 3 art 5 del DL 13.05.2011, n.70, con modificazioni, dalla legge 106/2011) si devono rendere pubblici, col mezzo della trascrizione sui registri immobiliari, i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori di cui al presente articolo.

L'applicazione della procedura di cessione delle cubature è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:

- reciproca prossimità: i fondi interessati dalla cessione devono essere dotati del requisito necessario della contiguità (vicinanza o confinanza);
- omogeneità urbanistica: devono essere caratterizzati dalla stessa destinazione d'uso territoriale;
- omogeneità edificatoria: i fondi devono avere identico indice di fabbricabilità originario;

Nelle zone agricole per le aree destinate alla edificazione di fabbricati ad uso agricolo, non ricomprese in ambiti sottoposti a tutela ambientale e naturalistica, è ammesso, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, così come previsto dall'art. 59 comma 5 della L.R. 12/2005.

Art. 20 RECUPERO DEI SOTTOTETTI E AMBITI DI ESCLUSIONE

Sono definiti sottotetti i volumi che sovrastano l'ultimo piano degli edifici per i quali siano stati completati il rustico e la copertura. E' consentito il recupero abitativo dei sottotetti,

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

secondo le modalità di cui ai commi successivi, ai sensi degli art. 63,64,65 della L.R. 12/05, negli edifici con destinazione residenziale per almeno il 25% della SL complessiva, esistenti al 31.12.05 o autorizzati con Permesso di Costruire entro tale data, ovvero con S.C.I.A. entro il 01.12.05, al solo scopo residenziale.

Per gli edifici autorizzati oltre tali date il recupero del sottotetto potrà avvenire decorsi 5 anni dalla data di conseguimento della agibilità.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, previo titolo abilitativo, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti

Il recupero di tali volumi ai fini residenziali è ammesso quando:

- a) gli edifici siano destinati in tutto o almeno il 25% a residenza;
- b) gli edifici siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie ovvero in presenza di impegno, da parte dei soggetti interessati, alla realizzazione delle suddette urbanizzazioni, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento ed entro la fine dei relativi lavori;
- c) sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m.2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa e siano rispettate tutte le altre prescrizioni igienico-sanitarie;
- d) siano previste idonee opere di isolamento termico.

Gli interventi per il recupero volumetrico dei sottotetti è così disciplinato nei diversi Ambiti territoriali:

Ambito 1 – Centro Storico e Nuclei di Antica Formazione - Zona A

E' ammesso per le tipologie di edifici (A2; ... ; A5) il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti qualora presentino misure abitabili o la ottengono mediante titolo abilitativo, non è consentito per gli edifici A1 storico monumentali e gli edifici R1 e R2 in quanto accessori, mentre per gli edifici A2 è consentito solo in presenza di misure abitabili esistenti

L'adeguamento delle misure interne o delle pendenze si configura come deroga alla normativa di cui all'art. 25 per quanto concerne le prescrizioni contenute ai Gradi di Intervento comma b) profili direttori – Tetto e gronde di cui dovranno però essere rispettate le ulteriori prescrizioni ivi contenute.

Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono riguardare l'intera copertura del fabbricato interessato e considerare l'intero edificio in modo coerente. Considerato il valore intrinseco di molti edifici e soprattutto il valore delle cortine edilizie del Centro Storico di Barzago e dei Nuclei di Antica Formazione quale componente fondamentale

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

del paesaggio urbano, i progetti dovranno operare una dettagliata analisi/descrizione del contesto cui appartiene l'immobile (la cortina, l'isolato, ..) ed individuare eventuali interferenze con il contesto paesaggistico.

Gli interventi sugli edifici dovranno tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici e materici originari, con particolare riferimento alla scelta coerente dei materiali e dei colori di finitura e dei serramenti nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi presenti così come esplicitato negli indirizzi per gli interventi nell'Ambito 1 – zona A

Quando il coronamento dell'edificio, anche per le parti soprastanti la linea di gronda, costituisce elemento integrale della composizione architettonica, ogni eventuale intervento edilizio tendente al recupero o alla creazione di nuovi spazi abitabili al livello sottotetto deve assicurare l'integrale conservazione dell'assetto formale della copertura.

Ogni eventuale modifica necessaria ad assicurare i rapporti aero-illuminanti o i requisiti igienici per tali spazi abitabili deve essere prevista, entro limiti strettamente indispensabili, sulle parti dell'edificio non prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico. Le soluzioni adottate dovranno prendere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e le caratteristiche architettoniche dei singoli edifici ove la definizione complessiva del piano attico si integri ridisegno organico della facciata.

Nel caso di edifici maggiormente percepibili dagli spazi pubblici, il progetto dovrà farsi carico di verificare i rapporti anche con gli edifici contigui e prospicienti per evitare dissonanze nell'insieme o alterazioni dell'equilibrio complessivo del contesto urbano.

Sono quindi esclusi – ai sensi dell'art. 65 comma 1-bis della L.R. 12/05 - dalla possibilità di procedere al recupero abitativo dei sottotetti (oltre ai menzionati edifici A1 , R1 e R2) interventi che:

- prevedano modifiche dell'altezza di colmo del tetto e della gronda che non siano contenuti nei limiti seguenti: l'adeguamento per fabbricati esistenti (con esclusione degli edifici A2) aventi media ponderale inferiore a mt. 2,40 (purché l'adeguamento sia finalizzato al raggiungimento della media ponderale richiesta) deve rimanere contenuto nella misura massima di mt. 1,20. Detta misura è comprensiva sia degli adeguamenti al colmo che di quelli in gronda;
- prevedano modifiche della pendenza delle linee di falda del tetto. In caso di dimostrata necessità di variare la pendenza delle falde, la stessa è consentita sole se contenuta in un massimo del 35%
- formazione di nuovi abbaini e terrazzi su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico;

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- modifiche della dimensione e della composizione delle finestre e/o delle aperture esistenti dei piani sottostanti su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico;
- terrazzi aventi una superficie maggiore a mq. 6,00 e qualora ripetuti una superficie complessiva maggiore ad 1/20 della superficie di sottotetto interessata;
- non estesi a tutta la copertura del fabbricato interessato.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, qualora volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 15 metri quadrati ogni centro metri cubi della volumetria resa abitativa e comunque non inferiore ad un posto auto di mq. 12,50 ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.

Per interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti di edifici A2;... ; A5, qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo richiesta formale da allegare alla Denuncia di Inizio Attività o all'istanza di Permesso di Costruire e versamento al comune di una somma pari ad € 203,00 per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

Tale somma dovrà essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune. Per edifici esistenti e tipologicamente classificati come ai commi precedenti inclusi in Ambiti di Trasformazione, in Ambiti sistema o indicati per interventi assimilati a quelli delle zone A è ammesso il recupero dei sottotetti con i limiti sopraindicati, senza però la facoltà della monetizzazione dei parcheggi. Stesso criterio varrà per eventuali successive proposizioni di Piani di Recupero. Per gli edifici inclusi negli Ambiti di cui al comma precedente e assoggettati a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, le misure abitabili dovranno essere adeguatamente indicate mediante rilievo puntuale dei fabbricati, già in sede di presentazione dei Piani Attuativi.

Ambito 2 – Residenziale saturo ad alta densità: Zone B1 e B2

E' ammesso il recupero dei sottotetti, non è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale che si devono obbligatoriamente reperire all'interno (o all'esterno della recinzione) della proprietà oggetto di intervento, producendo un apposito atto di vincolo da trasciversi nei registri immobiliari.

Per gli edifici a tipologia plurifamiliare il recupero dei sottotetti, che preveda la formazione di abbaini o terrazzi, è ammesso esclusivamente nel caso in cui il recupero sia esteso a tutto il tetto del fabbricato interessato. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, qualora volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 15 metri quadrati ogni centro metri cubi della volumetria resa abitativa e comunque non inferiore ad un posto

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

auto di mq. 12,50 ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.

Tale facoltà è preclusa agli interventi in edifici con più di quattro alloggi non adeguati o adeguabili alle normative vigenti sul superamento delle barriere architettoniche e ad interventi già assentiti sulla base di Permesso di Costruire o S.C.I.A. nei quali sia stata espressamente prevista la non possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Sono esclusi interventi che comportino:

- modifiche dell' altezza di colmo del tetto e della gronda per gli edifici non contenuti nei limiti seguenti. E' consentito l'adeguamento per fabbricati esistenti aventi media ponderale inferiore a mt. 2,40, purché l'adeguamento sia finalizzato al raggiungimento della media ponderale richiesta e contenuto nella misura massima di mt. 1,20. Detta misura è comprensiva sia degli adeguamenti al colmo che di quelli in gronda.
- modifiche della pendenza delle linee di falda del tetto. In caso di dimostrata necessità di variare la pendenza delle falde, la stessa è consentita solo se contenuta in un massimo del 35%.
- formazione di nuovi abbaini su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico;
- terrazzi aventi una superficie maggiore a mq. 6,00 e qualora ripetuti una superficie complessiva maggiore ad 1/20 della superficie di sottotetto interessata
- non siano estesi a tutta la copertura del fabbricato interessato.

Ambito 3 e Ambito 4 – Residenziale di media densità: Zona B3 e Residenziale di moderata densità: Zona B4

E' ammesso il recupero dei sottotetti, non è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale che si devono reperire obbligatoriamente all'interno (o all'esterno della recinzione) della proprietà oggetto di intervento, producendo un apposito atto di vincolo da trascriversi nei registri immobiliari.

Per gli edifici a tipologia plurifamiliare il recupero dei sottotetti che preveda la formazione di abbaini o terrazzi è ammesso esclusivamente nel caso in cui il recupero sia esteso a tutto il tetto del fabbricato interessato. In ragione delle valenze ambientali e paesaggistiche la modifica delle altezze di colmo dovrà essere finalizzata al solo ottenimento della media ponderale e pertanto l'altezza misurata all'imposta non potrà essere superiore a mt. 1,50 e al colmo a mt. 3,30 con pendenza delle falde contenuta tra il 30-35%.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, qualora volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

pertinenziali nella misura minima di 15 metri quadrati ogni centro metri cubi della volumetria resa abitativa e comunque non inferiore ad un posto auto di mq. 12,50 ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Tale facoltà è preclusa agli interventi in edifici con più di quattro alloggi non adeguati o adeguabili alle normative vigenti sul superamento delle barriere architettoniche e ad interventi già assentiti sulla base di Permesso di Costruire o S.C.I.A. nei quali sia stata espressamente concordata la non possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Per interventi su fabbricati specificatamente segnalati negli elaborati grafici del Piano delle Regole (PdR 07) e assimilati per intervento a quelli dei Nuclei di Antica Formazione ci si atterrà alle medesime prescrizioni indicate per l'Ambito 1 – zona A

Ambito 5 – Residenziale di bassa densità: Zona Bc

E' ammesso il recupero dei sottotetti, non è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale che si devono reperire obbligatoriamente all'interno della proprietà oggetto di intervento, producendo un apposito atto di vincolo da trascriversi nei registri immobiliari.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, qualora volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 15 metri quadrati ogni centro metri cubi della volumetria resa abitativa e comunque non inferiore ad un posto auto di mq. 12,50 ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.

Tale facoltà sarà preclusa ad interventi già assentiti sulla base di Permesso di Costruire o S.C.I.A. nei quali sia stata espressamente concordata la non possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Sono esclusi interventi che comportino:

- modifiche dell' altezza di colmo del tetto e della gronda.
- modifiche della pendenza delle linee di falda del tetto.

- terrazzi aventi una superficie maggiore a mq. 6,00 e qualora ripetuti una superficie complessiva maggiore ad 1/20 della superficie di sottotetto interessata

Per il complesso di Villa Valardi valgono le medesime prescrizioni di cui all'Ambito 1 – zona A

Ambiti di Trasformazione

Si escludono dalla possibilità gli Ambiti di Trasformazione in quanto l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi da convenzionarsi con la Pubblica Amministrazione.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Ambiti di Rigenerazione

Si escludono dalla possibilità gli Ambiti di Rigenerazione in quanto l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi da convenzionarsi con la Pubblica Amministrazione.

Ambito 6 – Terziario, commerciale e direzionale: Zona DT

E' esclusa dalla possibilità in quanto l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi convenzionati con la Pubblica Amministrazione (Ambiti di trasformazione, zona DT di recupero), o dove è puntualmente definita la superficie residenziale destinata (DT)

Ambito 7 – Attività produttive consolidate: Zona D1

E' esclusa dalla possibilità in quanto è puntualmente definita la superficie da destinare ad alloggi padronali e di custodia dell'immobile, anche in ragione della complementarietà della destinazione residenziale alla funzione principale produttiva,

Ambito 8 – Piani attuativi convenzionati

Si escludono dalla possibilità gli Ambiti sistema in quanto l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi convenzionati e/o da convenzionarsi con la Pubblica Amministrazione. E' ammessa per Piani attuativi (o PdCC) disciplinanti recupero edilizio nel Centro Storico e nei Nuclei di Antica Formazione .

In questo caso si applicheranno le medesime prescrizioni indicate per l'Ambito 1 – zona A di appartenenza. Sono fatti salvi solo Piani attuativi già convenzionati nei quali sia stato espressamente consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti, mentre tale facoltà sarà preclusa per interventi già assentiti che sulla base del Permesso di Costruire o S.C.I.A. abbiano definito la formazione di sottotetti non abitabili.

Sistema Rurale – Aree agricole

E' esclusa dalla possibilità sia con riferimento ad edifici esistenti, agricoli o non più destinati alle funzioni agricole, sia alle nuove edificazioni residenziali.

Indirizzi generali.

Sono esclusi tutti gli immobili che ai sensi del Decreto Legislativo n.42/04, sono segnalati come edifici di tipo A1 ed inclusi tra Beni Architettonici di cui all'elaborato QC 12 Carta del

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

rischio archeologico, della tutela storica e architettonica, al fine di tutelare l'aspetto architettonico, storico nonché culturale.

Si indica in mq. 105 di SL la superficie massima di una unità immobiliare recuperata a fini abitativi del sottotetto, per la quale deve essere reperita o monetizzata (ove consentito) la superficie di spazi a parcheggio.

Il soggetto che intende avanzare una proposta di recupero di una unità abitativa avente una superficie superiore alla misura di mq 105, qualora non intenda soddisfare la condizione di cui al comma precedente, dovrà impegnarsi, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, mediante idoneo atto d'obbligo da registrare e trascrivere, a reperire o monetizzare gli spazi a parcheggio da eccedersi rispetto alla predetta superficie di mq 105 al verificarsi del frazionamento dell'unità immobiliare.

E' applicata la maggiorazione del contributo del costo di costruzione dovuto per i suddetti interventi di recupero nella misura del 20% da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale, ai sensi del comma 7) dell'art.64 della L.R. 12/05 così come modificata dalla L.R. n.20/05.

Art. 21 .. RECUPERO VANI SEMINTERRATI E A PIANO TERRA

Il PGT individua ai sensi della L.R. 7/2017 le aree, gli edifici e gli Ambiti in cui non si applicano i disposti della L.R. 7/2017 e .s.m.i. identificati all'elaborato PdR 06.

Il comune, sulla base di quanto definito dalla componente geologica del PGT individua specifici ambiti di esclusione all'utilizzo di spazi seminterrati.

Sono esclusi gli immobili ricadenti nei seguenti ambiti per esigenze di tutela paesaggistica o igienico sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico:

- gli ambiti individuati nella Carta della fattibilità geologica” dello Studio Geologico con classi di fattibilità geologica 4 (fattibilità con gravi limitazioni) e in parte delle aree ricadenti nella classe di fattibilità 3 (fattibilità con consistenti limitazioni).
- le aree allagabili individuate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvione
- la fasce di rispetto dei pozzi di captazione anche se non ad uso idropotabile, individuato negli elaborati;
- gli immobili sottoposti a vincolo di tutela diretta o indiretta ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, qualora non abbiano ottenuto il nullaosta della Soprintendenza;
- gli immobili inclusi nei NAF (Nuclei di Antica Formazione) e individuati con apposita perimetrazione negli elaborati PdR 07 del Piano delle Regole (ovvero il centro storico e i nuclei di antica formazione).
- aree disciplinate dal Piano dei Servizi del PGT.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

L'applicazione della Legge regionale è comunque esclusa per le parti di territorio per le quali sussistono limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifiche in corso o già effettuate.

Per gli immobili non rientranti nelle fattispecie di esclusione si applicano agli interventi i disposti della L.R. 7/2017 per i quali però dovrà essere allegata la verifica, da parte di un tecnico abilitato, della non interazione con acque sotterranee di prima falda.

Negli immobili del Centro Storico e dei Nuclei di antica formazione e per quelli a destinazione residenziale del tessuto urbano consolidato sono applicabili i disposti dell'art. 8 della L.R. 18/2019 per il recupero dei piani terra.

Sono esclusi gli immobili sottoposti a vincolo di tutela diretta o indiretta ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, qualora non abbiano ottenuto il nullaosta della Soprintendenza.

Il recupero dei piani terra è ammesso purché esistenti alla data del 30 giugno 2020.

Negli ambiti e negli immobili oggetto di rigenerazione urbana il recupero di piani terra di edifici esistenti con affaccio sullo spazio pubblico, determinanti l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato è escluso dal pagamento del contributo di costruzione e non comporta variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

Art. 22 AREE SOTTOPOSTE A TUTELA E DISCIPLINA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO

Negli elaborati di PGT con apposita simbologia sono segnalati i luoghi ove sono stati rinvenuti o depositati reperti archeologici.

Con riferimento ai luoghi oggetto di ritrovamento archeologico, è segnalata una fascia di attenzione di m. 50 di raggio ove i lavori comportanti interventi sul suolo a profondità superiori a m 0,50 rispetto alla quota del terreno esistente, dovranno essere denunciati con un preavviso di almeno 30 giorni e preventivamente autorizzati dalla Sovrintendenza Archeologica della Lombardia.

Nel caso di ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico, gli stessi devono essere immediatamente posti a disposizione degli Enti competenti, dandone contestuale comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere immediatamente sospesi per lasciare intatti i ritrovamenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per le aree individuate e considerate ad alto rischio archeologico tutti i lavori comportanti opere di scavo dovranno essere segnalati all'Amministrazione Comunale ed alla Soprintendenza Archeologica almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori.

Detta segnalazione dovrà avvenire per la viabilità e i sentieri storici individuati nelle cartografie di PGT.

Art.23 CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Il tessuto urbano consolidato è suddiviso dal Piano delle Regole in ambiti intesi come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art.10 della L.R. n. 12/2005, in ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità.

- Ambito 1 - Centro storico e Nuclei di Antica Formazione: Zona A
- Ambito 2 – Residenziale saturo ad alta densità : Zone B1 e B2
- Ambito 3 – Residenziale di media densità: Zona B3
- Ambito 4 – Residenziale di moderata densità: Zona B4
- Ambito 5 – Residenziale di bassa densità: Zona BC
- Ambito 6 – Attività produttive consolidate: Zona D1
- Ambito 7 – Piani attuativi in esecuzione
- Ambito 8 – Impianti tecnologici: Zona F

All'interno degli Ambiti territoriali di cui sopra il PdR individua aree ed edifici ai quali sono applicate procedure attuative per interventi già convenzionati ed in corso di esecuzione o da convenzionarsi anche con Permesso di Costruire per in interventi edilizi che, per dimensione e contesto non hanno carattere di rilevanza urbana, necessitanti adeguamento o realizzazione di opere di urbanizzazione.

Art.24 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI MATRICE AGRICOLA E DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Il territorio appartenente al sistema rurale-paesistico, secondo quanto disciplinato dal PTCP e di recepimento del PGT è costituito dagli ambiti a valenza ambientale e paesistica, dagli ambiti destinati all'attività agricola e dagli elementi della rete ecologica. Nel territorio del Comune di Barzago e così come definito dal DdP si riconoscono tra gli ambiti a valenza ambientale e paesistica:

- Il Parco Agricolo della Valletta;
- Gli Ambiti Agricoli di valore strategico

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Le aree boscate di valore paesaggistico ed ecologico
- Le aree non boscate di valore naturalistico, paesaggistico e ambientale
- le aree a suolo naturale ed agricolo interne al tessuto urbano consolidato
- Le Ville e i Parchi monumentali.

Il PGT nel recepire le determinazioni assunte dal PTCP riconosce nel sistema rurale aree ed ambiti distinti tra quelli destinate all'agricoltura da quelli naturalistici, di valore paesaggistico ambientale e non soggette a trasformazione urbanistica, e più precisamente:

- Ambiti destinati all'agricoltura comprensivi delle aree agricole strategiche;
- Ambiti boschivi e boscati;
- Ambiti a valenza ambientale e paesistica di rilievo locale (PLIS);
- Ambiti con presenza di edifici non più destinati all'agricoltura.

Art. 25 AMBITO DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - ZONA A

Definizioni

Il Piano delle Regole definisce come ambito del Centro Storico e dei Nuclei di Antica Formazione le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; intesi come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria locale, costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico.

Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

Il P.d.R. identifica pertanto con le zone A, il tessuto urbano consolidato definito dalla L.R. 12/2005 come nuclei di antica formazione che hanno mantenuto sostanzialmente inalterato l'impianto storico urbano con significativi caratteri architettonici, che vanno conservati e recuperati per motivazioni di valore ambientale e di memoria storica. I nuclei di antica formazione sono costituiti dal Centro Storico di Barzago e dai Nuclei di Antica Formazione di Bevera Inferiore, Bevera Superiore, Verdegò e di via Perotto a cui si aggiunge anche sem specificatamente contenuto nei N.A.F. le aree e il contesto di Villa Valardi.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La zona A specificatamente perimetrata nella cartografia di piano, coincide con l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art.27 della L.457/78 così come modificato nell'ultimo comma dall'art. 9 del D.P.R. 380/01.

La Zona A è perimetrata nella cartografia di Piano è desunta dalle indagini sui catasti storici a partire da quello Teresiano (1721) con riferimento al tessuto urbano esistente alla soglia del catasto storico dell'anno 1898 che amplia il perimetro individuato nella cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano in ragione della omogeneità e continuità dei valori storici ed ambientali rilevati e meritevoli di tutela

Per la definizione della classificazione di edifici ed aree, ci si è avvalsi degli studi relativi alla definizione della Variante alle Zone A del 22/05/1998, di indagini sul territorio riportate nel quadro conoscitivo, mediante l'analisi di cartografie catastali storiche e fonti bibliografiche, con sopralluoghi e documentazione fotografica.

Le schede di indagine conoscitiva e l'abaco dei materiali della predetta Variante al PRG per le zone A vengono richiamate dalle presenti norme a completamento del quadro conoscitivo e saranno di riferimento nell'ambito delle relazioni storiche e paesaggistiche che dovranno accompagnare gli interventi edilizi.

La Zona A comprende complessi ed isolati di interesse storico monumentale ed ambientale nonché isolati e complessi di risanamento e ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Nella cartografia di Piano sono segnalati, in particolare, gli edifici di valore storico-monumentale (di tipo A1), quelli significativi e testimoniali dal punto di vista storico-ambientale (di tipo A2, A3, A4), quelli che hanno subito notevoli trasformazioni o di nuova edificazione (di tipo A5), quelli privi di valore (accessori) e assoggettabili a ristrutturazione edilizia e urbanistica (di tipo R1), quelli privi di valore -superfetazioni e accessori- (di tipo R2) da demolire o assoggettabili a ristrutturazione urbanistica nell'ambito di Piani di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato per gli edifici di cui costituiscono pertinenza, i parchi e giardini di pregio da conservare e valorizzare, e le aree verdi di valore paesaggistico o di permeabilità.

Finalità e prescrizioni per gli interventi edilizi nelle zone A

Nelle zone A, gli interventi ammessi prevedono: il recupero, la conservazione e il ripristino dell'impianto storico urbano ed edilizio, con particolare riguardo a strade, piazze, percorsi pedonali, cortili e aree inedificate, da conservare, l'incentivazione e la promozione delle attività economiche (commerciale di vicinato), sociali e culturali, l'integrazione delle attrezzature e servizi sociali carenti e il riordino degli spazi pubblici e privati. Tutto ciò nel rispetto delle strutture, dei materiali, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative originarie, nonché delle volumetrie esistenti alla data di adozione del presente piano, degli allineamenti stradali storici degli edifici e delle tipologie edilizie.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale, cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, inferriate, ecc.. vale a dire l'apparato decorativo originario, gli aspetti cromatici originari o tradizionali, così come individuati sugli elaborati grafici, descritti nelle presenti norme e localizzabili anche mediante gli allegati alla relazione.

