



**PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO**

**PIANO DELLE REGOLE  
PIANO DEI SERVIZI  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
PARTE PRIMA '1**

adozione delibera C. C. n° 26 del 16.06.2021  
approvazione delibera C. C. n° del 11.2021

il tecnico  
dott. Arch. Marielena Sgroi

il Sindaco  
Sig. Mauro Caprani

il Vice Segretario Comunale  
Dott.ssa Livia Cioffi

'1 elaborato modificato a seguito di  
controdeduzioni osservazioni e recepimento pareri

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



## I N D I C E

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>Pagina</b>
ART. 1 - PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO: DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI- PIANO DELLE REGOLE .....	1
ART. 2 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE .....	2
2.1- SUPERFICIE TERRITORIALE .....	2
2.2- SUPERFICIE FONDARIA .....	2
2.3- SUPERFICIE COPERTA .....	2
2.4- SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO .....	3
2.5- RAPPORTO DI COPERTURA .....	5
2.6- AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	5
2.7- AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....	5
2.8- DENSITÀ EDILIZIA .....	5
2.9- INDICE DI SFRUTTAMENTO .....	6
2.10 - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI .....	6
2.11 - DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI .....	6
2.12 - DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE .....	7
2.13 - ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI .....	7
2.14 - AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO .....	7
2.15 - AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO .....	7
2.16 - DISTANZA DALLA NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITI AGRICOLI ED IN AMBITI RESIDENZIALI .....	7
2.17 - VERDE DRENANTE .....	7
2.18 - MODIFICHE QUOTE NATURALI DEL TERRENO .....	8
2.19 - DISTANZE DELLE NUOVE EDIFICAZIONI DAI CONTESTI AGRICOLI	8
ART. 3 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DEGLI INDICI DI DENSITÀ EDILIZIA .....	9
ART. 4 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA .....	9
ART. 5 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI .....	10
ART. 6 - ARRETRAMENTI MINIMI .....	11
6.1- DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE .....	11
6.2- DAI CONFINI .....	12
6.3- TRA GLI EDIFICI .....	12
ART. 7 - INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA .....	13
ART. 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE .....	14
ART. 9 - DESTINAZIONE D'USO .....	14
ART. 10 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	16

ART. 11 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....	16
---	----

## **TITOLO II -ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO**

ART. 12 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO .....	17
--	----

ART. 13.1 - PIANI DI RECUPERO (P.R.) .....	17
--	----

ART. 13.2- PIANI ATTUATIVI (P.A.) .....	18
---	----

ART. 13.3- PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.) .....	18
--	----

ART. 13.4—PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ( P.d.C) .....	18
--	----

ART. 13.5—NORME SPECIALI INDIVIDUATE PUNTRUALMENTE NEGLI ELABORATI DI PIANO CON APPOSITA LETTERA .....	19
---	----

ART. 13.6- ACCORDI DI PROGRAMMA – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.) EDILIZIA CONVENZIONATA .....	19
---	----

ART. 13.7—COMPARTI EDIFICATI CON P.A. IN CORSO DI ATTUAZIONE ED ULTIMATI P.L. E P.R. ....	19
--	----

ART. 13.8—PREVENZIONE ESPOSIZIONE GAS RADON.....	20
--	----

## **TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI**

ART. 14 - DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI.....	21
--	----

ART. 15 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE .....	23
--	----

ART. 16 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI .....	23
---	----

ART. 17 - PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO .....	23
---	----

ART. 18 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	24
---	----

ART. 18.1 – CS – CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	24
---	----

ART. 18.1 a – NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE .....	28
--	----

ART. 18.1 b – DISPOSIZIONI PARTICOLARI- INDIRIZZI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	33
--	----