L'elaborato PdR 07 e l'allegato A forniscono la localizzazione delle emergenze di cui al comma precedente, che non deve considerarsi esaustiva. In sede di presentazione dei progetti si dovrà fornire con la documentazione richiesta ampia illustrazione sulle modalità di recupero e restauro. Dovranno per quanto possibile essere mantenuti e recuperati nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia individuati nelle zone A, hanno la finalità di rigenerazione e riqualificazione urbana sia di valenza ambientale che funzionale, attuati con le modalità, limiti e prescrizioni dettati presenti norme e devono concorrere alla riqualificazione complessiva del Centro storico e dei Nuclei di Antica Formazione costituendo le opportunità di recupero, ampliamento e implementazione delle urbanizzazioni e dei servizi, del decoro e dell'arredo urbano.

Potranno concorrere alla riqualificazione del Centro Storico e dei Nuclei di Antica Formazione anche gli Ambiti di Rigenerazione Urbana mediante disponibilità all'affittanza di quota parte dei nuovi alloggi al fine di consentire il superamento della parcellizzazione tipologica e delle proprietà nel recupero degli immobili.

Modalità di attuazione:

Nei nuclei di antica formazione, le previsioni contenute nel Piano delle Regole verranno attuate con le seguenti modalità:

Intervento diretto:

- Permesso di Costruire
- Segnalazione Certificata di inizio Attività (S.C.I.A.)

Intervento convenzionato:

- Piani attuativi (P.P., P.R. etc)
- Permesso di Costruire convenzionato

Gli interventi a Piano attuativo sono identificati all'elaborato PdR 07 mentre l'allegato A alle presenti norme identifica in termini numerici le Unità minime di Intervento.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Destinazioni d'uso

Destinazione principale: residenziale.

Sono inoltre consentiti le destinazioni complementari/compatibili nei limiti di cui all'art. 14 ed in particolare quelle a carattere terziario, direzionale, ricettivo e di tempo libero, culturale, artistiche e per attività di servizio (come artigianato di manutenzione, restauro, studi artistici e simili), qualora compatibili col carattere residenziale della zona e di valorizzazione comunale ed intercomunale del Centro Storico.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso: quelle previste all'art.14 per la funzione principale residenziale

Sono previste ed ammesse anche destinazioni principali di tipo E ed F (di cui all'art. 9) per servizi pubblici e di uso pubblico relative a Chiese (solo se già presenti), Giardini, Parchi, parcheggi, percorsi pedonali, ciclabili e automobilistici, ecc.

Gli usi complementari/compatibili, di cui sopra, sono ammessi al piano terra dei fabbricati ed ai piani superiori nei limiti del 35% della Superficie lorda di pavimento, salvo misura maggiore preesistente o ottenuta con Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato per la ricerca dei necessari parcheggi. Gli usi commerciali sono ammessi limitatamente agli esercizi di vicinato.

L'inserimento di nuove destinazioni d'uso non deve risultare incoerente con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Ambiti a Pianificazione Urbanistica Nel Centro Storico e nei N.A.F.

Gli elaborati di Piano, ed in particolare il PdR 07, identificativo del Regime dei suoli all'interno delle zone A, individuano ambiti, con valenza di zone di recupero, sottoposti ad intervento convenzionato a Piano Attuativo (Piano Particolareggiato, Piano di Recupero) o Permesso di Costruire convenzionato.

Gli Ambiti individuati si attuano con le seguenti prescrizioni e finalità:

Centro Storico di Barzago

- Ambiti R1, R2 e R3 di via Pirotta

Gli Ambiti contrassegnati con la simbologia R1, R2 e R3 risultano localizzati in un contesto di alta criticità quale patrimonio edilizio dismesso e degradato. Il DdP li individua come

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ambiti di recupero e riqualificazione urbana o per cessione volumetrica di competenza del Piano delle Regole.

La previsione indicata dal DdP si attua preliminarmente mediante Piano di Recupero o proposti ai sensi della L.R. 18/2019 come Ambiti di Rigenerazione.

L'attuazione a Piano di Recupero (o permesso di costruire convenzionato) contemplerà il recupero della volumetria esistente (con i limiti e prescrizioni sotto indicati) mentre la proposizione ai sensi della L.R. 18/2019 dovrà avvenire in termini unitari a cui si applicheranno i benefici di cui all' art. 10.

Qualora per difficoltà sia di accessibilità sia cantieristiche che economiche di intervento gli potranno essere richiesto all'Amministrazione Comunale la possibilità di accedere alla cessione dei diritti edificatori, con le modalità di cui alle presenti norme e ai sensi dell'art.8, e previa convenzione che disciplini la cessione delle aree che saranno acquisite al patrimonio pubblico. La commercializzazione dei diritti edificatori potrà interessare tutte le aree ricomprese nel Tessuto Urbano Consolidato.

In questo caso il Comune disciplinerà la commercializzazione mediante il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità che stabilirà con l'adozione di uno specifico Regolamento dopo l'approvazione del PGT.

Ai sensi dell'art. 8 la determinazione della volumetria commerciabile farà riferimento ad un indice fondiario pari a 0,40 mq/mq.

Il Piano Attuativo dovrà reperire le quote di parcheggio definite all'art. 7 delle presenti norme

- Ambito R4 di via Carducci

In ragione dell'ordinanza sindacale n. 6/2013 di demolizione per ragioni di pubblica sicurezza emessa in data 02/08/2013 e della convenzione sottoscritta per la ricostruzione delle volumetrie preesistenti, l'attuazione dell' ambito disciplinata da un Permesso di Costruire già convenzionato con finalità di recupero di spazi di sosta, formazione piazzetta e parziale allargamento della via Carducci.

Qualora il recupero di spazi a servizi determinasse una riduzione della volumetria preesistente, è consentita a compensazione la commercializzazione della quota volumetrica non utilizzata. L'attuatore può all'Amministrazione Comunale la possibilità di accedere alla cessione dei diritti edificatori, con le modalità di cui alle presenti norme e ai sensi dell'art.8, e previa nuova convenzione che disciplini la cessione delle aree che saranno acquisite al patrimonio pubblico

La commercializzazione dei diritti edificatori potrà interessare tutte le aree ricomprese nel Tessuto Urbano Consolidato

In questo caso il Comune disciplinerà la commercializzazione mediante il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità che stabilirà con l'adozione di uno specifico Regolamento dopo l'approvazione del PGT.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Al lotto oggetto di PdCC si applicano i limiti edificatori e le prescrizioni dettate dalla convenzione sottoscritta.

1. Permesso di Costruire convenzionato (PdCC) di via Pirotta
Si applicano i limiti e le prescrizioni convenzionate.
- Permesso di Costruire convenzionato di via Manzoni
Si rimanda alla specifica scheda nell'elaborato PdR R5

Nucleo di Antica Formazione di Bevera Inferiore

- PdR di via Santuario

Complesso edilizio in Bevera via Santuario costituito da due fabbricati disimpegnati da un cortile interno. Il Piano di Recupero (o PdCC) deve privilegiare il recupero edilizio.

L'edificio a nord utilizzato a residenza è caratterizzato da ampi porticati sul prospetto sud, mentre l'antistante edificio a sud era destinato a strutture agricole.

Il Piano Attuativo prevederà:

- la formazione di alloggi residenziali in tutto il fabbricato a nord mantenendo i tre piani ed il porticato prospettante sul cortile sul cortile
- alla riorganizzazione del fabbricato più a sud con alloggi residenziali al piano primo, mentre al piano terra si recupereranno servizi accessori e boxes
- anche i rustici esistenti sul confine sud/est potranno essere ricomposti per boxes senza però incrementarne l'altezza.
- il recupero del muro di confine sul lato ovest mantenendone l'allineamento, finitura in pietra e h. pari all'esistente.

I materiali e le finiture impiegati dovranno rispettare quanto indicato dalle presenti norme.

Il Piano Attuativo dovrà reperire le quote di parcheggio definite all'art. 7 delle presenti norme

Limiti e prescrizioni per gli Ambiti a Piano di Recupero

Per tutti gli Ambiti individuati e per Piani di Recupero di successiva proposizione valgono i seguenti limiti:

IT = pari all'esistente depurata delle superfetazioni

IF = pari all'esistente così come risultante dopo la demolizione delle superfetazioni.

IC = pari all'esistente

Altezza dell'Edificio = pari all'esistente e comunque non superiore a due piani abitabili in caso di demolizione e ricostruzione

Altezza delle recinzioni = pari all'esistente

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Distanza dalle strade = pari all'esistente, salvo adeguamenti dettati dalla regolarizzazione della viabilità, formazione di percorsi pedonali e ciclabili.

Distanza dai confini = pari all'esistente

Distanza tra Edifici = pari all'esistente. In caso di ricostruzione pari a mt. 10 tra pareti finestrate

SP = non inferiore all'esistente e 30% in caso di demolizione e ricostruzione.

Nel Centro Storico e dei N.A.F. ove sia consentito o proposto intervento di ristrutturazione urbanistica, qualora il recupero di spazi a servizi determinasse una riduzione della volumetria preesistente, è consentita a compensazione la commercializzazione della quota volumetrica non utilizzata.

La commercializzazione dei diritti edificatori potrà interessare tutte le aree ricomprese nel Tessuto Urbano Consolidato

In questo caso il Comune disciplinerà la commercializzazione mediante il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità che stabilirà con l'adozione di uno specifico Regolamento dopo l'approvazione del PGT.

Destinazione d'uso

Per tutti gli Ambiti la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché quelle complementari/compatibili ammesse per la zona A e nei limiti indicati alla norma generale per gli interventi in zona A, con l'esclusione delle altre destinazioni principali, secondo quanto definito al punto all'art. 9.

Quando gli interventi di ristrutturazione edilizia e modifica di destinazione d'uso interessino globalmente edifici costituiti da più alloggi, potranno essere disciplinati da convenzione o atto d'obbligo unilaterale nei casi e nelle forme di cui all'art. 27 comma 5 della legge n. 457 del 1978. E' ammessa, qualora non rientranti nei motivi di esclusione, la richiesta di attivazione del recupero ai sensi della L.R. 18/2019.

Edificio dismesso individuato ai sensi della L.R. 12/2019

Il PdR individua e recepisce un fabbricato riconosciuto a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n. 35 del 29/9/2020 di individuazione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana prevista dall' art. 4 della L.R. 18/2019 e disciplinata ai sensi dell'art. 8 bis. e 40bis della L.R. 12/2005.

Per il fabbricato si applicano i contenuti del Permesso di costruire. Dopo il completamento dei lavori prevarranno per quanto non già disciplinato le presenti norme.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PRESCRIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI INTERVENTI

E' consentita la presentazione, da parte degli interessati di domanda preventiva alla richiesta di Permesso di Costruire, o alla elaborazione di Piano Attuativo, al fine di valutare le previsioni di intervento e le procedure tecniche ed amministrative da seguire.

Sottotetti

Vale quanto disciplinato all'art. 20.

Autorimesse ed edificazioni nel sottosuolo

Le aree scoperte di competenza degli edifici di tipo "A1..... A5" sono inedificabili sia per costruzioni in elevazione che per autorimesse o altre destinazioni nel sottosuolo a meno di interventi strettamente tecnici necessari per il risanamento degli edifici stessi ed in ragione degli ampliamenti ammessi dalle presenti norme o a meno di previsioni contenute in Piani Particolareggiati o di Recupero.

Le autorimesse nel sottosuolo delle aree scoperte sono ammesse solo in ragione di progetto unitario e per il solo raggiungimento delle dotazioni di cui all'art. 7 delle presenti norme.

È ammessa l'occupazione del sottosuolo anche per la collocazione di cabine elettriche, centrali termiche o di vani tecnici strettamente funzionali agli impianti tecnologici, a condizione che:

- le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;
- le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata.

I vani attualmente adibiti ad autorimessa dovranno conservare o essere riservati per tale destinazione. Solo qualora l'attuale situazione risulti incompatibile col decoro ed il recupero storico ed architettonico dell'edificio questa andrà riconfigurata anche con il recupero degli edifici R1 e R2.

Il Comune predispose apposito Piano dei parcheggi e delle autorimesse per il Centro Storico e i Nuclei di Antica Formazione al fine di limitare i danni ambientali prodotti da rampe, escavazioni e manomissioni dei volumi originari. In particolare potrà porre a disposizione anche aree pubbliche per interventi convenzionati ai sensi di legge per la realizzazione di autorimesse e parcheggi. Contribuiranno alla dotazione anche i parcheggi pubblici realizzati nel contesto degli Ambiti Rigenerazione Urbana. In questo caso L'Amministrazione comunale con deliberazione o mediante il sopramenzionato Piano dei Parcheggi disciplinerà le modalità di convenzionamento, accesso, gestione, locazione e cessione di dette autorimesse e dei parcheggi.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Decoro urbano:

Tutti gli interventi dovranno essere rivolti al miglioramento del decoro urbano, pertanto le scritte pubblicitarie, le insegne luminose e non, le tende, ecc. potranno essere collocate solo nell'ambito delle aperture esistenti, fatta eccezione per le piccole targhe a carattere professionale e simili, da porsi in concomitanza degli ingressi.

Le insegne e le scritte pubblicitarie non potranno essere a bandiera.

Prescrizioni generali, procedure e presentazione dei progetti

E' prescritta, per ogni intervento, relazione tecnica relativa alla storia urbanistica, architettonica ed archeologica dell'isolato o dell'edificio.

Tale relazione, sottoscritta dal progettista o da altro tecnico abilitato, avrà valore di dichiarazione dell'importanza ed interesse delle preesistenze.

La relazione tecnica dovrà in particolare evidenziare: l'età degli edifici preesistenti; l'individuazione dell'intervento nelle mappe catastali storiche disponibili; la qualità delle preesistenze con la storia dell'edificio e la sua descrizione, comprese le caratteristiche dell'eventuale piantumazione e delle memorie minori significative per materiali e forme.

In particolare per l'individuazione di valori storico, architettonici, paesaggistici, ambientali, artistici anche di natura minore si deve fare riferimento agli elaborati costituenti la Carta del paesaggio ed alle specifiche norme tecniche, nonché alla elencazione contenuta nelle presenti norme ed individuazione di cui all'allegato A e all'elaborato PdR 07.

I progetti edilizi ed urbanistici dovranno essere in particolare corredati da: piante, alzati e sezioni alla scala di 1 : 100 (particolari costruttivi, di esplicitazione degli interventi e di facciata in scala minore), relative allo stato di fatto, di progetto e di confronto con sovrapposizione ed evidenziazione degli interventi, con l'indicazione delle destinazioni; estratti mappa; esatto stato e titolo della proprietà con l'indicazione di eventuali parti comuni e relativo titolo di godimento; schema delle urbanizzazioni primarie esistenti; segnalazione di particolari costruttivi ed architettonici rilevanti; descrizione dei materiali e tecniche costruttive degli edifici; rilievo e descrizione delle caratteristiche del terreno con particolare attenzione alle quote, ad acciottolati, pavimentazioni e manufatti in pietra, piantumazioni e destinazioni d'uso delle superfici scoperte; documentazione fotografica a colori (formato indicativo 13x18); le tavole di progetto, in caso di PA sono a carattere planivolumetrico in scala 1:200. I progetti, sia a carattere architettonico che planivolumetrico dovranno essere inseriti, sia per le planimetrie in scala 1:500 (per un raggio di almeno mt. 100) che per gli

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

alzati (per l'intera lunghezza dei fronti degli edifici limitrofi qualora esistenti), nel contesto urbano, utilizzando anche le nuove tecnologie digitali.

Per interventi a Piano Attuativo o comportanti la demolizione e ricostruzione dei fabbricati, gli elaborati dovranno essere integrati con rappresentazioni rendering e foto realistiche; da esplicitazioni sulle destinazioni d'uso, sulla verifica della dotazione dei parcheggi, da tavole di progetto definitivo/esecutivo per le opere di urbanizzazione previste unitamente a computi metrici ed elenco prezzi, nonché da schema di convenzione.

Nel caso di interventi interessanti coni di visuale, o aree sensibili indicate negli elaborati della Carta del Paesaggio, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la predisposizioni di visuali prospettiche da più angolazioni.

Indirizzi per gli interventi sugli edifici e sulle aree scoperte

Gli interventi di ristrutturazione e nuova edificazione dovranno comunque rispettare la preesistenza di materiali e forme minori significative sia relative agli edifici che alle aree scoperte (acciottolati, opere in pietra e legno, decorazioni), anche con la loro riutilizzazione nella progettazione.

La relazione tecnica (di cui sopra), la relazione di progetto e gli elaborati di progetto si avvarranno delle linee di indirizzo dettate dal Piano delle Regole. Il discostamento da dette linee nell'uso di materiali e finiture dovrà essere adeguatamente motivato e accettato dall'Amministrazione comunale sentito il parere della commissione del paesaggio.

In zona A tutti gli interventi potranno avvalersi dei seguenti indirizzi, salvo quanto diversamente desumibile dalle ricerche storiche sull'edificio :

- le murature esterne, nei casi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione o ricostruzione, dovranno privilegiare finiture ad intonaco o similari con esclusione di rivestimenti plastici; fatta eccezione per frontoni, cornici e zoccolature.

Sono ammesse soluzioni più ampie in relazione ad ingressi o ad aperture commerciali, di evidente qualità estetica.

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

Il restauro delle facciate dovrà privilegiare la conservazione degli elementi maggiormente caratteristici e tradizionali, dalle finestre nelle loro forme e dimensioni tipiche, gli infissi, le cornici, i portali e portoni, i materiali e i colori. E' ammesso l'inserimento di nuove finestre, ove consentito dalle modalità di intervento, simili a quelle esistenti, per garantire i rapporti aeroilluminanti.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Si dovrà porre particolare attenzione, per quanto possibile, al mantenimento a vista: delle travi in legno dei portici e delle logge, delle orditure dei tetti in legno, dei pilastri in mattoni. Sono ammessi colori diversi per i singoli edifici ma nel caso di Piani Attuativi dovranno essere definiti con valutazione complessiva e preordinata per tutto il PA. Le tonalità determinanti segnalate sono: tinte tenui e chiare nelle scale di tonalità rosata o gialla.

Le finestre dovranno preferibilmente essere dotate di persiane apribili, in legno naturale o verniciato (tinte verde scuro, marrone e grigio) anche se sono ammesse soluzioni in pvc con esclusione di altri materiali e di infissi esterni avvolgibili negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, sono da privilegiarsi soluzioni ove gli infissi interni e le persiane non siano della medesima tinta. La protezione delle aperture sarà con persiane, ante o inferriate

Per davanzali e soglie prospettanti spazi pubblici sono da privilegiarsi in pietra naturale o artificiale. I contorni delle finestre, salvo preesistenze, non saranno a sporgere, se non per i davanzali, mentre è ammessa l'incorniciatura delle stesse con rivestimento in pietra o tramite l'uso di vernici colorate (tinte tenui del tipo: bianco, grigio chiaro, rosa).

Per i portoncini di ingresso e i portoni carrai, prospettanti spazi pubblici, dovranno rispettare le tipologie esistenti possibilmente con il recupero e restauro di quelli significativi per la memoria delle preesistenze. Si consigliano i contorni in pietra e l'uso di legno naturale o verniciato, con esclusione di serrande cieche.

Le aperture commerciali saranno predisposte con particolare cura nella qualità dei materiali, con esclusione di serrande cieche: si consigliano contorni in pietra.

Le soglie di ingresso alle abitazioni e ai negozi non dovranno comportare barriere architettoniche.

Le coperture dovranno essere preferibilmente a doppia falda, con l'uso di coppi. I sotto gronda dovranno essere finiti con particolare attenzione e se ne consiglia la realizzazione con parti portanti e rivestimenti in legno naturale o verniciato. Sono escluse coperture piane.

Ad eccezione degli sbocchi di esalazione che saranno finiti con torrini e cuffie in cotto, i comignoli dovranno essere realizzati con copertura in coppi e con pendenza uguale a quella di falda del tetto interessato e disegno riferito a modelli desunti dalla tradizione locale;

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

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Condotte di impianti esterni lungo le facciate (come gas, acqua, telefono, luce ed energia elettrica) qualora prospettanti spazi pubblici dovranno essere collocati in apposita sede ottenuta con tracce nelle murature o manufatti di protezione e mascheratura.

Lo scolo delle acque meteoriche sarà ottenuto con apposite canalette in cemento o pietra simili a quelle che saranno utilizzate dal Comune per le superfici esterne pubbliche, e disperse nel sottosuolo, previa immissione in fognatura delle acque di prima pioggia.

Le illuminazioni su spazi pubblici dovranno essere coordinate con gli interventi comunali e dovranno conformarsi al Piano Regolatore dell'Illuminazione che l'Amministrazione predisporrà ai sensi della L.R. n. 17/2000

Nella zona A non sono ammessi:

- le aperture nelle falde delle coperture per la formazione di terrazzi se non nel caso del recupero dei sottotetti con i limiti di cui all'art. 20;
- le pavimentazioni in pietra con posa ad opus incertum;
- la collocazione in facciata, se prospettanti spazi pubblici o di interesse pubblico, di cavi elettrici o telefonici, di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di aerazione o di dispersione dei fumi.

Corti e cortili

Deve essere salvaguardata l'unitarietà di corti e cortili pertanto non sono consentite recinzioni all'interno degli stessi. Eventuali delimitazioni di proprietà potranno essere affidate al disegno della pavimentazione.

Nel caso di differenze di quota esistenti tra proprietà o spazi pubblici potranno essere realizzate murature di contenimento con finiture in pietra per l'altezza della differenza di quota sormontata da recinzione trasparente avente altezza non superiore a mt. 1,20.

La pavimentazione delle corti, e degli spazi pubblici o di uso pubblico, dovrà mantenere e ripristinare parti realizzate in ciottoli, pietra, a rizzata, anche a fini di memoria e decorativi. E' escluso l'uso di manto bituminoso mentre sono consentite pavimentazioni in ghiaia, aiuole di terra con erba e fiori, lastre, piastrelle squadrate o elementi, in pietra, mattoni.

Gli spazi aperti all'interno dell'edificato dovranno essere trattati (salvo le zone eventualmente destinate a verde e arredo vegetale) con pavimentazioni discontinue in materiali naturali e con tipologie della tradizione locale quali:

- acciottolato o rizzata semplice o lavorata;
- lastricato rustico a spacco, a fiamma o lavorato a punta (coste segate o refilate a mano - escluso mosaico) di pietra della tradizione locale o similari (molera, beole oppure Luserna o sasso di Credaro ecc.)
- lastricato regolare a piano sega (o con superficie con le tradizionali lavorazioni) di pietre della tradizione locale o similari

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- pavimentazione a cubetti o binderi a correre a spina di pesce o altri disegni (preferibile la pietra “Luserna” grigia rispetto al porfido)
- pavimentazioni in mattoni di cotto (di piatto, di taglio, a spina ecc.)

In assenza, specificatamente documentata, di pavimentazione preesistente potranno essere impiegati anche materiali innovativi che comunque presentino una finitura in pietra naturale.

L'uso di pavimentazione bituminosa è escluso.

L'attuazione della pavimentazione dovrà essere realizzata su progetto complessivo atto a valorizzare: la pedonalità interna, la presenza degli edifici segnalati di valore storico-monumentale e storico-ambientale (A1, A2 ... A4), la continuità funzionale ed estetica colle superfici pubbliche esterne, un disegno complessivo, non riproducibile nelle altre corti del Centro Storico e dei N.A.F., che dovrà essere pertanto differenziato, con valore particolare di decorazione al suolo.

I manufatti preesistenti in pietra, come paracarri, canalette e copertine di tombini e pozzi, dovranno essere riutilizzati a scopo funzionale o decorativo.

Aree a verde esistenti o previste di valore paesaggistico o di permeabilità

Trattasi di aree pertinenziali all'edificazione destinate alla formazione di verde avente funzione ambientale e paesaggistica, ad uso per orti e giardini ed è consentita l'edificazione (salvo quanto diversamente consentito da interventi a P.A o PdCC) solo di strutture complementari e funzionali all'uso delle aree come: percorsi pedonali; opere di illuminazione; adduzione e disperdimento delle acque piovane; monumenti; fontane e opere di arredo per una superficie pavimentata non superiore al 20%.

Sono consentiti elementi di arredo (pergolati, panchine, gazebo ecc.) di forma, materiale e disegno coerenti con il contesto edilizio.

Inoltre è consentito la realizzazione di parcheggi in superficie, pertinenziali dei fabbricati del centro storico, sino al raggiungimento del minimo previsto dal presenti norme, previo parere favorevole della commissione per il paesaggio.

La realizzazione è ammessa previa dimostrazione dell'impossibilità al soddisfacimento parziale o totale nell'ambito del fabbricato di cui vanno a costituire pertinenza, non potranno essere realizzati in conglomerato bituminoso e dovranno comunque garantire spazi drenanti almeno.

Le essenze impiegate per la piantumazione e l'arredo vegetale saranno scelte tra quelle locali o comunque della tradizione locale dei giardini escludendo essenze esotiche.

Le eventuali recinzioni tra proprietà diverse saranno costituite da muro di h. max cm. 50 e soprastante rete metallica di colore verde scuro o marrone di h. max cm. 130 rispettivamente in pietrame a vista e su paletti in legno o con finitura a intonaco strollato e su semplici paletti in ferro a seconda del carattere degli edifici al contorno.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le copertine, in pietra naturale o artificiale, avranno dimensioni, disegno e proporzioni della tradizione e finitura coerente col carattere dell'edificio.

Sono fatti salvi per altezza e partizione i muri esistenti che andranno recuperati nelle quote e nelle finiture originarie. Potranno essere ripristinati solo con gli stessi materiali e tecniche di posa, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci, per i quali non sono ammesse finiture con strollatura o con graffiatura o altre non tradizionali.

La finitura del lato superiore dei muri con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale.

Aree per Parchi e giardini formali e di pregio da conservare e valorizzare

Per i Parchi e i giardini storici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione, ripristino e restauro conservativo, di arredo ed impiantistici; non sono consentite opere di sottosuolo, se non per la realizzazione di interventi impiantistici per i quali dovrà essere presentata specifica convenzione per il ripristino dei luoghi.

Per la loro valenza quali capisaldi del verde urbano, è sono da considerarsi sottoposti a tutela vegetazionale.

Gli elaborati grafici forniscono l'indicazione delle aree contenenti alberature di pregio e di valore monumentale. Nel parco di Villa Valardi sono segnalati alberi monumentali censiti dalla Provincia di Lecco per i quali, ai sensi dell'art. 51 delle NdA del PTCP, non è consentita la distruzione o la trasformazione impropria.

Dovrà essere mantenuta e incentivata la leggibilità degli stessi dalla visuale attuale di via Como.

Nei casi in cui il valore dell'albero (per le sue essenze pregiate; per la sua collocazione in giardini e parchi monumentali; per il suo valore di memoria storica si richiede prioritariamente una attenzione conservativa assoluta, compatibilmente con i costi di intervento, si faccia ricorso alla dendrochirurgia o a pratiche analoghe di restauro e rivitalizzazione utilizzando esperti qualificati nel settore botanico.

La sostituzione degli individui da abbattere deve essere fatta preferibilmente con esemplari della stessa specie e in coerenza con il sistema del giardino - e nel rispetto dei disegni originali (mappe, catasti, documenti storici). Devono impiegarsi esemplari di dimensioni quanto più possibile vicino a quelle degli altri alberi abbattuti (con un'altezza minima di 3 metri nel caso di alberi di grosse dimensioni), con modalità di trapianto tali da garantirne l'attecchimento. In generale la capitozzatura è consentita solo nei casi in cui l'essenza sia già stata in passato sottoposta a tale tipo di governo.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elenco delle emergenze sottoposte a tutela

Per emergenze si intendono episodi decorativi e costruttivi, manufatti ecc. di particolare rilevanza o pregio sia in termini assoluti che rispetto al livello qualitativo dell'edificio e dei suoi particolari architettonici.

La salvaguardia di detti manufatti si intende estesa anche agli elementi accessori (ad esempio i tradizionali paracarri ai lati dei portoni e gli elementi tradizionali non strettamente legati agli edifici di "arredo urbano o "ambientale quali, scalette, barriere, pilastrini, copertine ecc. in pietra o di pregevole fattura tradizionale.

Sono rappresentate all'elaborato PdR 07 e all'Allegato A per le Unità minime di intervento interessate.

Edifici A1 – Edifici di valore storico-monumentale

Appartengono alla categoria A1 gli edifici monumentali di notevole valenza architettonica, emergenze storico ambientali, che comprendono:

1. gli edifici di architettura civile (palazzi e ville con parco.) ;
2. gli edifici di architettura a carattere religioso (chiese, oratori, , ecc).

Sono gli edifici e i complessi architettonici antichi, intorno ai quali si sono coagulati gli insediamenti urbani nel tempo costituendo un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico che presenta evidenti permanenze della struttura storica e delle forme architettoniche originarie. Sono specificatamente individuati all'elaborato DdP 06 Vincoli paesistici e DdP 08 Carta del rischio archeologico, della tutela storica e architettonica.

Destinazioni d'uso

Gli edifici appartenenti alla categoria A1 sono stati costruiti per la residenza di famiglie storiche importanti e sono caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grande dimensione.

Possono essere mantenute le destinazioni d'uso originarie; sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico fra cui:

- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- i servizi sociali pubblici e privati;
- le attività ricettive e ricreative;
- le attività formative e di istruzione

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- la residenza unifamiliare di grandi dimensioni o suddivisa in alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo;
- l'attività terziaria, limitatamente agli uffici di rappresentanza e a quelli adattabili senza forzature nell'impianto distributivo antico.

Per le chiese la destinazione naturale è quella religiosa, o in mancanza una destinazione museale o per lo svolgimento di attività culturali che rendano fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte. Per gli edifici della categoria A1, fatta eccezione per le specifiche destinazioni così come individuate ai precedenti commi, sono escluse tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili come definite all'art. 9.

Modalità di intervento

Per gli edifici di tipo A1, sono consentiti con Permesso di Costruire interventi di: risanamento conservativo; consolidamento statico; manutenzione; demolizione di superfetazioni; adeguamento impiantistico, igienico sanitario, di sicurezza; eliminazione delle barriere architettoniche; recupero dei volumi esistenti anche con modifica di destinazione. Interventi volti al mantenimento integrale delle caratteristiche originali dell'edificio riferendosi ai criteri e alla metodologia del restauro scientifico – Grado di Intervento -, che dovranno prevedere

- a) il restauro degli elementi architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei caratteri originari dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
 - il rispetto di ogni elemento architettonico e decorativo antico, volte, androni, ambienti particolari, portici, logge, scale, pilastri, colonne, pavimentazioni, dipinti murali, affreschi, decorazioni, esedre, scenari, fondali, edicole, lapidi, santelle, tabernacoli, fontane, muri storici, ecc. ;
 - la conservazione o il ripristino dei caratteri originari degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, orti, chiostri, patii, senza la possibilità di realizzare parcheggi interrati al di sotto della quota del cortile;
 - la conservazione delle facciate (sia verso gli spazi pubblici che verso gli spazi interni), del profilo planimetrico ed altimetrico dei tetti e degli elementi decorativi;
 - la conservazione del disegno degli infissi esterni.
- b) la salvaguardia assoluta delle murature portanti antiche;
- c) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili dei seguenti elementi strutturali, solo nei casi di comprovata necessità e con materiali e tecniche di posa uguali o analoghi a quelli sostituiti, senza modificarne la posizione o la quota:
 - a) solai a volte in muratura;

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- b) solai in legno; – scale;
- c) tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- d) l'eliminazione di eventuali elementi estranei e delle superfetazioni come parti incongrue con l'impianto originario e con gli ampliamenti organici del medesimo;
- e) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti e solo quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico quali soffitti decorati, volte, ecc..

E' vietato inserire lucernari di qualsiasi tipo, forma e dimensione sulle falde dei tetti sugli spazi pubblici o di uso pubblico.

Gli interventi relativi agli edifici di tipo A1 dovranno rispettare i criteri e le prescrizioni previsti per la zona A commi precedenti delle presenti norme.

Non sono consentite alterazioni mediante Piano di Recupero.

G.d. I- Restauro Scientifico

a) Articolazione volumetrica

Conservazione rigorosa dell'involucro murario in tutte le sue articolazioni di pieno e vuoto. Demolizione delle superfetazioni e ripristino delle manomissioni. Evidenziazione di eventuali stratificazioni storiche riscontrate nel rilievo o durante l'esecuzione dei lavori; i ripristino dell'impianto volumetrico originario e di aperture importanti (portoni; logge; porticati) quando la loro manomissione, tamponamento ecc. sia ascrivibile a interventi posteriori al 1900.

b) Profili direttori – Tetto e gronde

Conservazione rigorosa di tutti gli andamenti di falda, colmi e gronde (comprese le eventuali irregolarità se non frutto di manomissioni) nonché della tipologia degli elementi lignei strutturali (tondo; squadrato; uso Trieste ecc. ed eventuali sagomature e decorazioni o tipologie strutturali : capriate, saette ecc....)

Demolizione delle superfetazioni e ripristino delle manomissioni.

Non consentita la modifica di colmo ed imposta per il recupero del sottotetto.

c) Pieni – vuoti, logge e portici

Conservazione rigorosa dei vuoti di logge e portici per tutta l'originale profondità.

In casi particolari con i metodi e le cautele del restauro scientifico-filologico, potranno essere autorizzate, solo nel caso di logge o portici chiusi su tre lati, chiusure totalmente trasparenti, a lastra unica senza profili in vista ed arretrate dal filo di facciata almeno il doppio dello spessore del muro (con minimo cm. 80).

Le partizioni tecnicamente indispensabili in vista nelle luci del portico o loggia saranno a profilo molto sottile e di accurato disegno e proporzioni.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

E' prescritto il ripristino e la riapertura di portici o logge anche parzialmente murati e l'asportazione di eventuali chiusure superfetative.

d) Aperture

Conservazione assoluta e rigorosa di tutte le aperture originarie, ripristino di eventuali manomissioni con i metodi e le cautele del restauro scientifico, eventualmente evidenziando le stratificazioni storiche riscontrate.

Adozione di presidi e impianti necessari al soddisfacimento dei parametri igienici senza manomettere il manufatto edilizio (ventilazione artificiale ecc.)

Possono essere modificate ai soli fini dell'applicazione della normativa sulle barriere architettoniche , previa autorizzazione preventiva della Soprintendenza in caso di specifico vincolo o di parere della commissione paesaggio.

Ai fini della deroga occorre essere in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente sulle barriere architettoniche.

e) Aggetti : balconi, terrazzi e sporti

Conservazione assoluta e rigorosa di tutti gli aggetti originari esistenti.

I consolidamenti, risarcimenti ed eventuali non evitabili sostituzioni saranno attuati con i metodi e le cautele del restauro scientifico così come il ripristino di eventuali manomissioni e l'individuazione ed eliminazione di eventuali aggiunte e superfetazioni.

f) Gerarchie di piano

Non è consentita nessuna modifica agli elementi costitutivi principali o secondari.

g) Impianto tipologico

Nell'intervento sull'impianto tipologico si adotteranno i metodi e le cautele del restauro scientifico con l'eliminazione delle superfetazioni e limitando gli interventi alle necessità strettamente funzionali garantendo la leggibilità integrale dell'impianto originario.

Non si considerano elementi tipologici le partizioni non portanti tavolati ecc.).

Nell'impianto murario interno è consentita la sola apertura di “varchi funzionali”.

Quando non preesistono vani di adeguate dimensioni per la funzione “soggiorno” è consentita la demolizione per 2/3 di un solo elemento murario per alloggio con conservazione della leggibilità mediante “testimoni” (spalle, architrave o archivolto).

Nell'inserimento di nuovi elementi funzionali e tecnologici si adotteranno i metodi e le cautele del restauro scientifico.

h) Impalcati

Conservazione rigorosa di tutti gli impalcati originari con l'impiego delle più aggiornate tecniche di consolidamento (risarcimento con resine, placcatura, cappe collaboranti con pioli e resine, ecc.) ed eventuali sostituzioni di singoli elementi deteriorati con uguale materiale.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Solo in caso di comprovata impossibilità di recupero dell'impalcato esistente è consentito il rifacimento dello stesso con uguale tecnica e materiale.

Gli impalcati pregevoli (volte, cassettonati, ecc.) dovranno essere segnalati e documentati fotograficamente ed assolutamente conservati e valorizzati anche se privati della funzione strutturale. Non è consentita alcuna modifica al livello degli impalcati.

i) Paramenti murari e materiali

Verranno applicati, caso per caso, i metodi e le tecniche del restauro scientifico. Conservazione rigorosa e restauro filologico di tutti i materiali ed elementi costruttivi presenti. Eliminazione delle superfetazioni e di tutti i materiali ed interventi incongrui.

I risarcimenti e le sostituzioni saranno eseguiti, previa analisi, di campionature, con gli stessi materiali e tecniche. Per le ricostruzioni non evitabili si adotteranno gli accorgimenti di "stacco visivo" del restauro scientifico.

j) Elementi costruttivi e decorativi

Verranno applicati, caso per caso, i metodi e le tecniche del restauro scientifico.

La documentazione fotografica sarà estesa a tutti i particolari costruttivi e decorativi così come il rilievo grafico di dettaglio.

Conservazione rigorosa e restauro filologico di tutti i materiali ed elementi costruttivi presenti.

Eliminazione delle superfetazioni e di tutti i materiali ed interventi incongrui. I risarcimenti e le sostituzioni saranno eseguiti, previa analisi di campionature, con gli stessi materiali e tecniche.

Per le ricostruzioni non evitabili si adotteranno gli accorgimenti di "stacco visivo" del restauro scientifico.

Edifici A2, A3, A4, – Edifici di valore storico-ambientale

Appartengono alle categorie A2, A3, A4, gli edifici che hanno formato i tessuti edilizi originari, costituendo i nuclei "urbani" intorno agli edifici monumentali.

Si tratta dei tipi edilizi storici settecenteschi e ottocenteschi che hanno mantenuto forme ed elementi architettonici originari. In genere sono edifici a corte, accostati fra loro, con uno o più fronti esterni disposti su strada, con corpi edilizi accessori organizzati intorno alla corte.

La loro aggregazione determina la matrice strutturale ed il carattere ambientale specifico degli insediamenti storici.

Destinazioni d'uso:

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per gli edifici delle categorie A2, A3, A4, la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché quelle complementari/compatibili ammesse per la zona A, con l'esclusione delle altre destinazioni principali, secondo quanto definito al punto all'art. 14.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Modalità di intervento

Per gli edifici della categoria A2, A3, A4, sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per la zona A delle presenti norme.

Per gli edifici delle categorie A2, A3, A4, sono ammessi i seguenti Gradi di Intervento:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per tutte le categorie;
- b) interventi di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia parziale senza demolizione per gli edifici A2 ;
- c) interventi restauro, conservazione e di ristrutturazione edilizia senza demolizione per gli edifici A3
- d) interventi di mantenimento dello stato esistente per edifici già ristrutturati

Edifici A2 – Grado di Intervento: restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione parziale senza demolizione

a) Articolazione volumetrica

Conservazione dell'involucro murario esterno modificabile solo per quanto successivamente consentito

Demolizione delle superfetazioni e ripristino delle manomissioni.

Evidenziazione di eventuali stratificazioni storiche riscontrate nel rilievo o durante l'esecuzione dei lavori.

b) Profili direttori – Tetto e gronde

Conservazione di tutti gli andamenti di falda, colmi e gronde con possibile rettifica delle sole irregolarità dovute a difetti originari o cedimenti degli elementi strutturali lignei preesistenti ma con conservazione delle irregolarità fondamentali quali colmi o gronde non orizzontali, falde non simmetriche o con pendenze variabili, linee di colmo non rettilinee spezzate in corrispondenza degli appoggi sui muri di spina ecc.

Conservazione della tipologia degli elementi lignei strutturali originari e di tipologie strutturali particolarmente significative (capriate a vista ecc.).

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

c) Pieni – vuoti, logge e portici

Conservazione dei vuoti di logge e portici per tutta l'originale profondità.

Per logge e portici di elevata profondità (oltre 3.00 mt. per il lato minore) suscettibili di recupero ad uso abitativo potranno essere autorizzate chiusure totalmente trasparenti con i profili perimetrali nascosti da spalle, colonne ed architravi; le partizioni tecnicamente indispensabili in vista nelle luci di portico o loggia saranno a profilo molto sottile e di accurati disegno e proporzioni.

Nel caso di portici o logge chiusi su tre lati dette chiusure saranno arretrate dell'intero spessore del muro

In ogni caso eventuali colonne dovranno essere lasciate completamente libere.

E' prescritto il ripristino e la riapertura di portici o logge anche parzialmente murati, l'asportazione di eventuali chiusure superfetative e la loro eventuale sostituzione con chiusure trasparenti come sopra descritte.

d) Fienili e strutture similari

Al fine di consentire il recupero funzionale ad altri usi del volume di strutture agricolo/funzionali totalmente o quasi totalmente aperte, oltre agli interventi su logge e porticati descritti nel relativo articolo, è consentita la delimitazione di un volume interno

e) Aperture

Conservazione delle aperture originarie con ripristino di eventuali manomissioni. Solo per inderogabili motivi strettamente funzionali al rispetto dei parametri di aereoilluminazione saranno consentite modifiche alle aperture esistenti conservandone i rapporti di proporzione e/o l'inserimento di nuove aperture per servizi igienici mascherate da grigliati a "raso intonaco".

Dette modifiche dovranno salvaguardare e/o conservare per quanto possibile le caratteristiche costruttive delle aperture esistenti (architravi, spalle ecc.).

f) Aggetti : balconi, terrazzi e sporti

Conservazione di tutti gli sporti ed aggetti esistenti nelle loro caratteristiche geometriche e di materiale.

Gli eventuali risarcimenti e/o ricostruzioni (ove non sia tecnicamente possibile il recupero e consolidamento) saranno eseguiti con identica tecnica e materiale previo rilievo di dettaglio fotografico e grafico.

Non sono consentiti in nessun caso nuovi sporti ed aggetti a meno di documentata ricostruzione di aggetti preesistenti attualmente demoliti.

E' prescritta la demolizione di eventuali aggetti superfetativi.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

g) Gerarchie di piano

La modifica degli elementi costitutivi la gerarchia di piano e ammessa nel rispetto della conservazione delle aperture originarie. Le modifiche alle aperture (consentite nei modi e nei limiti prima descritti) dovranno conservare le proporzioni ed i rapporti funzionali e/o figurativi esistenti tra i vari livelli di piano.

h) Impianto tipologico

Conservazione dell'impianto tipologico interno ma con possibili adeguamenti per la funzionalità degli alloggi.

Dell'impianto murario dovrà essere conservato il muro di spina e la leggibilità mediante "testimoni" (spalle, architrave o archivolto) dei muri trasversi originari.

Dovranno essere conservati gli elementi distributivo - tipologici fondamentali quali scale e ballatoi pur se questi possono essere integrati, in funzione delle nuove esigenze distributive, da altri elementi funzionali.

Nell'inserimento di nuovi elementi funzionali necessari per le nuove destinazioni d'uso o esigenze distributive dovrà essere reso leggibile il rapporto nuovi elementi/preesistenze adottando manufatti leggeri.

i) Impalcati

E' consentito il rifacimento con diverso materiale degli impalcati interni con la possibilità di spostamento di quota degli stessi solo al fine di adeguare le altezze interne dei locali o recuperare altezze abitabili nel sottotetto.

Gli impalcati in vista all'esterno su portici e logge (anche se tamponati da chiusure trasparenti) dovranno essere conservati o rifatti con gli stessi materiali originari (senza tener conto di eventuali superfetazioni o manomissioni).

Eventuali impalcati pregevoli (volte, cassettonati ecc.) dovranno essere segnalati e documentati fotograficamente ed assolutamente conservati e valorizzati anche se privati della loro funzione strutturale.

j) Paramenti murari e materiali

- Intonaci e coloriture

Conservazione fin dove possibile degli intonaci esistenti e delle relative coloriture.

I rifacimenti saranno eseguiti possibilmente con le stesse tecniche e materiali degli originari previa campionatura dei reperti esistenti e approvazione della campionatura in loco del rifacimento previsto.

Dovrà essere curato il contenimento dello spessore dell'intonaco per evitare "l'annegamento" nello stesso degli elementi lapidei (cornici, davanzali, ecc. che dovranno conservare la stessa evidenza e rilievo originari.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

E' vietato l'impiego di eccessivo spessore dell'intonaco con "finestre" ritagliate per lasciare in vista gli elementi lapidei.

- Paramenti murari a vista

Verranno conservati ed i necessari risarcimenti verranno eseguiti tassativamente con elementi lapidei di analoga provenienza locale per le murature in pietrame mentre per i paramenti in mattoni verranno preferibilmente impiegati materiali di recupero dello stesso tipo o almeno mattoni fatti "a mano" di analoga pezzatura.

Il risanamento dovrà tendere a ripristinare l'aspetto originario.

Le murature "a secco" o similari potranno essere consolidate con malta purché le fughe (rustiche) siano lasciate molto profonde.

- Intonaci graffiti, affreschi e decorazioni

Verranno rigorosamente conservati adottando, se necessario, tecniche avanzate quali il consolidamento con resine, ecc.

Le parti eventualmente mancanti, se limitate saranno ricomplete con uguale tecnica e materiale con i metodi del restauro; se consistenti ne verrà conservata l'impronta (eventualmente schematizzata) in modo da suggerire la completezza originaria senza confusioni tra originale e rifatto.

- Grigliati e fienili

Per il risarcimento o la eventuale ricostruzione dei grigliati dei fienili valgono le stesse prescrizioni e accorgimenti descritti per le murature in mattoni "a vista".

Per le campiture di grande superficie, ove questo sia inderogabilmente necessario per l'utilizzo abitativo degli spazi retrostanti nel rispetto dei parametri igienici, sarà consentita la parziale apertura dei grigliati per un massimo di 1/3 della superficie.

Preferibilmente tali aperture saranno realizzate rispettando ai bordi la maglia del grigliato stesso senza cesure innaturali.

- Materiali costruttivi

Ove non sia possibile la conservazione dei materiali originari di tetto, gronde, balconi e sbalzi, scale ecc. gli stessi elementi saranno risarciti o ricostruiti con identiche tecniche e materiali e saranno eliminati interventi e/o manufatti incongrui con la tradizione costruttiva locale.

k) Materiali costruttivi e decorativi

Il rispetto delle prescrizioni del presente dovrà essere documentato nella Relazione tecnica

La documentazione fotografica sarà estesa a tutti i particolari costruttivi e decorativi con eventuale rilievo grafico di dettaglio.

E' prescritta la conservazione di tutti gli elementi costruttivi e decorativi presenti e la loro valorizzazione.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Solo nei fronti ove tali elementi siano assenti o vi siano solo sporadiche presenze di elementi di non particolare pregio (es. semplici davanzali in pietra) le eventuali trasformazioni sull'involucro potranno essere realizzate spostando sulle nuove posizioni gli elementi originari eventualmente integrati con nuovi elementi della stessa fattura e materiale.

- Pietre naturali e artificiali

Saranno conservati tutti gli elementi originali anche nella loro vetustà

Consolidamento di quelli deteriorati e risarcimento delle parti mancanti con le cautele del restauro.

La sostituzione degli elementi mancanti o non recuperabili sarà eseguita con identico materiale e lavorazione previo rilievo diretto delle eventuali sagome con “calco in gesso”.

- Cornici, lesene e sagome intonaco riportato

Nei limiti delle possibilità consentite dalle tecniche più avanzate saranno conservati tutti i manufatti originali con gli eventuali necessari risarcimenti.

I rifacimenti non evitabili (parziali o integrali) verranno eseguiti previo rilievo delle sagome originali per “calco diretto” con gesso.

- Manufatti in ferro

Conservazione degli elementi originali con riparazioni ed eventuali risarcimenti di parti mancanti eseguite con le tecniche tradizionali (lavorazione a caldo, chiodatura ecc.)

La sostituzione degli elementi mancanti sarà eseguita per analogia ed assonanza.

- Strutture ed elementi lignei

Conservazione e consolidamento fino al limite tecnicamente possibile.

Quelli non recuperabili saranno oggetto di rifacimento nel rispetto di materiali e tecniche della preesistenza previo accurato rilievo di dettaglio anche dei particolari, in scala adeguata, e relativa documentazione fotografica.

- Portoni e portoncini

Saranno, nel limite del possibile, conservati gli esistenti ed originali; se non evitabile saranno sostituiti con nuovi di analogo disegno o comunque di tipo tradizionale (generalmente a grosse doghe orizzontali) e saranno sempre montati, in assenza di cornici di pietra o battuta esistente, arretrati dal filo di facciata con spalle in muratura di spessore adeguato e consistente.

Edifici A3 – Grado di Intervento: restauro, conservazione e ristrutturazione edilizia senza demolizione

a) Articolazione volumetrica

Ristrutturazione edilizia del volume con possibile ricostruzione delle parti ammalorate-

Le ricostruzioni, salvo il caso di perizie sulla stabilità strutturale, non potranno interessare cantonali né tantomeno interi corpi geometricamente definiti pur se secondari ma solo limitate

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

porzioni di paramenti murari; il volume dovrà comunque restare interamente delimitato dalle murature originarie.

Demolizione delle superfetazioni con possibilità di recupero del volume purché meglio inserito nel contesto ed a condizione di non peggiorare i rapporti altezza/distanza con le proprietà limitrofe.

b) Profili direttori – Tetto e gronde

Conservazione del disegno fondamentale delle coperture con possibilità di regolarizzare fili, andamenti e pendenze senza aumento del volume geometrico del tetto.

Nel caso di recupero del volume di superfetazioni (alle condizioni del comma precedente) il volume del tetto potrà aumentare nella misura strettamente necessaria al recupero volumetrico della superfetazione.

Gli sporti di gronda esistenti sono confermati nelle loro dimensioni e caratteristiche salvo leggere rettifiche che non ne stravolgano l'eventuale aspetto irregolare.

Tipologia degli elementi lignei strutturali consona al carattere dell'edificio.

c) Pieni – vuoti, logge e portici

Logge e portici dovranno conservare in facciata dimensioni e proporzioni originari ed i materiali ed elementi costruttivi e decorativi pregevoli eventualmente presenti.

La loro profondità se maggiore, potrà essere ridotta fino ad un minimo di mt.2,00 dal filo di facciata recuperando, anche con chiusura in muratura, il volume eccedente tale profondità. Dalla profondità di 2,00 mt. fino al filo di facciata sono ammesse chiusure trasparenti.

d) Fienili e strutture similari

Al fine di consentire il recupero funzionale ad altri usi del volume di strutture agricolo/funzionali totalmente o quasi totalmente aperte, oltre agli interventi su logge e porticati descritti nel relativo articolo, è consentita la delimitazione di un volume interno chiuso. Il recupero dovrà conservare la percezione dell'originario spazio e le finiture dovranno uniformarsi al fabbricato di pertinenza. I grigliati devono essere conservati e la chiusura dovrà avvenire con elementi trasparenti con i profili sottili nascosti dietro gli stessi grigliati.

e) Aperture

Sono consentite modifiche alle aperture purché, vengano sostanzialmente conservati l'impianto ed il carattere originario delle facciate

Nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia è consentito l'aggiunta di nuove aperture nel rispetto dei limiti posti al comma seguente.

Le dimensioni e proporzioni delle aperture saranno coerenti con le tipologie tradizionali, eventuali tipologie e proporzioni dissonanti potranno essere assentite solo se finalizzate alla

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

riproposizione e/o valorizzazione di originari rapporti volumetrici di “pieno/vuoto” (sfondati di portici e logge, ecc.).

f) Aggetti: balconi, terrazzi e sporti

Sono consentite modifiche alla morfologia degli aggetti esistenti (ed eventualmente la formazione di nuovi) purché, vengano sostanzialmente conservati l'impianto ed il carattere originario della facciata.

Le dimensioni e proporzioni degli aggetti sarà conforme alle presenti norme.

E' prescritta la riconfigurazione di elementi formalmente incongrui e la salvaguardia e valorizzazione di eventuali aggetti di pregio o caratteristici per disegno e/o materiali.

g) Gerarchie di piano

L'impianto fondamentale delle gerarchie di piano esistente dovrà essere riproposto nella nuova articolazione delle facciate che dovrà presentare, anche solo nelle sue caratteristiche figurative, lo stesso livello di riconoscibilità ed individualità tra i vari piani.

h) Impianto tipologico

Impianto tipologico interno libero.

Eventuale conservazione di elementi tipologico – distributivi esterni pregevoli (scale, androni, ballatoi, ecc.).

i) Impalcati

E' consentito il rifacimento con diverso materiale degli impalcati e lo spostamento di quota degli stessi anche con aumento del numero dei piani.

Eventuali impalcati particolarmente pregevoli dovranno essere segnalati e dovranno essere mantenuti e conservati.

j) Paramenti murari e materiali

- Intonaci e coloriture

Saranno della tradizione locale coerenti con il carattere dell'edificio.

Sarà sempre evitato l'annegamento nello spessore dell'intonaco degli elementi decorativi eventualmente presenti (spalle, cornici, davanzali ecc.) .

- Paramenti murari a vista

Eventuali elementi o porzioni di paramenti murari a vista potranno essere risarciti ed in parte ricostruiti impiegando pietrame locale o della tradizione e laterizi tipo “a mano” di produzione.

E' comunque esclusa la stilatura delle pietre a vista.

- Grigliati e fienili

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Se la specchiatura viene conservata aperta come loggia verrà conservato il grigliato con funzione di “memoria” e parapetto per almeno 1/3 dell'altezza.

In alternativa la specchiatura potrà essere tamponata con l'impiego di mattoni “a mano” a vista lavorati in analogia alla trama tradizionale dei grigliati.

Nel caso di ristrutturazione edilizia atta al recupero di originali fienili a fini abitativi dette specchiature (grigliate o aperte) potranno essere tamponate con serramento a tutt'altezza posto a filo interno degli elementi strutturali verticali.

- Materiali costruttivi

I materiali costruttivi saranno in sintonia con la tradizione costruttiva locale.

k) Elementi costruttivi e decorativi

E' prescritta la conservazione e valorizzazione dei soli elementi ed episodi decorativi pregevoli.

Quando tecnicamente possibile i singoli manufatti potranno essere rimossi e ricollocati in opera.

Gli elementi ed episodi pregevoli che per difficoltà tecniche o intrinseca natura estetica (legata anche alla loro posizione) non possono essere spostati verranno conservati e valorizzati anche perdendo la loro connessione funzionale con l'organismo edilizio trasformato.

E' prescritto il ripristino o rifacimento di tutti gli altri elementi con materiali e tecniche della tradizione costruttiva.

Sono ammessi nuovi elementi funzionali anche con linguaggio, tecniche e materiali moderni ma con le cautele della teoria del restauro.

Tutti gli edifici esterni al centro Storico e/o ai Nuclei di Antica Formazione, indicati come edifici testimoniali e che non trovino puntuale definizione del grado di intervento devono ritenersi assimilati agli Edifici A3 ed alla normativa ad essi applicata.

Edifici A4 – Grado di Intervento: mantenimento dell'esistente per edifici già ristrutturati

Sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, le modifiche interne anche con variazione delle unità immobiliari e delle destinazioni d'uso e le conseguenti variazioni non essenziali ai prospetti nel rispetto dell'architettura dell'edificio stesso e della coerenza con l'intorno e secondo le specifiche del presente articolo. La ristrutturazione è ammessa solo nel caso di modifica delle gerarchie di piano per il recupero dei sottotetti.

a) Articolazione volumetrica

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Non è consentita alcuna modifica al volume esistente che si intende confermato in tutte le sue articolazioni di “pieno/vuoto” quali portici, logge, ecc salvo mediante Piano di Recupero o PdCC per l'accorpamento dei volumi accessori R1.

b) Profili direttori – Tetto e gronde

Sono confermati nella attuale configurazione per quote, pendenze e materiali costruttivi salvo nel caso di recupero del sottotetto.

c) Aperture

Nella modifica di aperture eventualmente conseguente a riorganizzazione funzionale e d'uso degli spazi interni dovranno essere riproposte dimensioni, proporzioni e materiali esistenti nel rispetto dell'architettura dell'edificio stesso e della coerenza con l'intorno.

d) Aggetti :balconi, terrazzi e sporti

Sono ammesse marginali modifiche ed eventuali nuovi aggetti coerenti con l'architettura dell'edificio e che non modifichino sostanzialmente l'impostazione e la partitura orizzontale e verticale delle facciate.

e) Gerarchie di piano

Le eventuali modifiche conseguenti a riorganizzazione degli spazi interni dovranno rispettare l'impostazione dei prospetti esistenti.

f) Impianto tipologico

Sono consentite modifiche interne anche con variazioni delle unità immobiliari e delle destinazioni d'uso.

g) Impalcati

Sono confermati gli impalcati esistenti.

h) Paramenti murari e materiali

Sono confermati materiali, finiture e colori dello stato attuale.

Eventuali nuovi inserimenti e/o modifiche dovranno essere in sintonia con l'architettura dell'edificio.

i) Elementi costruttivi e decorativi

Si confermano materiali e finiture dello stato attuale .

Le sostituzioni o gli interventi di manutenzione (coloriture, facciate, serramenti, ecc.) dovranno comunque essere coerenti con l'architettura e le altre finiture dell'edificio attuale

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Edifici A5 – Edifici trasformati o di nuova edificazione

Appartengono alla categoria A5 gli edifici costituenti i tessuti edilizi originari, edifici pertanto di interesse ambientale che sono stati interessati da interventi di parziale o radicale trasformazione rispetto all'organismo originale che generalmente insistono sull'impianto planimetrico originario e che hanno subito variazioni dei profili altimetrici originari.

Della categoria possono far parte anche edifici, o parti di essi, che non presentano particolari caratteristiche storiche o tipologiche e che tuttavia sono coerenti con l'organizzazione del tessuto urbanistico.

Destinazioni d'uso:

Per gli edifici della categoria A5 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché quelle complementari/compatibili ammesse per la zona A, con l'esclusione delle altre destinazioni principali, secondo quanto definito al punto all'art. 14. Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Modalità di intervento

Per gli edifici della categoria A5 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione della struttura urbana nel suo complesso, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per la zona A dalle presenti norme.

Per gli edifici A5 sono consentiti con intervento diretto tutti gli interventi di manutenzione, risanamento, e la ristrutturazione edilizia, per abbattimento delle barriere architettoniche, nonché di demolizione di superfetazioni e di edifici o parti di edifici privi di valore storico ambientale.

Gli interventi edilizi dovranno generalmente prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti.

Sono ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati per i quali è previsto il mantenimento di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche,

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;

- la riconfigurazione delle facciate, qualora volta alla ricomposizione originaria o di adeguamento e allineamento al contesto.
- è ammessa la realizzazione, entro la superficie coperta degli stessi, di locali interrati di altezza netta interna fino a m 2,50

Per tutti gli edifici della categoria A5 è sempre ammesso il ripristino di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e manufatti secondo i caratteri originari.

Gli interventi ammessi dovranno garantire una maggiore integrazione degli edifici alle caratteristiche dell'ambiente urbano storico, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per la zona A dalle presenti norme.

Solo con piano attuativo sono ammesse la demolizione e ricostruzione con trasposizione volumetrica e modifiche all'assetto planimetrico, unicamente all'interno dell'area interessata dall'intervento.

Per questi interventi la ricostruzione dovrà risultare coerente con le caratteristiche dominanti dell'edificio storico al contesto, in corrispondenza dimensionale, volumetrica ed architettonica con lo stesso e strettamente aderente all'impianto urbano originario.

Tali interventi dovranno necessariamente essere definiti da progetti unitari estesi all'intero organismo edilizio di cui l'edificio di categoria A6 fa parte, come fabbricato principale o corpo accessorio.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere migliorativi della situazione esistente e dovranno prevedere:

- il mantenimento o il ripristino di allineamenti con edifici storici contigui o compatibili con il contesto morfologico storico, lungo le strade pubbliche edificate prevalentemente in sede continua;
- per il nuovo edificio, l'altezza della linea di gronda non eccedente l'altezza delle linee di gronda degli edifici contigui o in mancanza di riferimenti è ammessa un'altezza massima di m 7,50 misurata all'intradosso della linea di gronda.

Per edifici trasformati, ove la relazione di indagine prescritta evidenzia il permanere di elementi originari di pregio architettonico (volte, soffittature, elementi in pietra ecc.) non direttamente riscontrabili dall'indagine esterna, gli interventi ammessi non potranno contemplare la totale demolizione e ricostruzione, anche in presenza di Piano Attuativo, Piano di Recupero o PdCC, ma gli interventi edilizi dovranno generalmente prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Edifici R1 e R2 – Edifici privi di valore (R1) e superfetazioni o accessori (R2)

Per gli altri edifici (di tipo R1 e R2) sono consentiti, interventi di demolizione, manutenzione ordinaria, adeguamenti di legge (impianti, ecc.).

Il loro volume può essere recuperato secondo quanto disciplinato dalle presenti norme per gli edifici di cui risultano essere pertinenze o per la formazione di boxes e posti auto coperti.

Art. 26 AMBITO RESIDENZIALE SATURO AD ALTA DENSITÀ : ZONE B1 E B2

Definizione

E' la zona consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio costituito da isolati delimitati dalle sedi stradali e con fronti edilizi compatti.

Comprende aree urbanizzate altamente sature dal punto di vista edilizio e che presentano ridotte possibilità di edificazione interstiziale o di margine ovvero interamente completata.

L'Ambito si considera saturo in quanto si ritiene concluso il processo edificatorio.

Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- la realizzazione di interventi finalizzati al recupero ed al completamento del carattere originario del tessuto urbano;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
- migliorare la qualità del tessuto urbano data la variegata presenza di tipologie edilizie a favore di una ricomposizione tipologica dell'isolato, ovvero al consolidamento e recupero degli allineamenti in cortina verso un miglioramento dei caratteri scomposti ed alternanza di pieni e vuoti presenti.

In ragione di quanto indicato nel primo comma sono ammessi:

- previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato interventi di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
- con Permesso di Costruire o S.C.I.A. interventi di manutenzione straordinaria, risanamento, ristrutturazioni senza demolizione, mutamenti di destinazione d'uso nei limiti di cui al comma seguente E' ammesso il recupero dei sottotetti nei limiti di cui all'art. 20.

Sono inoltre ammessi ampliamenti sino al raggiungimento dell'IF indicato al successivo comma "Parametri di edificabilità" o nel caso di lotti saturi sino ad un massimo del 10% della volumetria esistente e comunque non superiore a mc. 150 acquisita tramite acquisto di diritti edificatori e disciplinata mediante PA o PdCC.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Destinazioni d'uso

La destinazione principale: residenza

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 14 per la destinazione principale.

Dette destinazioni complementari/compatibili sono ammesse al piano terra degli edifici. Qualora interessino anche i piani superiori devono essere contenute nel limite massimo del 30% della SL complessiva dell'edificio.

Sono fatte salve misure maggiori con Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato per la ricerca dei necessari parcheggi.

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione residenziale di cui all'art. 14

Parametri di edificabilità

Per gli interventi diretti pari all'esistente, per interventi a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato si dovranno rispettare i seguenti parametri:

IF = 0.60 mq/mq per la zona B1 e 0,50 per la zona B2

IC = 30%

SP = 40%

Altezza dell'Edificio = 10,50. Sono consentiti corpi in elevazione nel limite massimo di mt. 3,00 per torrioni, verande, belvedere per una superficie pari ad 1/5 di Sc., qualora tale volume sia contenuto nell'indice IF.

Numero dei piani = 3 piani abitabili, il 4 piano è consentito solo per l'applicazione di quanto indicato al parametro H1

Distanza dalle strade = 1/2 H1 o m. 5,00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale.

Distanza dai confini = 1/2 H1 o m. 5,00 salvo il mantenimento della cortina edilizia.

Distanza tra Edifici = 10 mt.

Numero di piante 0,5 ogni 100 mc.

La distanza di fabbricati e recinzioni dalla viabilità di primo e secondo livello (Strade provinciali e intercomunali) non deve essere inferiore a mt. 5,00.

Il lotto specificatamente individuato in zona B2 di Viale Rimembranze è definito come lotto inedificato e di completamento a cui è assegnata una volumetria di mc. 385. gli altri parametri sono così definiti:

IC = 30%

SP = 30%

Altezza dell'edificio = 7,50.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Numero dei piani = 2 piani abitabili

Distanza dalle strade = 5,00 mt.

Distanza dai confini = 5,00 mt.

Distanza tra Edifici = 10 mt.

Numero di piante 0,5 ogni 100 mc.

L'intervento si attua mediante Permesso di Costruire convenzionato per la definizione degli accessi e dei posti auto esterni su Viale Rimembranze. L'acquisto di diritti edificatori sarà ammessa solo nel caso di non alterazione dei parametri ad esclusione di quello relativo al numero dei piani e dell'altezza dell'edificio che in questo caso non potrà superare i mt. 10,50

Il lotto specificatamente individuato in zona B2 di Viale Rimembranze è individuato come lotto di completamento tipologico è assegnata una volumetria di mc. 360 (mq. 120 di SL) realizzabile esclusivamente alla formazione di un ulteriore piano mansardato. Detta volumetria dovrà essere acquisita mediante acquisto di diritti edificatori. L'intervento si attua mediante Permesso di Costruire convenzionato.

Art. 27 – AMBITO RESIDENZIALE DI MEDIA DENSITÀ: ZONE B3

E' la zona consolidata, di conferma e completamento dell'edificazione esistente, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente a tessuti edificati in periodi recenti, comprende aree urbanizzate prevalentemente edificate, con possibilità di completamento. E' costituita da isolati a tipologia mista e prevalentemente delimitati dalle sedi stradali.

Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
- ricomporre la frammentarietà e disomogeneità del tessuto edilizio esistente;
- migliorare la qualità del tessuto urbano mediante la razionalizzazione dell'edificato, favorendo la ridefinizione degli isolati mediante edificazione a cortina o a centro lotto (arretramento dal filo recinzione);
- il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione, ampliamenti o riedificazione coerenti con i caratteri del tessuto di appartenenza;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato.

Modalità di intervento

Sono ammessi:

- Tutti gli interventi edilizi con titolo abilitativo semplice.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato nel caso di modifiche di destinazione d'uso eccedente i limiti di cui ai commi seguenti.

E' ammesso il recupero dei sottotetti nei limiti di cui all'art. 20

Destinazioni d'uso

La destinazione principale: residenza

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 14 per la destinazione principale.

Dette destinazioni complementari/compatibili sono ammesse al piano terra degli edifici. Qualora interessino anche i piani superiori devono essere contenute nel limite massimo del 30% della SL complessiva dell'edificio. Sono fatte salve misure maggiori con Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato per la ricerca dei necessari parcheggi.

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione residenziale di cui all'art. 14

Parametri di edificabilità

IF = 0.22 mq/mq

IC = 25%

SP = 40%

Altezza dell'Edificio = pari all'esistente e a mt 10,50 nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione. Sono consentiti corpi in elevazione nel limite massimo di mt. 3,00 per torrini, verande, belvedere per una superficie pari ad 1/5 di Sc., qualora tale volume sia contenuto nell'indice IF.

Numero dei piani = pari all'esistente e a 3 piani abitabili nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione.

Il 4 piano è consentito solo per l'applicazione di quanto indicato al parametro H1

Distanza dalle strade = 1/2 H1 o m. 5,00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale

Distanza dai confini = 1/2 H1 o m. 5,00 salvo il mantenimento della cortina edilizia

Distanza tra Edifici = mt. 10,00

Numero di piante 0,5 ogni 100 mc.

La distanza di fabbricati e recinzioni dalla viabilità di primo e secondo livello (Strade provinciali) non deve essere inferiore a mt. 5,00 qualora inclusi nel perimetro del Centro Abitato.

Per interventi di ristrutturazione o nuova edificazione applicanti tecniche costruttive di bioedilizia e di sostenibilità energetico – ambientale per la formazione di case “passive”, a consumo energetico “zero” o “verdi” l'indice “IF” è aumentabile sino a 0,30 mq/mq.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

acquisendo la quota integrata dalla commercializzazione di diritti volumetrici in esubero originati da interventi di recupero del Centro Storico o dei Nuclei di Antica Formazione.

Il comparto di via Don Dell'Acqua angolo via Fontana individuato a Permesso di Costruire convenzionato nell'elaborato PdR 08d si rimanda alla specifica scheda nell'elaborato PdR R5
Il comparto di via alla Piana individuato a Permesso di Costruire convenzionato nell'elaborato PdR 08a Si rimanda alla specifica scheda nell'elaborato PdR R5

Per il comparto a PdCC posto al termine di via Fontana e individuato nell'elaborato PdR 08d si applicano i parametri e le prescrizioni della convenzione sottoscritta.

Lotti con superficie fondiaria > di mq. 1.500 dovranno inoltrare Permesso di Costruire convenzionato per il reperimento di parcheggi e verde oltre all'eventuale potenziamento dei sottoservizi.

Art. 28 AMBITO RESIDENZIALE DI MODERATA DENSITÀ : ZONE B4

E' la zona consolidata, di conferma e completamento dell'edificazione esistente, occupata da insediamenti residenziali e corrispondente al tessuto edilizio sorto in periodi recenti. E' costituito da isolati prevalentemente caratterizzati dalla presenza di fabbricati centro lotto (ville e piccole palazzine) con possibilità di completamento.

Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
- il mantenimento dell'edificato con tipologia isolata;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato.

Modalità di intervento

Sono ammessi:

- Tutti gli interventi edilizi con titolo abilitativo semplice.
- previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato nel caso di modifiche di destinazione d'uso eccedente i limiti di cui ai commi seguenti. E' ammesso il recupero dei sottotetti nei limiti di cui all'art. 20

Destinazioni d'uso

La destinazione principale: residenza

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 14 per la destinazione principale.

Dette destinazioni complementari/compatibili sono ammesse al piano terra degli edifici. Qualora interessino anche i piani superiori devono essere contenute nel limite massimo del

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

30% della SL complessiva dell'edificio. Sono fatte salve misure maggiori con Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato per la ricerca dei necessari parcheggi.

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione residenziale di cui all'art. 14

Parametri di edificabilità

IF = 0.17 mq/mq

IC = 20%

SP = 40%

Altezza dell'Edificio = pari all'esistente e a mt 7,50 nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione.

Sono consentiti corpi in elevazione nel limite massimo di mt. 3,00 per torrini, verande, belvedere per una superficie pari ad 1/5 di Sc., qualora tale volume sia contenuto nell'indice IF

Numero dei piani = pari all'esistente e a 2 piani abitabili nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione.

Il 3 piano è consentito solo per l'applicazione di quanto indicato al parametro H1

Distanza dalle strade = mt. 5,00

Distanza dai confini = mt. 5,00

Distanza tra Edifici = mt. 10,00

Numero di piante 0,5 ogni 100 mc.

La distanza di fabbricati e recinzioni dalla viabilità di primo e secondo livello (Strade provinciali e intercomunali) non deve essere inferiore a mt.10,00.

Per interventi di ristrutturazione o nuova edificazione applicanti tecniche costruttive di bioedilizia e di sostenibilità energetico – ambientale per la formazione di case “passive”, a consumo energetico “zero” o “verdi” l'indice “IF” è aumentabile sino a 0,25 mq/mq. acquisendo la quota integrata dalla commercializzazione di diritti volumetrici in esubero originati da interventi di recupero del Centro Storico o dei Nuclei di Antica Formazione.

Il comparto di Cascina Vignate specificatamente individuato a Permesso di Costruire convenzionato dovrà provvedere alla riqualificazione dell'ultimo tratto di via Vignate, alla definizione degli accessi, alla costituzione di una adeguata fascia alberata (con alberi d'alto fusto) lungo il confine nord e lungo il confine con le aree agricole. La nuova edificazione è subordinata alla presentazione di piani volumetrico di definizione degli interventi per tutte le aree interessate dal PdCC (Permesso di Costruire convenzionato).

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 29 AMBITO RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ : ZONE BC

E' la zona di conferma dell'edificazione esistente e di completamento, occupata da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio a bassa densità dal punto di vista edilizio. E' costituito da tessuti prevalentemente isolati rispetto all'agglomerato urbano, caratterizzati esclusivamente dalla presenza di edifici centro lotto (ville, villini), di giardini e parchi.

Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
- il mantenimento dell'edificato con tipologia isolata;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato.

Modalità di intervento

Sono ammessi:

- Tutti gli interventi edilizi con titolo abilitativo semplice.

E' ammesso il recupero dei sottotetti nei limiti di cui all'art. 20

Destinazioni d'uso

La destinazione principale: residenza

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 14 per la destinazione principale sino ad un massimo del 30% per unità immobiliare e comunque non superiori a mq. 20

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione residenziale di cui all'art. 14

Parametri di edificabilità

IF = 0.14 mq/mq e per un volume massimo attuabile di mc. 800 comprensivo dell'esistente.

IC = 20%

SP = 40%

Altezza dell'Edificio = pari all'esistente e a mt 7,50 nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione.

Numero dei piani = pari all'esistente e a 2 piani abitabili nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione.

Distanza dalle strade = mt. 5,00

Distanza dai confini = mt. 5,00

Distanza tra Edifici = mt. 10,00

Numero di piante 0,5 ogni 100 mc.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per il comparto di via Roma angolo via Bulciago, specificatamente individuato nell'elaborato PdR 08 a Permesso di Costruire convenzionato si rimanda alla specifica scheda dell'elaborato PdR R5 - Indirizzi, norme e prescrizioni per i Permessi di Costruire Convenzionati.

Art. 30 AMBITO TUTELA STORICO PAESAGGISTICA (Ville e Parchi monumentali, o di valore paesaggistico)

Trattasi di aree di alto valore storico e paesaggistico di compendio al Centro Storico ed ai Nuclei di Antica Formazione costituiti da Ville e Parchi di valore monumentale, oltre al complesso di Villa Valardi ed aree contermini.

Le aree sono segnalate per la presenza di edifici costituenti patrimonio storico monumentale o testimoniale e di vegetazione di alto fusto sottoposto a tutela.

Gli elaborati di PGT già indicano la presenza di alberi monumentali a Villa Valardi e nel Parco di Villa Perego, ma si devono ritenere assimilabili tutti gli alberi di alto fusto che all'altezza da terra di mt. 1,50 abbiano una circonferenza pari o superiore a cm. 60.

L'abbattimento o la sostituzione delle alberature deve essere autorizzato dall'Amministrazione comunale

Gli edifici esistenti riconosciuti di valore storico come indicato agli elaborati DdP 06 e DdP 08 si applicano le norme degli Edifici A1, mentre per gli altri edifici qualora segnalati si applicano le norme degli edifici A2 del Centro Storico e dei N.A.F altrimenti le norme degli Edifici A5.

Per le aree non edificate si applica quanto disciplinato per Parchi e giardini nella normativa delle zone A.

In nessun caso sono consentiti interventi atti a compromettere il valore storico paesaggistico e risultanti in contrasto con la normativa paesaggistica (PdR R3) e le indicazioni della Carta del Paesaggio.

E' consentita una tantum la possibilità di realizzazione di una attrezzatura accessoria funzionale alla manutenzione dei Parchi o dei fondi tutelati. Detta attrezzatura dovrà avere struttura lignea prefabbricata e finitura esterna in legno naturale, dovrà essere facilmente rimovibile e avere dimensioni non superiori a mq. 5,00, avere copertura a doppia falda e H1 non superiore a mt. 2,50.

Art.31 AMBITO –TERZIARIO COMMERCIALE E DIREZIONALE – Zona DT

Definizione

E' la zona destinata ad attività direzionali, terziarie e commerciali e per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande connesse ad edifici esistenti. E' consentito il mantenimento delle attività esistenti al momento di adozione del PGT.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Modalità d'intervento:

- previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato interventi di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ampliamenti; che rispetti gli stessi parametri e, in particolare, le stesse dotazioni di aree per standard stabiliti per la pianificazione attuativa
- con Permesso di Costruire o S.C.I.A. interventi di manutenzione straordinaria, risanamento, ristrutturazioni senza demolizione, mutamenti di destinazione d'uso nei limiti di cui al comma seguente

Destinazioni d'uso

La destinazione principale: terziaria-direzionale-commerciale

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 14 per la destinazione principale.

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione terziaria-direzionale-commerciale di cui all'art. 14

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

- Esercizi commerciali di vicinato, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
- Medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 500.
- Medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a mq 500 ed inferiore o uguale a mq 800.

In coerenza con la relazione commerciale, non sono comunque ammesse medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq.

Non sono ammesse grandi strutture di vendita.

In particolare si intendono ricomprese nella destinazione terziario commerciale e direzionale, in quanto pertinenze della stessa:

- residenza per esigenze di custodia e servizio nella misura di un alloggio non superiore a mq. 150 di SL per ciascuna unità di almeno mq. 300 di SL;
- per unità terziarie, commerciali e direzionali di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali;

Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura abilitativa.

Parametri di edificabilità

IF = 60% di Sf. IC = 40% SP = 25%

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Altezza dell'Edificio = pari all'esistente e a mt 10,50 nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione.

Numero dei piani = pari all'esistente e a 3 piani abitabili nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione;

Distanza dalle strade = mt. 7,00

Distanza dai confini = mt. 5,00

Distanza tra Edifici = mt. 10,00

Numero di piante 0,7 ogni 100 mq. di Sf.

Per attività incluse nell'Ambito ma ove la destinazione principale sia connessa a destinazioni di carattere produttivo (artigianale) le quantità di superficie di vendita ammessa sono quelle esplicitate all'articolo successivo (art. 25).

Art. 32 NORME PARTICOLARI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Le disposizioni contenute nel presente articolo definiscono le destinazioni previste per le attività commerciali (anche per quelle contenute in Ambiti diversi da quello esplicitato all'art. 24) come definita dalle presenti norme.

Sono considerate attività commerciali quelle attività che utilizzano spazi esclusivamente per la vendita di prodotti, nonché gli spazi strumentali collegati all'attività di vendita e comunque in grado di consentire l'accesso al pubblico.

Inoltre, sono considerate attività commerciali la erogazione diretta di servizi che si realizza negli stessi locali destinati alla fruizione del servizio stesso tra le quali: tutti i laboratori in genere per la produzione gastronomica, dolciaria, e in genere tutte le produzioni artigianali in diretto collegamento con il pubblico che attuano vendita di beni e/o servizi prodotti negli stessi locali.

Per gli esercizi commerciali, ai sensi del D.lgs 114/98, si intende "per superficie di vendita, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi".

Nel caso di esercizi che vendono solo ed esclusivamente merci ingombranti, dettata dalla DGR 8/5054 del 4.07.2007 s.m.i. la superficie di vendita è così definita: "La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita”

La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei prodotti di cui al comma precedente (macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernice, carte da parati; ferramenta ed utensileria; articoli per impianti idraulici, a gas e igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto, motocicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami), è calcolata nella misura di 1/2 della superficie lorda di pavimentazione complessiva utilizzata. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle di cui al comma precedente, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita”.

Per le attività a carattere vivaistico e/o connesse all'attività agricola, la superficie ammessa per la vendita dei prodotti va considerata per una quota pari al 25% della superficie della serra stessa.

In caso di attività equiparate al commercio in cui lavorazioni e produzioni e vendita avvengano negli stessi locali di accesso al pubblico, per la vendita dei prodotti non potrà essere impegnata una superficie superiore ai 2/3 della superficie dei locali.

In caso di ampliamento delle SL commerciali, cambio di destinazione con o senza opere o nuovi esercizi (medie strutture o di vicinato), è obbligatorio il reperimento dei parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art.7 delle presenti norme.

Le tipologie di attività commerciali consentite nel Comune di Barzago in ottemperanza alle indicazioni Regionali e Provinciali e così come disciplinato all'art. 9 sono classificabili come:

- Esercizi commerciali di vicinato, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150
- Medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 500.
- Medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a mq 500 ed inferiore o uguale a mq 800.

In coerenza con la relazione commerciale, non sono comunque ammesse medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq. salvo quanto ammesso per Ambiti di Rigenerazione Urbana o Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Non sono ammesse grandi strutture di vendita.

ART. 33 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Sul territorio comunale sono consentite secondo le specifiche indicazioni del PGT destinazioni commerciali per medie strutture di vendita, come definite dal D.Lgs 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni, fino ad una superficie di vendita massima di 1500 mq.

L'autorizzazione all'apertura di una media struttura è subordinata ai contenuti e alle prescrizioni di cui alla DGR 2828/2024 previo Studio degli impatti sulla sostenibilità degli interventi del territorio e degli effetti sulla mobilità.

Nel caso di medie strutture, le aree da destinare a servizi pubblici, nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già localizzate dal PGT, devono essere destinate a parcheggio pubblico e reperite nell'ambito del piano attuativo nella misura del 100% in conformità ai disposti di cui all'art. 37 punto 12 delle NT del PTCP., con esclusione della possibilità della monetizzazione salvo quanto diversamente disciplinato dalle presenti norme

Considerato il rilevante impatto e la complessità dell'intervento, l'apertura di una nuova media superficie di vendita superiore a mq. 150 è comunque subordinata alla approvazione di uno strumento attuativo.

Ogni proposta di nuovo insediamento di media struttura di vendita deve essere accompagnata da una adeguata relazione tecnica in ordine a:

- verifica accessibilità e contributo al miglioramento della qualità urbana;
- illustrazione della qualità progettuale della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce;
- valutazione di coerenza dell'inserimento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva tradizionale.

L'attivazione di medie strutture di vendita anche attraverso mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, comporta un aumento del fabbisogno di aree pubbliche o di uso pubblico destinate a parcheggio nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento della struttura attivata.

L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- non vengano superati i limiti di cui alle presenti norme per medie e grandi strutture di vendita;
- non vengano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a servizi pubblici;
- non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
- la nuova dotazione aggiuntiva di parcheggi derivante dall'ampliamento o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte.

ART. 34 - MEDIE SUPERFICI DI VENDITA: CRITERI E NORME PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI.

Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita sul territorio comunale può avvenire esclusivamente su aree dove sia esplicitamente consentita dalle presenti norme ed in base alle prescrizioni di cui alla DGR 2828/2024.

Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita è subordinato alla stipula di una convenzione o da sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo che preveda il reperimento delle aree da destinare a servizi pubblici nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già localizzate dal PGT, secondo quanto specificato nelle rispettive norme di zona dalla presente normativa.

Le aree da destinare a parcheggio, al servizio delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 150 mq, devono essere reperite all'interno dell'area di intervento o, qualora ne sia accertata la materiale impossibilità, in aree funzionalmente ad essa collegate.

Delle aree da destinare a parcheggio al servizio delle medie superfici di vendita non è consentita la monetizzazione.

Il procedimento di autorizzazione è contestuale a quello di carattere urbanistico-edilizio.

Nei casi in cui l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alle presenti norme, comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a S.C.I.A., alla richiesta di autorizzazione commerciale va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalle disposizioni dell'art. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

Qualora sia necessaria la realizzazione di opere edilizie soggette a Permesso di Costruire, contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale ex art. 8 del D.Lgs.114/98 va presentata la domanda del permesso, a tal fine allegando il progetto e l'ulteriore necessaria

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

documentazione. In tale caso il Permesso di Costruire è rilasciato, in un unico atto con l'autorizzazione commerciale, negli stessi termini di tempo previsti per quest'ultima, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 4 della legge 493/1993 e successive modificazioni.

Nel caso l'autorizzazione commerciale produca effetti anche di Permesso di Costruire, va sottoscritta congiuntamente dai responsabili delle strutture comunali competenti per le autorizzazioni commerciali e per l'attività edilizia, previa conferenza di servizi interna tra le competenti strutture comunali.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di competenza comunale, in applicazione delle vigenti norme in materia, deve essere richiesta contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle procedure stabilite dalla vigente normativa in materia di tutela paesaggistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizio non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art.8 del D.Lgs. 114/98.

L'atto d'obbligo unilaterale, o la convenzione, finalizzata al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, ove prevista dalle presenti norme, è invece condizione indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione commerciale e deve conseguentemente essere prodotta a corredo della relativa istanza.

Art. 35 GRANDI SUPERFICI DI VENDITA

Non sono previste dal PGT zone a destinazione commerciale per grandi strutture di vendita, come definite dal D.Lgs 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 36 ATTIVITÀ PRODUTTIVE CONSOLIDATE: ZONA D1

Definizione

E' la zona consolidata occupata da impianti produttivi industriali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione in parte attuate con piani attuativi derivanti dalla passata pianificazione. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano anche se le caratteristiche insediative e ambientali non consentono un incremento della densità edilizia

Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il mantenimento della destinazione funzionale anche nel caso di dismissioni dell'attività
- la riqualificazione e mitigazione ambientale delle aree

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- il miglioramento delle accessibilità veicolari

Modalità di attuazione

- con Permesso di Costruire o S.C.I.A. tutti gli interventi - tranne quelli di ristrutturazione urbanistica -, condizionati alla tutela ambientale delle aree limitrofe anche tramite la realizzazione di fasce inedificate e piantumate con almeno doppio filare di alberi di alto fusto sia interno che esterno ai lotti di intervento
- Piano attuativo per gli interventi di ristrutturazione urbanistica
- Piano attuativo per nuove edificazioni e demolizioni con ricostruzioni eccedenti il 40% della Sc.

In caso di dismissione dell'attività produttiva in aree vicine e/o contermini al centro urbano, è vietato l'insediamento e/o il reinsediamento di nuove attività industriali nocive e/o inquinanti e ad alto impatto ambientale con particolare riferimento alla situazione dell'ambiente naturale, all'inquinamento dell'aria - dell'acqua - acustico, nonché agli scarichi nell'aria, nel suolo e sottosuolo e per gli effetti sulla rete dei trasporti e della viabilità esistente.

Destinazioni d'uso

La destinazione principale: produttiva

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 14 per la destinazione principale.

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione produttiva di cui all'art. 14

Sono comunque soggette a preventivo Piano Attuativo i cambi di destinazione d'uso, le destinazioni complementari e compatibili non presenti all'atto di adozione del PGT e/o non connesse all'attività produttiva in atto, interventi costituenti media struttura di vendita.

Sono ammesse destinazioni residenziali padronali o di custodia sino a mq. 200 di SL che dovranno essere contenute nel limite massimo ammissibile per la destinazione principale o di quanto consentito all'ultimo comma del presente articolo.

Tali destinazioni sono legate con vincolo di pertinenzialità ai fabbricati produttivi con specifico atto da registrarsi presso la conservatoria dei registri immobiliari.

In nessun caso potranno essere oggetto di frazionamento e/o vendita separata.

I cambi di destinazione d'uso non potranno interessare quote di SL superiori al 50% della destinazione principale produttiva.

Non sono ammessi

- attività di pubblico spettacolo;
- insediamento di attività lavorative moleste, dannose o inquinanti che non diano sufficienti garanzie di ottemperare ai requisiti minimi di accettabilità previsti dalle norme vigenti;

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- lavorazioni di materiali esplosivi;
- lavorazioni di materiali radioattivi non rispondenti alle normative vigenti; - magazzini, impianti di conservazione e stoccaggio, anche se connessi funzionalmente all'attività produttiva o di trasporto, se con SL superiore a quella dell'attività principale;
- depositi e magazzini non legati alle attività produttive con SL superiore a mq 400.
- Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione produttiva di cui all'art. 14

Parametri edificatori

IF = 65% di Sf.

IC = 50%

SP = 20% per nuove costruzioni, nei casi di demolizione e ricostruzione; 15% per edifici esistenti

Altezza dell'Edificio = mt 10,00

Numero dei piani = 2 piani abitabili

Distanza dalle strade = mt. 7,00

Distanza dai confini = mt. 5,00

Distanza tra Edifici = mt. 10,00

Numero di piante 0,4 ogni 100 mq. di SF

Nel caso di insediamenti esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per i quali l'indice IF o il rapporto IC consentano ampliamenti inferiori al 10 % della SL o Se **SCOP** esistente, ovvero non li consentano affatto, sono ammissibili, una volta sola, incrementi massimi del 15% .

Detta possibilità è comunque subordinata al recepimento delle prescrizioni dettate dalla V.A.S. per le attività produttive. Si applicano gli incentivi previsti per la rimozione di coperture in lastre di latero cemento contenenti amianto.

Per l'ambito specificatamente individuato da apposita simbologia ricompreso tra la SP 342 e il corso d'acqua denominato Roggia Lambro di Molinello è consentita una Sc (superficie coperta) aggiuntiva massima di mq. 800 ed una SIp (superficie lorda di pavimento) massima di mq. 1600. Detta volumetria aggiuntiva è da considerarsi comprensiva di eventuale utilizzo dell'incremento consentito dal presente articolo.

La realizzazione del parcheggio individuato dovrà garantire una adeguata schermatura con vegetazione ad essenza autoctona, da costituirsi verso le destinazioni residenziali contermini e mantenere inalterato il rapporto di superficie filtrante indicato nei parametri edificatori determinato sull'intero lotto ottenuto anche mediante il parziale ricorso a quanto consentito per la zona A.

In sede di redazione della SIp aggiuntiva si dovranno ricercare soluzioni migliorative alla mobilità dei mezzi pesanti.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per l'ambito di via Don Gaffuri, specificatamente individuato per interventi a Permesso di Costruire convenzionato è ammessa una volumetria aggiuntiva all'esistente di mq. 500 di Sc (superficie coperta) e di mq. 1.000 di SL (Superficie lorda di pavimento). Detta volumetria aggiuntiva è da considerarsi comprensiva di eventuale utilizzo dell'incremento un tantum consentito ai commi precedenti. Ai fini della realizzazione degli interventi ammessi, non è consentita la ricollocazione dell'area per compensazioni ambientali che dovrà garantire una adeguata schermatura con vegetazione ad essenza autoctona, da costituirsi verso le destinazioni residenziali contermini.

Per l'ambito di Via Leopardi, posto a sud della stessa sono ammesse strutture accessorie con altezze massime inferiori o pari a mt. 12,50 rientranti nell'utilizzo della SL aggiuntiva.

Art. 37 PIANI ATTUATIVI IN ESECUZIONE

Definizione

Il Piano delle Regole individua aree ed edifici definiti Ambiti sistema ai quali sono applicate procedure attuative per interventi già convenzionati ed in corso di esecuzione o da convenzionarsi anche con Permesso di Costruire per interventi edilizi che, per dimensione e contesto, non hanno carattere di rilevanza urbana, necessitanti adeguamento o realizzazione di opere di urbanizzazione.

Agli Ambiti sistema appartengono, oltre a quelli individuati in zona A, tutti i Piani Attuativi o i Permessi di Costruire convenzionati in corso di esecuzione.

Modalità d'intervento. indici e parametri

In tutti gli ambiti residenziali, terziari, direzionali, commerciali e per le attività produttive, per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Piano, anche laddove non specificamente individuati nella tavola di Piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti e convenzionati in sede di piano attuativo per tutto il periodo di validità del Piano stesso.

Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, i piani attuativi a carattere residenziale in corso di esecuzione, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto dal rispettivo ambito di appartenenza.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Prescrizioni particolari previgenti recepite o integrate dal PGT

Ambito a Piano di Lottizzazione di via Santuario. - Residenziale

All'ambito approvato a Piano di lottizzazione con Deliberazione di C.C. del 12/09/2006 n. 28 e già convenzionato previo riconvenzionamento del comparto così come individuato dall'elaborato grafico del PdR 08 "Regime dei suoli" è assegnata una volumetria di completamento di mc. 1.600 subordinata alla cessione di mq. 893 di aree per standard urbanistico in continuità alle aree standard già convenzionate e cedute.

La nuova perimetrazione del comparto disciplina la ricollocazione della maggior quota di aree a standard urbanistico, identificate per l'uso così come previsto dal Piano dei Servizi.

Il riconvenzionamento, tranne quanto sopra indicato, terrà fermi, indici, limiti e prescrizioni del Piano di Lottizzazione approvato.

L'attuazione della volumetria aggiuntiva avverrà con i limiti di IC, Altezza degli Edifici e distanze da strade, confini e da fabbricati del Piano Attuativo.

Con il riconvenzionamento decorreranno i termini di 10 anni per la realizzazione degli edifici residenziali.

Art 38 TUTELA DALL'INQUINAMENTO

Nel comune di Barzago è vietato l'insediamento e l'ampliamento di industrie insalubri di 1^a classe di cui all'art 216 del T.ULL.SS 1265/1934 ed elencate dal DM Sanità 05.09.1994 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle zone residenziali sono comunque escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere residenziale della zona stessa.

In particolare sono escluse le attrezzature per lavorazioni nocive, moleste, inquinanti e/o che svolgano tutto o in parte lavorazioni insalubri di I^a e II^a classe di cui all'art. 346 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 e s.m.i. definite dall'elenco approvato con D.M. Sanità 05/09/1994 e quelle che per emissioni di gas o altre esalazioni vapori fumi scolo di acque rifiuti solidi e liquidi rumori possono riuscire di pericolo danno o molestia alle persone.

Sono inoltre escluse le attività produttive soggette all'art. 2 del D.Lgs n. 334/1999 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Negli Ambiti Rigenerazione Urbana e di Trasformazione, negli Ambiti a Piano Attuativo o a PdCC i progetti dovranno essere corredati da una relazione di previsione di clima acustico che faccia riferimento oltre che allo stato di fatto anche alle opere infrastrutture e trasformazioni urbanistiche previste che attestino il rispetto dei limiti prescritti per la zona interessata dal DPCM 01.03.91 e successive modifiche ed integrazioni.

Per gli ambiti residenziali collocati in contiguità ad attività produttive artigianali esistenti, al fine di evitare ricadute negative sulla futura destinazione residenziale e compatibilmente con la saturazione degli indici di edificabilità, dovrà essere prevista la realizzazione di idonee fasce di salvaguardia ambientale avente funzione di zona filtro a separazione tra gli edifici a destinazione artigianale/produttiva, esistenti nel lotto contiguo, dagli edifici residenziali di futura realizzazione, previa valutazione della tipologia di attività industriali presenti;

Art 39 AMBITO DI RINATURALIZZAZIONE AMBIENTALE

L'ambito si configura per aree oggetto di non trasformazione urbanistica, destinato al risanamento e recupero ambientale secondo un Piano di Risanamento e Riqualificazione che l'Amministrazione Comunale predisporrà, previo Piano di caratterizzazione, bonifica dei luoghi e con destinazione finale al rimboschimento a fini paesistici e di protezione ambientale.

Appartengono a questo ambito anche aree a valenza agricola previste per interventi di rinaturalizzazione ambientale che potranno essere interessate da piantumazione derivate dalle prescrizioni di ambiti edificati o da edificarsi.

Art 40 AMBITO IMPIANTI TECNOLOGICI: ZONA F

Sono le aree che comprendono le parti del territorio destinate alle attrezzature e all'installazione di impianti tecnologici pubblici o di uso pubblico, per l'erogazione del gas e dell'acqua, cabine elettriche, telefoniche, idriche, depuratori per fognature, piazzola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti, ecc., a servizio della comunità.

In tutte le aree che comprendono i recettori sensibili, così come indicati all'art. 33 viene espressamente vietata l'installazione di qualsiasi impianto per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

Le prescrizioni previste per l'installazione di nuovi servizi tecnologici sono riscontrabili nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei servizi. Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LLPP n. 5980 del 30 dicembre 1970 e secondo le indicazioni del D.lgs 285/92, oltre che in altre aree urbanistiche previo ottenimento di titolo abilitativo.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Gli interventi per l'installazione di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di compatibilità ambientale di cui all'art. 11

La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a quanto disposto dal D.lgs n. 259 del 01/08/2003.

Sul territorio comunale è privilegiata la localizzazione sulle aree specificatamente individuate per gli impianti tecnologici, ma sono ammesse nuove infrastrutture, anche se costituite da semplici antenne, nelle diverse zone nel rispetto delle seguenti distanze minime tra loro:

- nelle zone B e di trasformazione residenziali metri lineari mille;
- nelle zone D e DT produttive e terziarie metri lineari cinquecento;
- nelle zone a servizi pubblici per la residenza e per gli insediamenti produttivi, in adiacenza all'antenna esistente o a distanza non superiore a m. 10 da essa;

Nel caso di nuove localizzazioni di infrastrutture per la telefonia mobile interessanti gli ambiti di cui sopra o in aree diverse da quelle specificatamente indicate dal Piano dei Servizi (aree SP7) la distanza dai fabbricati non potrà essere inferiore all'altezza complessiva dell'infrastruttura e comunque a mt. 50,00

Non sono ammesse nelle zone A nelle zone agricole E.

Nelle zone a confine con i Comuni limitrofi non sono ammessi nuovi impianti ad una distanza inferiore a duecento metri lineari dal confine medesimo;

In zone diversamente tra loro classificate dal PGT, deve essere rispettata la distanza minima di metri lineari mille.

La distanza minima dai confini di proprietà (Dm) deve essere di metri 5,00, la distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza della infrastruttura telefonica anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.

Le infrastrutture di telefonia, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10 metri e comunque non inferiore all'altezza della struttura medesima.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 41 LOCALIZZAZIONE DEI RECETTORI SENSIBILI

Sono recettori sensibili gli edifici destinati alla accoglienza ed alla permanenza di fasce indifese di popolazione che per loro connotazione offrono servizi di tipo sociale ai sensi dell'art.4 comma 8 della Legge Regionale 11 Maggio 2001 n. 11.

In particolare, nel territorio di Barzago sono identificabili i seguenti recettori sensibili:

- Scuola dell'infanzia
- Scuola primaria
- Chiese
- Opere parrocchiali (oratorio)
- Centro socio-sanitario
- Parchi e giardini pubblici attrezzati

Art. 42 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE

Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici sono consentibili nelle zone D1.

Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e intesi a garantire la sicurezza degli impianti.

La realizzazione, ove ammessa, è consentita alle seguenti condizioni:

- il lotto di intervento non sia inferiore a 1000 mq salvo riqualificazione di quelli esistenti;
- per impianti di interesse locale, la superficie coperta SCOP. di tutte le attrezzature consentite, non potrà superare mq.250.
- siano previste le sole attrezzature tecniche e non, strettamente connesse agli impianti stessi;
- è consentito il completamento e l'integrazione degli impianti con attività di carattere commerciale e di pubblico esercizio e di ogni altra attività collaterale ed accessoria(lavaggio, autofficina, etc).
- per gli altri parametri edificatori si farà riferimento a quelli della zona D1

Il proponente dovrà predisporre apposita documentazione a firma di un tecnico abilitato che ne assume la responsabilità a tutti gli effetti, atta a certificare:

- l'esclusione di condizioni di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- un'adeguata accessibilità viaria e l'esecuzione di condizioni di congestione del traffico viario;
- le condizioni di sicurezza rispetto agli incendi e alle esplosioni.

Art 43 SISTEMA RURALE

Il Piano all'elaborato tav. 01 – Sistema Rurale disciplina gli ambiti agricoli sia quelli interni nella porzione di territorio comunale inclusa nel perimetro del PLIS Parco Agricolo della Valletta in coerenza con gli aspetti di condivisione assunti dal coordinamento dei Sindaci dei comuni interessati e con gli indirizzi normativi dettati da Programma Pluriennale degli Interventi adottato sia le rimanenti aree poste a nord del territorio comunale che assumono valenza anche in funzione di corridoio ecologico come previsto dal PTCP e recepito dal PGT alla tav. PdS 05. – Rete ecologica Comunale.

In particolare il PGT intende dare applicazione ai disposti delle “Linee di indirizzo per la tutela e gestione del territorio del PLIS “Parco Agricolo della Valletta”.

Sono classificate come aree destinate all'agricoltura tutte quelle appartenenti al Sistema Rurale destinate allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali, intese quali attività economiche fondamentali dello sviluppo sostenibile locale, costituendo al contempo elemento insostituibile di presidio e difesa del territorio naturale ed elemento economico e di produzione del reddito coerente con i caratteri ambientali, storici e culturali del luogo.

Ricomprensivo al loro interno le aree volte alla conduzione agricola (aree a pascolo, a prato, a colture foraggere e agricole in genere, incolti, ambiti delle infrastrutture e delle attrezzature agrarie), le zone boscate e ogni altra area classificata come appartenente al Sistema Rurale dal presente PGT.

Nella tavola PdR 01 sono individuati gli ambiti agricoli d'interesse strategico, gli ambiti agricoli a prevalente valenza paesistica e le aree agricole destinate alla edificazione agricola e le aree edificate con presenza di edifici a destinazione d'uso non agricola, che nell'insieme, partecipano a definire il sistema rurale locale.

Sono inoltre individuate aree interne al sistema urbano che per la collocazione, valore paesistico ambientale o contributo alla difesa del suolo devono essere nello stato di fatto naturale.

Le aree del sistema rurale oltre a consentire il mantenimento e la qualificazione delle attività agricole concorrono alla tutela e alla valorizzazione paesistico ambientale del territorio.

Appartengono al sistema Rurale

- Aree destinate alla conferma, completamento e nuova edificazione agricola

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Aree agricole di interesse strategico
- Aree boscate di valore paesaggistico ed ecologico;
- Aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico.
- Aree con edifici non più destinati all'uso agricolo
- Aree di Rinaturalizzazione ambientale (risanamento e riqualificazione ex cava molera)
- aree urbane di valenza paesistica e ambientale, interne all'urbano che per la loro conformazione, collocazione o per il loro valore ambientale devono essere mantenute nello stato di fatto naturale, essendo ammessi interventi solo per la difesa del suolo o la qualificazione ambientale.

Aree agricole – Ambiti, classificazione, ruolo e finalità

Sono classificate come aree destinate all'agricoltura tutte quelle appartenenti al Sistema Rurale destinate allo svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali, intese quali attività economiche fondamentali dello sviluppo sostenibile locale, costituendo al contempo elemento insostituibile di presidio e difesa del territorio naturale ed elemento economico e di produzione del reddito coerente con i caratteri ambientali, storici e culturali del luogo.

Esse ricomprendono al loro interno, anche al fine di articolare specifici aspetti normativi, rispetto al ruolo che esse assumono nel contesto paesistico/ambientale rurale il Piano delle Regole individua e classifica Ambiti:

- aree destinate alla conferma, completamento e nuova edificazione agricola per interventi di edificazione abitativa, di strutture per attività produttive e di floricultura connesse alla conduzione del fondo;
- ambiti agricoli di interesse strategico, corrispondenti a quelli individuati dal PTCP;
- ambiti boscati di valore paesaggistico ed ecologico
- ambiti non boscati di valore paesaggistico ed ecologico
- aree destinate all'agricoltura
- aree ed edifici non più destinati all'uso agricolo;

Obiettivi

La finalità principale è quella di tutelare e valorizzare il territorio agricolo attraverso la definizione delle azioni che sono consentite.

In particolare, in conformità alle soprammenzionate Linee di indirizzo si intende perseguire:

- La conservazione e valorizzazione degli ambienti naturali esistenti e delle componenti ambientali del sistema rurale che strutturano la Rete Ecologica Comunale, quali, corsi d'acqua, rogge, zone umide, risorgive, boschi, siepi e vegetazione spontanea, ecc...

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Il recupero delle aree abbandonate o degradate, al fine di ricostituire la continuità dell'ambiente naturale tramite interventi di rinaturalizzazione.
- La salvaguardia degli ambiti agricoli anche attraverso pratiche di agricoltura biologica.
- L'integrazione della fruizione turistico - ricreativo.
- La valorizzazione la conservazione e la qualificazione paesaggistica dei sentieri anche attraverso il loro utilizzo ciclopedonale o escursionistico per la fruizione del sistema ambientale.
- L'inserimento paesistico delle strutture agrarie (nuove o esistenti), favorendone l'integrazione con i caratteri consolidati del paesaggio e del sistema ambientale;
- Il convenzionamento con privati, Enti, Associazioni, agricoltori singoli già operanti sul territorio quale forma di collaborazione e partecipazione atta a favorire la fruizione pubblica delle aree attrezzate.

Prescrizioni generali

Al fine di garantire un elevato grado di protezione di tali ambiti, peraltro interamente assoggettati al vincolo ambientale di cui alla parte III del D.Lgs. 42/'04 per le aree ricomprese nel PLIS, sono dettate le seguenti prescrizioni generali, che si aggiungono alle specifiche norme definite per i singoli ambiti agricoli:

- obbligo di salvaguardare le zone e gli elementi naturali presenti nel territorio quali, corsi d'acqua, sorgenti, boschi, siepi e vegetazione spontanea, ripariale, ecc...
- divieto di utilizzo di criteri colturali che determinino alterazioni del reticolo idrografico superficiale o che compromettano la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, rive e macchie vegetali, alberature isolate, ecc...
- obbligo di conservare le strade interpoderali, la sentieristica in particolare quelle di percorrenza storica o consolidata del sistema rurale;
- obbligo di conservare la conformazione geomorfologica del territorio agricolo, con ammissibilità di limitate variazioni della condizione preesistente solo per specifiche esigenze colturali o che si rendano indispensabili per il mantenimento o il miglioramento dell'equilibrio idrogeologico, nonché per salvaguardare percorrenze interpoderali e storiche, per ricostituirne la continuità o per garantire l'accesso alle proprietà.
- In tutti i casi di eventuale modifica della conformazione geomorfologica si dovrà operare, previa presentazione di progetto edilizio presso gli uffici comunali, con il ricorso alle tecniche tradizionali o della bioingegneria, con riferimento agli interventi ammessi dalla DGR 6/48748 del 29/02/2000 "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica".
- Nel caso di interventi su edifici , sia di nuova edificazione che di ristrutturazione, per attività connesse all'agricoltura, sia per interventi di ristrutturazione edilizia su edifici non

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

più destinati all'attività agricole i progetti dovranno essere accompagnati da dettagliata documentazione che evidenzi gli effetti indotti dall'intervento relativamente a:

- idrologia superficiale;
- vegetazione;
- coltivazione;
- morfologia;
- visuali.

A tale scopo gli elaborati concernenti detti interventi in progetto dovranno essere accompagnati anche da:

- relazione tecnica dimostrante la salvaguardia dell'ambiente circostante l'area oggetto di intervento; la relazione dovrà documentare tutti gli aspetti (geologici, agronomici, naturalistici, faunistici, paesistici, ecc.) e dovrà essere asseverata da parte dei tecnici espletanti le specifiche competenze richieste;
- documentazione fotografica del sito e del suo intorno con il rilevamento specifico di tutte le alberature e le colture;
- profili longitudinali e trasversali del terreno per un intorno non inferiore a mt 400,00;
- documentazione che specifichi le misure ambientali poste in essere per mitigare l'impatto visivo dei manufatti ricompresi nell'intervento.

Inoltre dovrà essere realizzata in sito la sagoma limite dei fabbricati significativi in progetto. Tale sagoma è obbligatoria per tutte le costruzioni da realizzare negli ambiti agricoli. Nel caso di strutture complesse, detta procedura potrà essere sostituita dalla realizzazione di un plastico e/o di una simulazione fotorealistica.

Allo scopo di tutelare gli ambienti naturali, la flora, la fauna, i rispettivi habitat e il paesaggio sono vietati, in tutto il territorio del PLIS e nelle rimanenti aree agricole, in quanto incompatibili i seguenti interventi e rispettate le seguenti norme:

1. realizzare attività produttive non agro-forestali;
2. realizzare nuove recinzioni nelle aree boscate e nelle aree di rilevanza paesaggistica ed ecologica così come individuate nell'elaborato PdR 01;
3. realizzare strutture pubblicitarie fisse;
4. modificare gli elementi paesaggistici identificativi del PLIS e delle altre aree agricole (cigliani erbosi e terrazzamenti, sorgenti, fontanili, stagni, zone umide e corsi d'acqua, fasce boscate, siepi, filari, e quant'altro individuato dagli elaborati costituenti la Carta del Paesaggio;
5. sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente,

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato. Sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:

- per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
 - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
 - sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;
6. allestire, anche provvisoriamente, percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati.
 7. l'uso dei mezzi motorizzati in percorso fuori strada, ivi compresi i sentieri e le strade interpoderali è consentito solo per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di posti di ristoro e di annesse abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza ecologica volontaria, di spegnimento di incendi e di protezione civile, soccorso, assistenza sanitaria e veterinaria; fatta eccezione per i mezzi di, per quelli dei singoli proprietari muniti di specifica autorizzazione rilasciata dagli uffici comunali.
 8. il divieto di transito dei mezzi motorizzati nei sentieri, nelle mulattiere, nelle strade interpoderali e poderali, è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali;
 9. in deroga alle direttive di cui punti il Sindaco può autorizzare in casi di necessità l'accesso di mezzi motorizzati privati nel sistema delle aree prevalentemente agricole.
 10. negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e/o ristrutturazione dovranno essere rispettati, in ogni caso, i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, con esclusione comunque dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature; per i manti di copertura è consentito l'uso solo di tegole curve a canale in cotto ("coppi") o di tegole in cotto "tipo coppo"
 11. nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico ambientale
 12. la vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della strade – con particolare riguardo per i filari storici; va rafforzata in genere la presenza di vegetazione

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale;
13. allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante
14. In conformità al Piano di Indirizzo Forestale per le aree con presenza di alberature è ammesso il taglio colturale, da intendersi quale taglio di natura manutentiva e conservativa, secondo le procedure e le modalità previste dal P.I.F. stesso.
Le alberature esistenti possono essere abbattute nei seguenti casi:
- nelle zone di coltura boschiva a rotazione, secondo le disposizioni della normativa in materia;
 - nelle restanti parti solo per opere di miglioria, aventi come conseguenza una nuova sistemazione dei campi.
15. Sono ammessi interventi di ricostruzione del verde di significato tradizionale e paesaggistico, come filari e macchie arboree, cortine formate da siepi ecc.
Negli interventi di riqualificazione e nelle nuove piantumazioni anche di siepi, sono ammesse solo le seguenti specie vegetali:

<i>Nome Comune</i>	<i>Nome scientifico</i>
<i>Acero campestre</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Berretto da prete</i>	<i>Euonymus europaeus</i>
<i>Biancospino comune</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Carpino bianco</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Ciliegio selvatico</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Farnia</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Fragola</i>	<i>Fragola alnus</i>
<i>Frassino maggiore</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>
<i>Lantana</i>	<i>Viburnum lantana</i>
<i>Melo selvatico</i>	<i>Malus sylvestris</i>
<i>Nocciolo comune</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Olmo campestre</i>	<i>Ulmus minor</i>
<i>Ontano nero</i>	<i>Alnus glutinosa</i>
<i>Pallon di maggio</i>	<i>Viburnum opulus</i>
<i>Pioppo bianco</i>	<i>Populus alba</i>
<i>Pioppo grigio</i>	<i>Populus canescens</i>

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

<i>Pioppo nero</i>	<i>Populus nigra</i>
<i>Prugnolo</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Rovere</i>	<i>Quercus petraia</i>
<i>Salice bianco</i>	<i>Salix alba</i>
<i>Salice grigio</i>	<i>Salix cinerea</i>
<i>Salicone</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Sambuco nero</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Sanguinella</i>	<i>Corpus sanguinea</i>
<i>Tiglio selvatico</i>	<i>Tilia cordata</i>
<i>Castagno</i>	<i>Castanea sativa</i>
<i>Gelso bianco</i>	<i>Morus alba</i>
<i>Gelso nero</i>	<i>Morus nigra</i>
<i>Noce</i>	<i>Juglans regia</i>
<i>Pioppo cipressino</i>	<i>Populus nigra pyramidalis</i>
<i>Platano comune</i>	<i>Platanus hybrida</i>

Il sistema dei percorsi destinati alla mobilità pubblica di tipo ciclo-pedonale è interdetto in tutto il Parco al transito dei mezzi motorizzati, fatta eccezione per i mezzi di servizio (Polizia Locale, Guardie Ecologiche, mezzi di soccorso, mezzi in dotazione agli uffici comunali), per quelli occorrenti all'attività agricola e per quelli dei singoli proprietari muniti di specifica autorizzazione rilasciata dagli uffici comunali.

AREE ED EDIFICI NON PIU DESTINATE ALL'USO AGRICOLO

In questo Ambito sono ricompresi esclusivamente edifici realizzati in agricolo, contermini al tessuto urbano consolidato, ma con caratteristiche non agricole e relative aree di pertinenza, ove risultano presenti destinazioni residenziali e commerciali (macellazione delle carni).

Parametri di edificabilità

IF = 30% di Sf.

IC = 30% di Sf SP = 25%

Altezza dell'Edificio = pari all'esistente e a mt 7,50 nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione.

Numero dei piani = pari all'esistente e a 2 piani abitabili nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione;

Distanza dalle strade = mt. 5,00

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Distanza dai confini = mt. 5,00

Distanza tra Edifici = mt. 10,00

Numero di piante 0,7 ogni 100 mq. di Sf.

Gli interventi dovranno prevedere adeguate opere di mascheratura vegetale (alberature, siepi ecc. verso le aree agricole).

AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

(Per interventi di edificazione abitativa e di strutture per attività produttive e di floricultura connesse alla conduzione del fondo e per attività agrituristiche)

In queste aree sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Il PGT individua le aree interessate da interventi esistenti nelle quali si collocano le opere di cui al comma precedente.

In esse è previsto il mantenimento e il recupero dell'assetto naturale, la continuazione della attività agricola anche da parte di proprietari e/o affittuari non coltivatori diretti, il mantenimento del paesaggio agricolo tradizionale a usi compatibili per il tempo libero e per le attività didattico culturali.

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui sopra è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Destinazione d'uso

Sono ammesse in conformità a quanto indicato all'art. 14 e precisamente: Destinazione principale: funzione agricola

- strutture per conduzione del fondo;
- residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda di cui sia dimostrata la necessità di insediamento in azienda;
- allevamenti zootecnici non intensivi intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente al mantenimento dei capi almeno nella misura del 30% e allo smaltimento delle deiezioni almeno nella misura del 30% e comunque non inferiore alla misura minima di superficie aziendale indicata ai parametri edificatori.. Salvo il caso delle aziende esistenti alla data di adozione del PGT nuove aziende per allevamenti non intensivi saranno ammesse solo se dotate delle seguenti strutture: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami da realizzarsi nei limiti di cui ai parametri edificatori.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- allevamenti di cani sino ad un massimo di 30 capi
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile
- stalle, silos, serre, magazzini, locali e impianti per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli;
- ricovero attrezzi e macchinari agricoli;
- prima trasformazione, manipolazione e conservazione direttamente effettuata dalle aziende insediate per i propri prodotti agricoli;
- serre mobili e fisse per colture orticole e florovivaistiche;
- attività agrituristiche e di ristorazione esclusivamente connessa all'attività agroturistica;
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli fino a mq 150 di superficie di vendita.
- attività di somministrazione cibi e bevande connesse all'attività agricola o agroturistica
- attività per la produzione di cippato e pellet

Destinazioni non ammissibili

Con l'esclusione degli allevamenti non intensivi sono escluse tutte le destinazioni complementari /compatibili di cui all'art. 14 compreso gli allevamenti intensivi. Sono inoltre escluse le seguenti funzioni:

- tutte le attività non attinenti all'agricoltura, compresi i depositi di materiale non agricolo di qualsiasi natura anche a carattere provvisorio;
- cave di sabbia, di ghiaia, di argilla; alle cave esistenti non potranno essere date ulteriori concessioni di ampliamento; le cave abbandonate dovranno essere recuperate ambientalmente in base a modalità da concordare con le singole Amministrazioni Comunali;
- impianti di allevamento di suini, pollame e animali da pelliccia;
- allevamenti di cani;
- uffici, residenze stabili e stagionali e attività produttive/commerciali non legati all'attività agricola, nonché alberghi in genere;
- insediamenti di impianti per le telecomunicazioni a tecnologia cellulare e per la radiotelevisione.

Prescrizioni particolari

Le nuove costruzioni per allevamenti e gli ampliamenti di stalle per ricovero di più di due capi adulti e di ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, devono rispettare le distanze minime previste dal Regolamento Locale di Igiene vigente nel Comune di Barzago.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

L'attività di allevamento zootecnico è subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico determinati dalla legislazione e dalla normativa vigenti, e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene.

Le attività agrituristiche esistenti o di eventuale nuova attivazione dovranno risultare conformi alla normativa vigente di riferimento ed in particolare:

- la legge 5 dicembre 1985, n. 730 (Disciplina dell'Agriturismo)
- il decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57) – Articolo 3.
- la legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo)

Si definiscono attività agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitale o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.

Sono attività agrituristiche, nel rispetto delle modalità e dei limiti previsti dalla legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo):

- a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori fino ad un massimo di 60 ospiti al giorno;
- b) somministrare pasti e bevande, fino ad un massimo di 160 pasti al giorno, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici regionali e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC, DOCG o compresi nell'elenco regionale dei prodotti agroalimentari tradizionali;
- c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescita di vini;
- d) organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche, fattorie sociali, attività escursionistiche e di ippoturismo ed ippoterapia, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

L'area individuata con simbolo contermina a via Sacro Cuore attualmente utilizzata per la coltivazione del luppolo da parte di una Azienda Agricola, in ragione della riduzione dell'area agricola di interesse strategico, preliminarmente all'edificazione di volumetrie per residenza dell'operatore agricolo o per i dipendenti dell'azienda, nonché di infrastrutture produttive dovrà essere attivato un confronto con la Provincia nella forma dell'Azienda Strategica di Coordinamento Locale ai sensi dell'art. 56 delle Nda del PTCP.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Attività agrituristica in località Cascina Costaiola

Il PGT individua , nel PLIS nelle aree e fabbricati della Cascina Costaiola specifici interventi per attività agrituristiche , che qualora attivati dovranno risultare conformi alla normativa vigente di riferimento come indicate sopra alle prescrizioni particolari.

Destinazione: agricola per attività agrituristiche.

Destinazioni non ammissibili

Quelle indicate all'art. 14 per la funzione principale e le destinazioni complementari/compatibili non pertinenti all'attività agrituristica.

E' Ammessa la ristrutturazione edilizia con riferimento alla sagoma esistente per tutti gli edifici tranne l'originario edificio classificato come di tipo A3 ed a cui si applicano le prescrizioni dettate per i medesimi edifici in zona A.

Mediante Permesso di Costruire convenzionato potranno essere realizzati interventi di completamento per le attività agrituristiche, in particolare per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli.

Parametri edificatori per gli ampliamenti

IC = 1/10 di SF intesa quale area di competenza assegnata dal PGT e comunque non superiore a mq. 200 aggiuntivi ai fabbricati esistenti

Altezza dell'Edificio = mt. 7,50

Numero dei piani = 2 piani abitabili

Altezza delle recinzioni = mt. 1,50

Distanza dai confini = mt. 20,00

Distanza dalle strade = mt. 20,00

Distanza tra Edifici = mt. 10,00

Parcheggi e relative corsie da realizzarsi con pavimentazione rinverdita (blocchetti in cemento rinverditi ecc.).

Alberature compatibili con le essenze indicate ai punti successivi

Attività d'azienda accreditata come Fattoria Didattica in località Cascina Peltraio

Per l'Azienda, che svolge la prevalente attività sul Comune di Cremella, nell'ambito delle Aree destinate all'agricoltura, sono ammessi interventi nuova costruzione per una superficie (SL) complessiva di mq. 260.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sono ammesse destinazioni per attività didattico/culturale connesse all'attività di Azienda accreditata come Fattoria Didattica dalla Regione Lombardia per complessivi 200 mq. di SL e mq. 60 per laboratorio di trasformazione di prodotti agricoli aziendali.

Tali attività dovranno essere prevalentemente indirizzate, a forme di promozione turistica e di conoscenza del mondo agricolo in particolare del PLIS.

Non sono ammesse le altre destinazioni sia principali che complementari e/o compatibili consentite per le funzioni agricole esplicitate all'art. 14 punto D delle presenti NTA salvo quanto sopra disciplinato.

Attività d'azienda per la produzione di cippato - Azienda Agricola Car.at

Si rimanda alla specifica scheda dell'elaborato PdR R5 - Indirizzi, norme e prescrizioni per i Permessi di Costruire Convenzionati.

Operatori

Nelle aree destinate all'agricoltura specificatamente individuate per interventi di edificazione abitativa e di strutture per attività produttive e di floricultura connesse alla conduzione del fondo e per attività agrituristiche gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati, includendo tra essi ogni manufatto costituente superficie coperta, sono assentiti unicamente mediante Permesso di Costruire, che può essere rilasciato esclusivamente:

- all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi ammessi dal presente articolo
- in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

Limiti e criteri per il rilascio del Permesso di Costruire

Il Permesso di Costruire e quindi ogni intervento edificatorio relativo alla realizzazione di nuovi fabbricati, è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di vincolo che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del Permesso di Costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata;
- b) alla presentazione di una relazione programmatica illustrativa dello sviluppo aziendale corredata da una documentazione tecnico-economica comprovante i fabbisogni dell'edificazione richiesta;

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- c) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- d) limitatamente, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola, anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente punto "Limiti e criteri per il rilascio del Permesso di Costruire" è fatta specifica menzione nel Permesso di Costruire. Il Comune, contestualmente al Permesso di Costruire, rilascia una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.

Criteri e parametri edilizi per la nuova edificazione

Gli indici elencati ai successivi punti si applicano alle aree destinate alla edificazione di abitazioni e strutture per le attività produttive e di floricultura specificatamente individuate facendo riferimento agli elaborati PdR 01 e PdR 08 delle Piano delle Regole concernente l'uso agricolo dei suoli.

Gli indici di seguito elencati non si applicano alle aree ed ai fabbricati di Cascina Prato Bevera, in quanto inclusa in Fascia B "Zone caratterizzate da esondazione del Torrente" alla quale si applicano i disposti del Regolamento comunale "Criteri per l'esercizio e per l'attività di Polizia idraulica comunale" e pertanto sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 12/05

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'Operatore, così come precedentemente definito, da realizzarsi esclusivamente nell'Ambito territoriale "Aree destinate all'agricoltura" in ragione delle elevate caratteristiche di sensibilità ambientale e paesistica non possono superare i seguenti limiti:

- a. 0,03 metri cubi per metro quadrato sui terreni agricoli, compresi quelli a coltura orto-floro- vivaistica specializzata in atto, computati sulle "Aree destinate all'agricoltura";
- b. 0,005 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di duecentocinquanta metri cubi per azienda, su terreni a bosco, coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c. 0,005 metri cubi per metro quadrato, su tutti gli altri terreni agricoli.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Detti indici sono cumulabili ed il limite massimo edificabile in ogni lotto minimo di intervento per le abitazioni dell'Operatore è fissato in mc 450 e le unità immobiliari devono essere contenute in un unico edificio.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, e comunque sino ad un massimo di mq. 1.000 di superficie coperta, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento.

Per serre eseguite con opere murarie o strutturali il rapporto di copertura non può superare il 3 per cento della superficie aziendale e comunque sino ad un massimo di mq. 1.500.

Gli indici edificatori indicati ai precedenti commi sono incrementati del 10% per le aziende esistenti alla data di approvazione del PGT 2009.

E' ammessa la computabilità a fini volumetrici e/o di superficie coperta di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, ma comunque ricompresi nel perimetro del Parco a condizione che l'edificabilità sia localizzata sulle aree specificatamente individuate nell'ambito di ampliamento al Parco stesso o in altre aree agricole esterne e con i limiti di cui sopra.

In ragione di quanto sopra espresso sono incentivate le coltivazioni biologiche.

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

Per gli edifici o parte di edificio destinati alla residenza:

- l'altezza massima degli edifici non può superare i 3,50 mt. misurati in gronda
- la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà non deve essere inferiore a mt10,00;
- la distanza minima da altri fabbricati non adibiti a tale uso deve essere almeno di mt 15,00;

Per le stalle e gli edifici destinati all'allevamento degli animali:

- la distanza minima dagli agglomerati e da aree di diversa destinazione esterna all'azienda deve essere almeno di mt 150,00;
- l'altezza massima dei fabbricati è nel limite di mt 4,00; misurata in gronda con pendenza di falda massima del 40%. I tetti devono essere a doppia falda;
- la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00;
- la distanza da altri fabbricati non adibiti a tale uso deve essere almeno di mt 15,00.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per i ricoveri di macchine ed attrezzature agricole o depositi in genere:

- l'altezza massima dei fabbricati è nel limite di mt 4,00 misurata in gronda con pendenza di falda massima del 40%. I tetti devono essere a doppia falda;
- la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00;
- la distanza da altri fabbricati deve essere almeno di mt 15,00.

Per serre fisse in costruzione metallica o altro tipo di struttura:

- l'altezza massima di gronda non può superare i mt 3,00; per dimostrate esigenze connesse alla conduzione di aziende florovivaistiche, l'altezza massima di gronda potrà essere portata a mt 4,00;
- la distanza minima dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00, mt. 5,00 per l'azienda florovivaistica con accesso dalla SS.342;
- la distanza da altri fabbricati deve essere almeno di mt 15,00;
- la dimensione massima dell'unità serra è fissata in mq 500. Qualora la dimensione del lotto consentisse coperture di maggiore superficie, queste dovranno essere scomposte in unità non superiori a mq 500 e fra un'unità e l'altra dovrà essere posta una distanza non inferiore a mt 10,00. Tale distanza può essere inferiore in caso di serre singole di minore dimensione ma accorpabili in unità la cui superficie complessiva non deve essere superiore a mq 500. La distanza fra unità come sopra costituite è fissata in mt 5,00.

Per le costruzioni adibite alla prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e servizi annessi:

- l'altezza massima dei fabbricati non può superare i mt. 6,50 misurata in gronda con pendenza di falda massima del 40%. I tetti devono essere a doppia falda;
- la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00;
- la distanza minima dai fabbricati deve essere almeno di mt 15,00.

Distanza minima degli edifici agricoli dai corsi d'acqua e dalle strade:

- mt 50,00 da tutti i corsi d'acqua del reticolo idrografico principale, nonché dai corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico minore specificamente individuati nello Studio Geologico
- mt 20,00 dalle strade comunali e consortili;
- mt 30,00 dalle strade comunali e consortili limitatamente alle stalle e agli edifici destinati all'allevamento degli animali.

Distanza minima delle serre, eccettuate quelle mobili stagionali:

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- mt 50,00 da tutti i corsi d'acqua del reticolo idrografico principale, nonché dai corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico minore specificamente individuati nella tavola PdR 02;
- mt 20,00 dalle strade comunali e consortili.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sul patrimonio edilizio esistente, non avente caratteristiche agricole e specificatamente individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono ammesse unicamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso salvo quelli diversamente disciplinati nel presente articolo.

Per detti edifici la destinazione d'uso è quella definita dal titolo abilitativo e per quelli aventi destinazione residenziale. sono escluse le destinazioni complementari e compatibili oltre a quelle non ammissibili per la destinazione residenziale di cui all'art. 9 delle presenti NTA.

In assenza di titolo abitativo o ad altro uso destinati, o per edifici rurali che versano in stato di dismissione o abbandono è sempre ammesso il recupero a fini agricoli secondo le modalità di cui alla L.R. 18/2019.

Per l'edificio e le aree specificatamente individuate e sottoposte a prescrizione normativa utilizzate a deposito materiali edili è consentita una tantum la realizzazione di un corpo di fabbrica ad uso magazzino avente una SL/Sc di mq. 100 in aggiunta al fabbricato esistente. In tal caso la richiesta del titolo abilitativo dovrà essere corredata dalla indicazione di interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree interessate per la schermatura di eventuali materiali di deposito all'aperto.

L'area, individuata con simbolo e contermini a via Como, per l'edificio esistente è consentita una tantum una SCOP pari a mq. 50 e una volumetria di mq. 50 in ampliamento per abbattimento delle barriere architettoniche da attuarsi mediante permesso di costruire. Per ogni altro intervento dovrà essere attivato un confronto con la Provincia nella forma dell'Azienda Strategica di Coordinamento Locale ai sensi dell'art. 15 delle NdA del PTCP.

Negli Ambiti destinati all'attività agricola per interventi di edificazione abitativa e di strutture per attività produttive e di floricultura connesse alla conduzione del fondo, oltre a quanto già disciplinato gli "Operatori", possono eseguire sul patrimonio edilizio esistente anche interventi di ristrutturazione e ampliamento, mentre il cambio di destinazione d'uso è finalizzato esclusivamente all'ottenimento delle funzioni ammesse (principale e complementari / compatibili) per la destinazione d'ambito.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

In ogni caso, il cambio di destinazione d'uso, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento degli edifici esistenti sono consentiti previa individuazione di una quantità di aree proporzionali ai volumi e alle superfici in progetto secondo gli indici urbanistici sopra specificati, sulle quali istituire analogo vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono essere eseguiti mediante Permesso di costruire o SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività).

Caratteristiche degli edifici

A tutela delle caratteristiche dell'ambiente naturale e della morfologia del sito, le ristrutturazioni comportanti demolizione e ricostruzione e le nuove costruzioni dovranno essere eseguite preferibilmente con materiali locali, muri in mattoni e intonaco rustico a colore naturale, avere le coperture a falde inclinate con tegole in cotto, serramenti in legno con antoni o persiane esterni.

Sono vietati materiali non tipici della tradizione locale, il calcestruzzo a vista, le aperture con vetrate a specchio.

Le costruzioni non adibite a residenza dovranno essere prevalentemente di tipo tradizionale e rifinite con idonea tinteggiatura in colori che ne riducano l'impatto e rispettino l'ambiente; dovranno altresì avere copertura a falde e manto di copertura in cotto.

Caratteristiche delle recinzioni

Le recinzioni nelle aree destinate all'agricoltura di cui al presente articolo saranno ammesse solo per sicurezza o comprovate necessità di conduzione del fondo o delle altre attività connesse all'agricoltura.

A tutela delle caratteristiche dell'ambiente naturale e della morfologia del sito, dette recinzioni, salvo quanto diversamente previsto dalle presenti norme all'art. 7 per le aree ad edificazione agricola o per tutela delle aree orto – florovivaistiche, devono essere realizzate con siepe, la cui essenza deve essere compresa tra quelle indicate al presente articolo. Qualora comprovate esigenze dell'attività agricola lo richiedessero, può essere consentito integrare la siepe con una rete metallica sostenuta da paletti.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Al fine di non alterare l'idrologia superficiale non sono ammessi muretti per recinzione. In ogni caso le recinzioni dovranno lasciare uno spazio libero tra la quota naturale del terreno e la rete, qualora consentita, nella misura minima di mt 0,20.

Sono infine ammesse staccionate aperte in legno, di altezza non superiore a cm 120 e con montanti posti a distanza non inferiore a cm 200.

Per edifici esistenti non più destinati all'uso agricolo e specificatamente individuati all'elaborato PdR 4 del Piano delle Regole, è consentita la realizzazione di recinzioni di sicurezza come previsto ai commi 1 e 2 del presente articolo, purché non in contrasto con quanto disciplinato all'art. 61 delle Nda del PTCP e dal Piano dei Servizi.

In ogni caso, dette recinzioni non potranno interessare aree aventi superficie maggiore di mq. 2.500.

Caratteristiche delle serre mobili

Sono considerate serre mobili di tipo stagionale quelle costituite unicamente da strutture infisse nel terreno e coperte con telo, senza opere murarie e con le caratteristiche di cui all'articolo 6, comma 6, lettera a), del DPR n. 380/2001, e all'art. 62 comma 1 ter della L.R. 12/2005 ove sono equiparate alle serre di cui al medesimo articolo 6, comma 1, lettera e), le serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente, nonché le serre mobili destinate ad uso temporaneo. Dette strutture sono installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra.

Ai sensi dell'art. 62 comma 1 ter della L.R. 12/2005 per l'installazione delle serre mobili stagionali e temporanee si applicano le caratteristiche e le condizioni previste dalla DGR n. X/7117 del 2017.

AMBITI PAESAGGISTICI DI INTERESSE PER LA CONTINUITA' DELLA RETE ECOLOGICA

Le aree agricole del territorio comunale per ruolo e caratteristiche assumono valenza paesaggistica e ambientale.

La tutela del paesaggio agrario è perseguita e disciplinata oltre che dalle presenti norme anche da specifiche normative, quali ad esempio la tutela dei boschi derivante dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) provinciale e dai vincoli di tutela del paesaggio di cui al D.lgs. 42/2004 in particolare per le aree incluse nel Parco Agricolo della Valletta (P.L.I.S.) , nonché dai vincoli di difesa del suolo (reticolo idrografico e componente geologica del piano).

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La tutela dei caratteri ambientali sono perseguiti, oltre che dalle presenti norme anche dal progetto di Rete Ecologica Comunale del PGT, che declina alla scala comunale anche gli obiettivi e i contenuti dei progetti di Rete Ecologica Provinciale (REP) e di rete Ecologica regionale (RER).

Sono riconosciuti di valenza paesaggistica:

- gli ambiti agricoli di interesse strategico
- le aree boscate definite dal P.I.F.
- le aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico
- le aree a suolo libero ed agricolo contenute o ai margini del tessuto urbano consolidato

AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO

All'elaborato tav. PdR 01 – Sistema Rurale del PdR sono individuati gli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e ricomprendenti le aree a prevalente valenza ambientale e quelle di particolare interesse strategico per la continuità della rete ecologica. Sono definite ai sensi della L.R. 12/2005 e del PTC provinciale. In tali aree si svolge l'attività agricola intesa come settore agricolo produttivo.

Il PGT in conformità al PTCP assume l'obiettivo di conservare il suolo agricolo e forestale e il paesaggio agrario, qualificando e valorizzando il ruolo dell'impresa agricola anche come soggetto della manutenzione territoriale e della offerta di servizi di qualità ambientale (biodiversità, paesaggio agrario, educazione ambientale) e minimizzando il consumo di suolo nella sua dimensione quantitativa. In questi ambiti, ai sensi delle presenti norme, non è consentita l'edificazione ma il trasferimento volumetrico alle specifiche aree disciplinate ai punti precedenti.

Si applicano, per quanto non specificatamente disciplinato le disposizioni dell'art. 56 delle Nda del PTCP.

Si applicano per le aree, specificatamente individuate con simboli grafici, a valenza ambientale e per la continuità della rete ecologica anche quanto contenuto al successivo punto "Aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico.

Eventuali interventi edificatori dovranno essere assentiti dalla Provincia nella forma dell'Agenda Strategica di Coordinamento Locale.

AREE BOScate DI VALORE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO (P.I.F.)

Sono la principale componente degli ambiti a prevalente valenza paesistica e di interesse per la continuità della rete verde, a cui si applicano indirizzi e prescrizioni degli art. 60, 61 e 62 delle NTA del PTCP. Sono in conformità a alle aree boscate individuate dal P.I.F. e a cui si applicano i disposti per la loro manutenzione e trasformazione determinati dal Piano di Indirizzo Forestale.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nelle aree boscate di valore paesaggistico ed ecologico è esclusa qualsiasi tipo di edificazione, fermo restando il principio della trasposizione dell'indice di utilizzazione edificatoria, secondo gli indici indicati alle "Aree destinate all'agricoltura", sulle aree agricole dove l'edificazione è consentita.

Per le aree boscate esistenti è ammessa la manutenzione e il taglio colturale, da intendersi quale taglio di natura manutentiva e conservativa, secondo le procedure e le modalità previste dalle vigenti norme forestali.

Sono ammessi interventi di ricostruzione del verde di significato tradizionale e paesaggistico, come filari e macchie arboree, cortine formate da siepi, ecc...

A tal fine si rimanda alla normativa precedentemente indicata nel presente articolo alle Aree destinate all'agricoltura per la determinazione delle modalità e delle essenze da impiegare-

Le alberature esistenti possono essere abbattute nei seguenti casi:

- nelle aree a coltura boschiva a rotazione, secondo i disposti della normativa vigente;
- nelle restanti aree, solo per opere di miglioria, aventi come conseguenza una nuova sistemazione dei campi, comunque nel rispetto della normativa vigente. In quest'ultimo caso solo a condizione della ripiantumazione di un pari o maggior numero di piante.

In ogni caso secondo le modalità e le prescrizioni dettate dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Lecco.

Non sono ammesse recinzioni comprese quelle costituite da essenze naturali.

AREE NON BOSCAE DI VALORE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO

Ricomprendono le parti non boscate degli ambiti a prevalente valenza paesistica e di interesse per la continuità della rete verde e gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico ove risultano predominanti quelli a prevalente valenza ambientale così come indicato nell'elaborato PdR 01 – Sistema rurale paesistico ambientale. In queste aree si applicano indirizzi e prescrizioni degli art. 60, 61 e 62 delle NTA del PTCP.

Nelle aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico è esclusa la realizzazione di qualsiasi tipo di edificazione e/o costruzione, fermo restando il principio della trasposizione dell'indice di utilizzazione edificatoria secondo gli indici indicati alle "Aree destinate all'agricoltura", sulle aree agricole dove l'edificazione è consentita.

E' consentita l'ordinaria utilizzazione di coltivazione agricola del suolo.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Non sono consentite opere di recinzione dei terreni comprese quelle costituite da essenze naturali salvo quanto stabilito al precedente punto “Recinzioni”.

Sono ammessi interventi di ricostruzione del verde di significato tradizionale e paesaggistico, come filari e macchie arboree, cortine formate da siepi ecc. sulla base di specifici progetti. A tal fine si rimanda alla normativa precedentemente indicata nel presente articolo alle Aree destinate all’agricoltura per la determinazione delle modalità e delle essenze da impiegare-

ZONE DI RISPETTO DEI POZZI IDRICI

Negli elaborati è riportata la fascia di rispetto avente diametro di 30 mt. per un pozzo pubblico ove il prelievo d’acqua è finalizzato esclusivamente ad alimentare il lavatoio pubblico ed in ogni caso non utilizzate per il consumo umano.

All'interno della zona di tutela assoluta e di rispetto del pozzo idrico, si applicano comunque le disposizioni di cui al D.P.R. n° 236 del 24/05/1988, al documento "Protocolli operativi riguardanti gli adempimenti per la tutela delle opere di captazione utilizzate per l'approvvigionamento idropotabile e per la prevenzione dall'inquinamento delle risorse idriche" del servizio Igiene Pubblica del Settore Sanità e Igiene (1993), alla d.g.r. n° 15137 del 27/06/1996 "Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art. 9, punto 1, lett. f del D.P.R. 236/1988)" nonché quanto disciplinato dall’art. 21 del D.Lgs 152/99 e s.m.i. ed alla D.G.R. n. 7/12693 del 10/04/2003.

Qualsiasi intervento che comporti un mutamento dello stato attuale di uso del suolo potrà essere autorizzato solo dopo che sia stato accertato, in base a indagine idrogeologica adeguatamente approfondita ed asseverata, che l’intervento stesso non comporterà compromissione della funzionalità delle opere di captazione e della qualità delle acque captate.

Non risultano presenti altri pozzi attivi.

Art. 44 FASCIA DI RISPETTO DELLE LINEE DI ELETTRODOTTI E SORGENTI DI CAMPI ELETTROMAGNETICI

Nel territorio del comune di Barzago le seguenti linee elettriche aeree ad alta tensione, per le quali viene riportata la relativa fascia di rispetto:

- Linea Terna 132 kV n. 415 fascia di rispetto sul terreno larga mt. 27 per parte dall’asse di percorrenza della linea,

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Linea Terna 380 kV fascia di rispetto sul terreno larga mt. 27 per parte dall'asse di percorrenza della linea
- Linea Terna 220 kV n. 265 fascia di rispetto sul terreno larga mt. 19 per parte dall'asse di percorrenza della linea, secondo la Circolare del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio

Le fasce di rispetto sono determinate in via provvisoria secondo le modalità stabilite dal Ministero dell'Ambiente e così come precisate dall'Ente gestore la Società TERNA – Rete Elettrica Nazionale e potranno aumentare in ragione al calcolo di prima approssimazione che dovrà essere effettuato dal gestore dell'elettrodotto al fine di garantire il rispetto dell'obiettivo di qualità di per l'esposizione ai campi elettromagnetici, pari a 3 μ T.

Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:

- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- L. 22 febbraio 2001, n.36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;
- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003.
- DM del 28 maggio 2008 Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti

Nelle aree interessate dall'attraversamento di elettrodotti la possibilità di edificare è subordinata al rispetto dei limiti di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 (limite di esposizione della popolazione a campi magnetici della frequenza di 50 Hz generati dagli elettrodotti).

In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accessi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

La realizzazione delle cabine di trasformazione é regolata come segue:

- la superficie delle cabine non viene computata ai fini del calcolo della SL e della Sc
- ammesse;

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, con H non superiore a mt. 2,50, salvo specifiche esigenze tecniche;
- le cabine possono essere costruite aree per servizi.

Art. 45 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ STRADALE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

Le aree sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto viario.

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- A) le strade;
- B) le intersezioni;
- C) i parcheggi;
- D) le fasce di rispetto.

L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova realizzazione previsti dal P.G.T. ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

A) Ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successione integrazioni e correzioni – comprese le strade nel territorio del Comune sono classificate come segue:

Tipo C: Strada extraurbana secondaria;

Tipo F: Strada locale.

Per quanto non definito nel presente articolo valgono le indicazioni, e le descrizioni di cui allo stesso art. 1 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e smi.

Il PGT costituisce una gerarchia così suddivisa:

- viabilità di 1° livello rappresentato dalle principali strade provinciali (SS 342 e SP 51)
- • viabilità di 2° livello rappresentato dalla SP 69 e dalla strada intercomunale per Garbagnate Monastero
- viabilità comunale principale
- viabilità comunale costituita da strade minori, di lottizzazione e/o private di uso pubblico

Fanno parte delle aree stradali anche le pertinenze alle stesse.

Alcune strade saranno dotate di percorsi ciclabili e pedonali con funzione di costituire una mobilità alternativa per ciclisti e pedoni.

Nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada senza le specifiche autorizzazioni dell'Ente proprietario (Comune, Provincia, ecc.)

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

e senza i prescritti arretramenti previsti dal regolamento di attuazione del Nuovo Codice della strada

Per le zone da attuare con piano attuativo le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non già previste dagli elaborati di P.G.T.

B) Nelle intersezioni devono essere rispettate le “zone di visibilità” per l’avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell’intersezione medesima; il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

C) I parcheggi pubblici della rete stradale urbana o extraurbana, sono riportati nelle tavole del Piano dei Servizi.

In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

D) Le strade di nuova edificazione saranno per quanto possibile alberate. Per la messa a dimora di alberi e siepi lungo le strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche.

E) Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale.

Per fascia di rispetto s’intende la striscia di terreno esterna al confine stradale, necessaria alla realizzazione delle nuove strade, all’ampliamento di quelle esistenti, ed alla protezione della sede stradale nei riguardi dell’edificazione.

Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna opera edilizia fuori ed entro terra.

In tali aree è tuttavia ammessa, previa approvazione degli enti competenti, la costruzione di:

- cabine di distribuzione dell’energia elettrica e del gas;
- parcheggi scoperti a raso;
- opere e impianti conformi alla C.M. 30 dicembre 1970, n. 5080;
- impianti per la distribuzione del carburante a titolo precario;

Le fasce di rispetto sono indicate graficamente nelle tavole dei Vincoli amministrativi (Tav. DdP 10) e di Regime dei suoli (Tav. PdR 08) oppure, se non indicate, valgono le prescrizioni del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. n. 495/92) e s.m.i.

Le fasce di rispetto come individuate graficamente negli elaborati di piano hanno valore indicativo per le distanze da rispettare nelle costruzioni fuori dai centri abitati. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

F) Fatte salve le prescrizioni del D.Lgs. 285/92 (Codice della Strada) l'installazione di insegne, cartellonistica e sorgenti luminose si dovrà armonizzare con le esigenze di decoro degli spazi pubblici, le caratteristiche degli edifici e panoramiche dei percorsi.

Il posizionamento delle stesse sugli edifici dovrà essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e storiche; in particolare dovranno osservare le seguenti caratteristiche:

- non sono ammesse insegne a bandiera se non per attività di interesse pubblico; in questo caso non potranno sporgere più di 80 cm. e dovranno avere altezza superiore a mt. 3,00 dal piano del marciapiede o mt. 4,50 dal piano stradale
- non sono ammesse insegne applicate ai balconi, al di sopra del marciapiano fra piano terra e piano primo
- assoluto rispetto degli elementi architettonici, dimensioni che non nascondano elementi decorativi ed architettonici, utilizzo preliminare di antichi elementi funzionali e/o decorativi propri della tradizione come supporto di scritte commerciali
- in sovrapposizione di facciata potranno essere assentiti solo nel caso di motivata e dimostrata impossibilità di inserimento nel cassonetto di vetrina
- potranno essere assentite insegne del tipo "targa opaca" di dimensioni contenute, a lato degli ingressi pedonali e carrai, in armonia con l'architettura della facciata

L'Amministrazione Comunale provvederà ad adottare specifico Regolamento per l'esposizione delle insegne d'esercizio, cartelli ed altri mezzi pubblicitari.

La documentazione per l'ottenimento autorizzativo dovrà essere corredata da fotografie a colori del fabbricato (o dell'area) e del contesto edificato e non limitrofo (formato indicativo 13 x 18) e da disegni in scala appropriata (non inferiore a 1:10) riportanti tutte le caratteristiche dell'insegna, e la rappresentazione grafica di inserimento della stessa nell'area o nel fabbricato.

La cartellonistica pubblicitaria nelle aree esterne al Centro Abitato non è ammessa:

- nelle aree previste dal PLIS Parco Agricole della Valletta comprensivo degli ambiti di ampliamento
- nelle aree agricole e in quelle boscate
- nelle fasce di rispetto stradale interessate dai limiti di visuale paesaggistica (dagli elaborati della Carta del Paesaggio).

All'interno del Centro Abitato dovranno rispettare le prescrizioni dettate dal D.Lgs. 285/92 (Codice della Strada) e comunque non potranno essere posizionate ad una distanza inferiore di mt. 10 dal ciglio stradale per le strade provinciali e mt. 5,00 dal ciglio stradale di quelle comunali.

Per ciglio stradale si fa riferimento a quando indicato dal Nuovo Codice della Strada.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 46 FASCIA DI RISPETTO DEL METANODOTTO

Sono vietate nuove costruzioni nelle aree comprese nella fascia di rispetto dalla condotta del metanodotto, come indicativamente individuate nella cartografia di piano, secondo quanto stabilito dalle norme di sicurezza di cui al D.M.I. 24 novembre 1984 e successive modificazioni. Il limite è di mt. 11 per lato di condotta.

Art. 47 FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA DEL RETICOLO IDRICO MINORE

Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore sono riportate nella cartografia di piano e in particolare nell'elaborato DdP 10 Vincoli Amministrativi, del Documento di Piano.

Per le attività vietate o soggette ad autorizzazione all'interno di tali fasce di rispetto si rimanda al Regolamento dell'attività di polizia idraulica del contenuto nelle elaborati relativi all'individuazione del Reticolo idrico minore allegati al PGT, nonché alle prescrizioni dettate all'art. 53

Art. 48 CONSUMI DI ACQUA

I nuovi insediamenti residenziali ed industriali dovranno allacciarsi alla rete del pubblico acquedotto per i fabbisogni idrici per il consumo umano.

Tutti i nuovi insediamenti dovranno provvedere al recupero delle acque meteoriche derivate da coperture per utilizzi irrigui, l'Amministrazione Comunale incentiva detto recupero anche per usi igienico-sanitari.

Per le industrie di nuova localizzazione lo standard limite massimo per i consumi d'acqua di falda è fissato in 3800 mc/ha al mese ed è rapportato alla superficie complessiva fondiaria. Per le industrie esistenti l'adeguamento allo standard di cui sopra dovrà avere luogo entro quattro anni dall'entrata in vigore delle presenti norme.

I complessi edilizi di nuova costruzione che per inderogabili esigenze tecniche devono utilizzare l'acqua per impianti di condizionamento, dovranno dotarsi di appositi impianti di riciclo. Quelli esistenti devono adeguarsi entro due anni.

Ai fini della comprova dei consumi d'acqua effettivamente autorizzati le industrie e i complessi edilizi dovranno essere dotati di appositi contatori.

Non è consentito alle industrie ricorrere a prelievi di acqua attraverso pozzi profondi salvo che per impianti geotermici. In tutti i nuovi insediamenti e per gli esistenti quando si

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

effettuano lavori di ampliamento ed in ogni caso quando la zona è servita dalla pubblica fognatura, sia residenziali che produttivi, è vietato lo scarico delle acque luride e dei reflui industriali sul suolo, in sottosuolo e in acque superficiali.

Oltre a quanto richiesto dalla legge, i progetti edilizi o di lottizzazione per insediamenti industriali dovranno essere accompagnati da una documentazione tecnica nella quale sia indicata:

- a) la fonte di alimentazione idrica, con dichiarazioni sia del Genio Civile che dell'Acquedotto Comunale della possibilità di prelievo di acqua necessaria per l'insediamento;
- b) la quantità necessaria per i processi produttivi e per i servizi accessori;
- c) la quantità dello scarico ed il recapito finale;
- d) il progetto tecnico dettagliato dell'intero impianto con relazione illustrativa.

Art. 49 CRITERI DI INVARIANZA IDRAULICA, IDROLOGICA E DI DRENAGGIO SOSTENIBILE

In conformità all'art. 58 bis della L.R. 12/2015 ed alla L.R. 4/2016 il Documento di Piano all'art. 19 introduce i principi dell'invarianza idraulica e idrologica del territorio anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile. Detti principi si applicano anche agli interventi disciplinati dal Piano delle Regole .

Per invarianza idraulica, idrologica e per drenaggio urbano sostenibile si intendono le definizioni di cui al precedente art. 7 delle presenti NTA in conformità al Regolamento di Polizia Idraulica comunale e alla L.R. 4/2016.

I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del d.P.R. n. 380/2001 e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali, alle loro pertinenze e i parcheggi.

E' quindi necessario adottare una politica di gestione delle acque meteoriche tale da garantire che le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate e urbanizzabili nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.

Le variazioni del territorio che comportano incremento della portata di piena sono:

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- l'aumento dell'impermeabilità della superficie
- la diminuzione del tempo di corrivazione
- la riduzione delle depressioni superficiali

Ad un aumento della portata di piena deve corrispondere:

- la verifica della capacità della rete di drenaggio a valle di sopportare senza problemi l'incremento

in caso contrario:

- potenziare la rete di drenaggio a valle, per il tratto in cui è necessario
- neutralizzare l'incremento della portata con sistemi artificiali di laminazione della piena

In sede di attuazione degli interventi di nuova costruzione e di trasformazione del territorio (compreso quelli urbanizzativi) ci si dovrà attenere al R.R. n. 7/2017 così come modificato dal R.R. n. 8/2019 e da quanto disciplinato dal "Documento semplificato del Rischio Idraulico" comunale allegato allo Studio Geologico.

L'applicazione più o meno integrale di detti criteri dovrà essere determinata in relazione alla superficie territoriale o fondiaria ed in base al livello di impermeabilizzazione potenziale valutata attraverso un calcolo idraulico redatto da un tecnico abilitato di documentata esperienza in materia idraulica così come prescritto dal Regolamento di Polizia Idraulica comunale.

Art. 50 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

E' vietato utilizzare aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo, per attività industriali o artigianali ed in genere per qualsiasi attività diversa da quella forestale.

E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.

Nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva nuove alberature di alto fusto, nella misura minima definita dalle norme di zona.

La scelta delle specie deve avvenire all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. Non meno del 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere a latifoglie.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rilevate e indicate, con le corrispondenti aree di pertinenza, su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere tali da rispettare le alberature di alto fusto nonché tutte le specie pregiate esistenti avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali e di variare comunque il drenaggio ed il rifornimento idrico dell'albero.

Parte integrante di ogni progetto urbanistico e/o edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino (corredata dalle relative indicazioni delle specie) e a coltivo e di tutte le opere di sistemazione esterna, accompagnato da relazione agronomica.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.

Per gli elementi costitutivi vegetali esistenti, è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali costituenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche.

Gli interventi sostitutivi non sono consentiti per quelli indicati di valore monumentale negli elaborati, salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.

In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo.

In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

Il parametro per la piantumazione correlato agli interventi edilizi e alla pianificazione urbanistica, la proposizione di aree di rinaturalizzazione assumono rilevanza ambientale in quanto concorrono alla riduzione degli effetti delle isole di calore.

Art. 51 PRESCRIZIONI GENERALI

1. Tutti gli interventi dovranno osservare le disposizioni per l'efficienza energetica e la certificazione energetica disciplinate dal D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59 e dalla D.D.G. del 2

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

giugno 2009 n. 5796 in attuazione delle D.G.R. 22 dicembre 2008 n. 8/8745, D.G.R. 31 ottobre 2007 n. 8/5773 e D.G.R. n. 5018/2007

2. Le strutture di allevamento non ad uso familiare di nuova attivazione dovranno tener conto di quanto previsto dalla D.D.G. n. 20109/2005 e dovranno essere situate a distanza non inferiore a mt. 150 (mt. 500 nel caso di allevamenti suinicoli o avicoli) rispetto al limite degli azzonamenti residenziali, commerciali o destinati ad attività terziaria. Dovranno inoltre risultare a distanza di almeno 50 mt. (100 m. per allevamenti suinicoli od avicoli) dai corpi idrici individuati sulle tavole ricognitive della “rete irrigua” del Piano Territoriale di Coordinamento (PTCC).
Alla luce di quanto sopra esposto le distanze dalle zone residenziali potranno essere ridotte (al massimo fino al 50%) in caso si adottino soluzioni dimostratamente atte a migliorare la situazione igienico-sanitaria di allevamento e ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante; particolare rispetto può essere viceversa riservato alle zone «sensibili» e alle zone a parco.
Le soluzioni migliorative, oltre ad accorgimenti impiantistici e procedurali, consistono essenzialmente nell'applicare le Migliori Tecniche Disponibili anche quando non obbligatorie per le dimensioni e/o la specie allevata ai sensi del d.lgs. 372/99, sottoponendo i reflui a trattamento anaerobico in modo da ridurre l'offensività, limitando le emissioni in atmosfera e la spesa energetica, e contemporaneamente preservandone il valore fertilizzante.
3. In tutta l'area specificatamente individuata sulla cartografia di piano e ricompresa nel raggio di mt. 200 dall'impianto di telecomunicazione la possibilità di edificare è subordinata alla verifica dei limiti di esposizione, valori di attenzione e obiettivi di qualità, così come previsto dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 (limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici con frequenze comprese tra 100 KHz e 300 GHz). Qualora vengano localizzati nuovi impianti si dovrà provvedere alla identificazione delle aree soggette alla sopraccitata verifica.
4. I progetti di nuova viabilità locale individuati dal Piano dei Servizi e gli interventi sulla viabilità esistente (compresa la rete ciclabile), dovranno in sede di progettazione attenersi alle prescrizioni dettate dalla D.G.R. n. 8/8579 del 03.12.08 " Determinazioni in merito alla salvaguardia delle infrastrutture per la mobilità e dei territori interessati" e dalla D.G.R. n. 8/8837 del 30.12.08 “Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità in aggiornamento dei Piani di Sistema del Piano Territoriale Paesistico Regionale” pubblicata sul BURL del 13 febbraio 2009.
5. Tutti gli interventi di nuova edificazione ricompresi in ambiti a pianificazione attuativa dovranno ottemperare a quanto previsto dall'Appendice G della D.G.R. n. 8/2244 del 23

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

marzo 2006 in particolare per quanto concerne la riduzione delle portate delle acque meteoriche recapitate in pubblica fognatura e dovranno prevedere, in conformità all'art. 6, punto lettera b del Regolamento Regionale n. 02/06, alla realizzazione delle reti di adduzione in forma duale.

6. Tutti i progetti di Pianificazione attuativa ed i progetti edilizi relativi a nuovi interventi e/o di ristrutturazione urbanistica/architettonica dovranno fare riferimento oltre a quanto specificatamente indicato negli atti di PGT anche ai contenuti ed alle prescrizioni dettate dal titolo VII delle NdA del PTCP.
7. Per tutti gli Ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa e per tutti gli interventi paesisticamente rilevanti, i progetti urbanistici e/o edilizi dovranno essere corredati da una ricognizione speditiva del contesto costituita da elaborati grafici e fotografici atti ad illustrare lo stato dei luoghi. Il contesto da interessare dovrà essere adeguatamente esteso al contorno dell'intervento previsto.
8. Tutti gli interventi relativi al sistema infrastrutturale (esistente e di previsione) compresi i percorsi ciclopedonali dovranno in sede di progettazione prevedere interventi di mitigazione, di miglioramento e compensazione ambientale secondo quanto indicato nel Documento Tecnico – Repertorio degli interventi di mitigazione , compensazione e miglioramento ambientale” del PTCP 2008.
9. Non dovrà essere trascurato il rischio idraulico dei corsi d'acqua presenti sul territorio e dovrà essere garantita una adeguata manutenzione degli alvei. Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistico-edilizia dovranno prevedere opere di mitigazione dell'impermeabilizzazione secondo quanto stabilito all'art. 40 delle NdA del PTCP.
10. Nelle aree critiche per problemi di dissesto e/o esondabilità, le opere di mitigazione dei rischi e le arginature per quanto possibile dovranno privilegiare interventi con tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 52 RACCORDO CON LA STRUMENTAZIONE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Le classi di fattibilità sono individuate sulla Carta di fattibilità (tav 6° e 6b) allegata allo Studio Geologico ed all'elaborato DdP 11 del PGT ove sono riportate sulle previsioni di Piano.

Le classi di fattibilità riconosciute, i caratteri distintivi, i caratteri limitanti e le prescrizioni si intendono qui richiamati integralmente.

Per tutte le aree inserite nelle classi di fattibilità sono comunque richieste le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 “Norme tecniche per le costruzioni”. Le zone e le fasce di rispetto della rete idrica minore sono riportate negli elaborati di PGT costituendo ambiti di non trasformazione urbanistica.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le stesse sono state così suddivise

1. Fascia A
2. Fascia B
3. Fascia C
4. Zona 1
5. Zona 2
6. Zona 3

FASCIA A e B

Con tali superfici sono state distinte tutte le fasce di rispetto delle aste mappate e non, distinte per importanza idrografica, idraulica ed idrologica.

FASCIA C

Con tali superfici sono state distinte tutte le fasce di rispetto delle aste mappate e non, tombate, distinte per importanza idrografica, idraulica ed idrologica.

ZONA 1

Con tali superfici sono state distinte le aree interessate da risorgenza idrica con falda subaffiorante e numerosi canali coalescenti tra loro

ZONA 2

Con tali superfici sono state distinte le aree interessate da esondazioni frequenti.

ZONA 3

Con tali superfici sono state distinte le aree interessate da presenza di numerosi canali agricoli con piccole locali risorgenze idriche.

Per gli interventi ammessi o vietati, rientranti in queste zone e fasce si deve fare riferimento al Regolamento Comunale “Criteri per l’esercizio e per l’attività di polizia idraulica comunale”. Tutti gli interventi edilizi interessanti aree ricomprendenti o in continuità ad aree ricomprese nelle Fasce e/o nelle Classi **dovranno inoltrare, contestualmente alla presentazione del Piano Attuativo, planimetrie attestanti il rispetto delle distanze prescritte e/o la documentazione prescritta dal sopracitato Regolamento comunale.**

ORLI DI TERRAZZO

In recepimento dell'aggiornamento dello Studio geologico e della conformità con l'art. 51 delle NdA del PTCP alla Tav. DdP 06 - Vincoli paesistici sono meglio rappresentati unitamente alla fascia di tutela.

In ragione di quanto disposto al punto 3 comma b) dell'art. 51 delle NdA del PTCP non sono consentiti, rispetto agli orli di terrazzo, interventi infrastrutturali e di nuova edificazione per una fascia sul ripiano terrazzato e per una fascia sul ripiano sottostante a partire rispettivamente dall’orlo della scarpata e dal piede della stessa; l’estensione delle suddette

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

fasce è pari all'altezza della scarpata e comunque non inferiore all'altezza del manufatto in progetto.

FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

Secondo quanto indicato nella D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 il territorio comunale è stato suddiviso in classi di fattibilità geologica delle azioni di piano (Tav. 6° e 6b) e più precisamente:

CLASSE 3 FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Comprende aree che presentano consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Sono aree predisposte al dissesto idrogeologico e morfodinamico.

- Aree caratterizzate da rischio geologico tecnico legato alle scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.
- Aree caratterizzate da rischio idrogeologico legato all'instabilità dei versanti caratterizzati dalla presenza di dissesti in atto.
- Aree caratterizzate da rischio idrogeologico legato ad esondazione dei principali corsi

CLASSE 4 FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

Comprende aree con gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione.

Prescrizioni

Considerato che le aree incluse in classe 4 sono identificate come Ambiti di non trasformazione e che le rimanenti aree del territorio comunale rientrano in Classe 3 soggetta nella normativa geologica alla seguente prescrizione: L'uso di queste aree necessita di supplementi di indagine e di studi tematici per definire opere di sistemazione e bonifica. Si valuterà la stabilità dei luoghi, l'insieme struttura/terreno, struttura/roccia, la modifica del regime idraulico superficiale, il drenaggio delle acque e le opere necessarie per la messa in sicurezza dei luoghi." **tutti gli interventi edilizi dovranno preliminarmente effettuare le indagini prescritte o consigliate ed inoltrare, contestualmente alla presentazione del Piano Attuativo, Permesso di Costruire o SCIA, a firma di tecnico abilitato una relazione esplicitante l'approfondimento delle analisi e le soluzioni adottate.**

COMPONENTE SISMICA

DESCRIZIONE DELLA CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Comune di Barzago è inserito in zona sismica 4.

La carta della pericolosità sismica locale ha individuato i seguenti scenari di pericolosità.

Z1a: Zone caratterizzate da movimenti franosi attivi. Nel territorio comunale è stato individuato 1 fenomeno franoso attivo di ubicato a nord di via santuario inferiore all'interno di un'incisione valliva. Si tratta di scivolamento di materiale detritico.

Z2: Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (terreni granulari fini con falda superficiale). Interessano prevalentemente i depositi di origine lacustre ubicati nei fondovalle con piccola soggiacenza della falda. Occupano un vasta porzione del territorio comunale.

Z3a: Zona di ciglio $H > 10$ m (bordo di cava). Nella porzione settentrionale del territorio comunale in località cascina Molera è presente un fronte roccioso di una cava attualmente dimessa.

Z4c: Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche). Tale zona occupa la maggior estensione del territorio comune in quanto interessato da depositi di origine glaciale.

Si rimanda alla relazione del geologo per la definizione dei valori di soglia ma per interventi di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione e ristrutturazione dovrà comunque sempre essere applicato quanto previsto da “Norme Tecniche per le Costruzioni” G.U. n. 222 del 14.09.05 ove si richiede la definizione sismica dei suoli tramite specifiche prove (determinazione della VS30-tramite prove S.P.T. in foro e/o indagini geofisiche)

Ai fini della determinazione del rischi sismico gli elaborati sono stati integrati con una Relazione di Analisi sismica – scondo livello ed elaborato garfico relativo.

Art. 53 ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE

PdR R1	Relazione illustrativa del Piano delle Regole	
PdR R2	Norme Tecniche di Attuazione	
PdR 2 bis	Allegato A	
PdR R3	Relazione sulla qualità dei suoli liberi	
PdR R4	Relazione sul consumo di suolo	
PdR 01	Sistema Rurale paesistico ambientale	Scala 1:3.000
PdR 02	Stato di Diritto 2014	Scala 1:3.000
PdR 03	Stato di Diritto 2013	Scala 1:3.000
PdR 04	Qualità dei suoli	Scala 1:5.000

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PdR 05	Bilancio Ecologico	Scala 1:3.000
PdR 06	Aree escluse dall'applicazione della L.R. 7/2017	Scala 1:3.000
Regime dei suoli per il Centro Storico e i Nuclei Originari:		
PdR 07a	Barzago Centro	Scala 1:1.000
PdR 07b	Bevera Inferiore	Scala 1:1.000
PdR 07c	Bevera Superiore	Scala 1:1.000
PdR 07d	Verdegò scala	Scala 1:1.000
Regime dei suoli		
PdR 08	Regime dei suoli intero territorio	Scala 1:3.000
PdR 08	Legenda	
PdR 08	quadrante	Scala 1:2.000
PdR 08	quadrante	Scala 1:2.000
PdR 08	quadrante c	Scala 1:2.000
PdR 08	quadrante d	Scala 1:2.000

Art. 54 ELABORATI COSTITUENTI IL PGT

DOCUMENTO DI PIANO

DdP R1 - Relazione generale

DdP R2 - Norme Tecniche di Attuazione

DdP R3 - Indirizzi e Normativa specifica per gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione Urbana

DdP R4 - Norme Tecniche - - Indirizzi, strategie, e strumenti per la qualità paesaggistica del territorio

Sintesi degli atti di programmazione sovraordinata

DdP 01 – Inquadramento territoriale scala – 1: 50.000

DdP 02 – Estratto PTR vigente

DdP 03 – Estratto PTCP vigente scala – 1 : 10.000

DdP 04 – Pianificazione territoriale al contorno scala – 1 : 10.000

Quadro conoscitivo e ricognitivo del territorio

DdP 05 – Altimetrie e pendenze scala – 1 : 5.000

DdP 06 – Vincoli paesistici scala – 1 : 3.000

DdP 07 – Degrado paesaggistico scala – 1 : 3.000

DdP 08 – Rischio Archeologico scala !: 3.000

DdP 09 – Tutela vegetazionale – scala 1:3.000

DdP 10 – Vincoli Amministrativi scala – 1: 3.000

DdP 11 – Analisi edificato scala – 1: 5.000

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DdP 12 – Evoluzione Storica scala - 1: 3.000

Previsioni di Piano

DdP 13 – Accessibilità sostenibile scala – 1: 3.000

DdP 14 – Sistema viabilità e mobilità scala – 1: 3.000

DdP 15 – Sistema del Commercio e Sistema Produttivo scala – 1: 5.000

DdP 16 – Rilevanza e Integrità del Territorio scala – 1: 3.000

DdP 17 – Carta del Paesaggio : Sensibilità dei siti scala – 1: 3.000

DdP 18 – Previsione di Piano scala – 1: 3.000

PIANO DEI SERVIZI

PdS R1 Relazione illustrativa del Piano dei Servizi

PdS R2 Norme Tecniche di Attuazione

PdS R3 Schedatura dei Servizi

PdS R4 Relazione e Norme di Attuazione del P.A.R.

PdS 01 Sistema dei Servizi pubblici esistenti e di previsione, scala - 1: 3.000

PdS 02 Sistema dei Servizi di uso pubblico e privato, scala- 1 : 3.000

PdS 03 Rete fognaria e Ambiti sprovvisti o con rete fognaria non a carico dell'Ente gestore scala - 1: 3.000

PdS 04 Piano delle Attrezzature Religiose, scala - 1: 3.000

PdS 05 Rete Ecologica Comunale, scala - 1 : 3.000

PIANO DELLE REGOLE

PdR R1 - Relazione illustrativa del Piano delle Regole

PdR R2 – Norme Tecniche di Attuazione

Allegato A

PdR R3 - Relazione sulla qualità dei suoli liberi

PdR R4 - Relazione sul consumo di suolo

PdR 01 - Sistema Rurale paesistico ambientale - 1:3.000

PdR 02 - Stato di Diritto 2014 - 1:3.000

PdR 03 - Stato di Diritto 2013 - 1:3.000

PdR 04 - Qualità dei suoli - 1:5.000

PdR 05 - Bilancio Ecologico - 1:3.000

PdR 06 - Aree escluse dall'applicazione della L.R. 7/2017 - 1:3.000

Regime dei suoli per il Centro Storico e i Nuclei Originari:

PdR 07a - Barzago- Centro scala - 1:1.000

PdR 07b - Bevera Inferiore scala - 1:1.000

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PdR 07c - Bevera Superiore scala - 1:1.000

PdR 07d - Verdegò scala - 1:1.000

Regime dei suoli

PdR 08 – Regime dei suoli intero territorio scala – 1 : 3.000

PdR 08 - Legenda

PdR 08 - quadrante a scala - 1:2.000

PdR 08 - quadrante b scala- 1:2.000

PdR 08 - quadrante c scala - 1:2.000

PdR 08 - quadrante d scala - 1:2.000

COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA

Documentazione mantenuta redatta nel 2005

Tav. 01 – Carta geologico strutturale – Scala 1:10.000

Tav. 02 – Carta geomorfologica con elementi geopedologici– Scala 1:10.000 Tav. 03 – Carta idrogeologica e dell’idrografia superficiale – Scala 1:10.000 Tav. 04a – Carta geologico applicativa – Scala 1: 2.000

Tav. 04a – Carta geologico applicativa – Scala 1: 2.000

Relazione geologica (per le parti relative alle tavole del 2005 mantenute)

Cartografia revisionata 2024

Tavola G1a – Carta di Pericolosità Sismica Locale - scala 1:5.000

Tavola G1b – Carta di valutazione degli effetti sismici di sito - Approfondimenti di secondo livello - scala 1:5.000

Tavola G2 – Carta di Sintesi- scala 1:5.000 Tavola G3a – Carta dei Vincoli - scala 1:2.000

Tavola G3b – Carta dei Vincoli - scala 1:2.000

Tavola G4a – Carta della Fattibilità Geologica - scala 1:2.000 Tavola G4b – Carta della Fattibilità Geologica - scala 1:2.000 Tavola G5 – Carta della Fattibilità Geologica - scala 1:5.000

Tavola G6a – Carta PAI - PGRA - scala 1:2.000

Tavola G6b – Carta PAI - PGRA - scala 1:2.000

AGGIORNAMENTO

- **Relazione** Analisi sismica – secondo livello
- **Tavola** – Analisi sismica - secondo livello
- **Documento** semplificato del Rischio Idraulico