ART. 18.2 EDIFICI DI PARTICOLARE RILEVANZA ARCHITETTONICA STORICA ED AMBIENTALE .....	41
--	----

ART. 18.3 ZONA DI TUTELA DEI SITI A RISCHIO ARCHEOLOGICO.....	42
---	----

ART. 18.4 ES- .EDIFICI DI IMPIANTO STORICO CON PARCO	43
ART. 19 - NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI .....	45
ART. 19.1 R1 - RESIDENZIALE INTENSIVO .....	46
ART. 19.2 R2 - RESIDENZIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO.....	48
ART. 19.3 RV – VILLE CON CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE	50
ART. 20 - NORME GENERALI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ED ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI .....	52
ART. 20.1 - A - ARTIGIANALE- .....	53
ART. 20.2 - TR - TURISTICO- RICETTIVO .....	54
ART. 20.4 - NORME PER ATTIVITA' COMMERCIALI.....	56
ART. 21 - AMBITI AGRICOLI .....	58
ART. 21.1 – AMBITI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA	61
ART. 21.2 - AMBITI BOSCATI ...	62
ART. 23 - ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE .....	64
<b>ART. 23.1 - TRI - TRIAL</b>	<b>67</b>
ART. 24 - PARAMETRI DA UTILIZZARSI PER LE MONETIZZAZIONI DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO	67
ART. 25 - IT - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO .....	68
ART. 26 - AMBITI SPECIALI .....	68
ART. 26.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE .....	68
ART. 26.2 - ZONE DI RISPETTO VIABILITA' .....	69
ART. 26.3 - ZONA DI RISPETTO DEI PUNTI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA POTABILE	69
ART. 26.4 - ZONA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI E STUDIO GEOLOGICO	70
ART. 27 - VIABILITA'	71
ART. 27.1 - AREE PER LA VIABILITA'	71

ART. 27.2 -	CARATTERISTICHE DELLE STRADE	71
ART. 27.3 -	ALBERATURE STRADALI	72
ART. 27.4 -	PERCORSI PEDONALI E CICLABILI	73
ART. 27.5 -	FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA' E LINEE DI ARRETRAMENTO	73
ART. 28 -	SPAZI PER IL PARCHEGGIO	73
ART. 29 -	NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI IMPIANTI E CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	77
ART. 30 -	NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE	77
ART. 30.1 -	TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO	78
ART. 30.2 a -	AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO – AMBIENTALE	78
<b>ART. 30.2 b –</b>	<b>ELEMENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA DEL PPR</b>	<b>78</b>
<b>ART. 30.2 c –</b>	<b>ELEMENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA DEL P.T.C.P.</b>	<b>78</b>
ART. 30.3 -	PROGETTO CONNESSIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE ( REC) ED INDICAZIONI PAESISTICHE	78
ART. 30.4 -	RETE ECOLOGICA COMUNALE ( REC)	78
ART. 30.5 -	INGEGNERIA NATURALISTICA	81
ART. 30.6 -	RETICOLO IDRICO MINORE E STUDIO GEOLOGICO	81
ART. 30.7 -	PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI	81
ART. 31 -	DEROGHE	82
ART. 32 -	NORME FINALI	82

#### **NORME PARTE SECONDA**

ART. 33 -	SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO E COMPLETAMENTO	
-----------	---	--

#### **NOTA:**

**ABC . MODIFICHE INTRODOTTE A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E DEL RECEPIMENTO DEL PARERE DELLA PROVINCIA DI COMO**

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 - DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI – PIANO DELLE REGOLE**

Il presente piano del governo del territorio ai sensi della L.r. 12/2005 e s.m.i. è composto da tre atti: documento di piano – piano dei servizi – piano delle regole.

Ai fini di una miglior lettura della normativa, nel presente testo sono contenuti i disposti relativi sia al Piano delle Regole che del Piano dei Servizi.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio è stato redatto ai sensi dell'art. 5- "Norma Transitoria" comma 4 della L.R. 31/2014 così come modificato dalla L.R. 16/2017 e non costituisce adeguamento all'integrazione del Piano Territoriale Regionale, approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 411 del 19.12.2018 ed ha applicato il principio del "bilancio ecologico".

Le modifiche apportate alla pianificazione urbanistica, in considerazione delle diverse strategie che la stessa ha posto in essere, è dichiarata quale nuovo documento di piano – piano dei servizi e piano delle regole, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Le trasformazioni degli ambiti agricoli, esterni al tessuto urbano consolidato, appartengono al Documento di Piano e sono regolamentati da apposite schede normative di dettaglio.

Gli ambiti di completamento e di recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché i disposti normativi speciali, sono regolamentati da apposite schede normative del Piano delle Regole e dalle presenti norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

L'attuazione della volumetria nell'ambito dei comparti è regolamentata dalle presenti norme oltre che dalla schede normative di seguito riportate.

Nel Piano delle Regole sono altresì compresi i lotti liberi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, rappresentati nell'elaborato grafico progettuale contenute negli elaborati di seguito indicati, regolamentate dalle norme tecniche di attuazione.

- Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi
- Tavola di progetto del Piano dei Servizi
- Tavola di progetto del Piano delle Regole

La variante urbanistica applica il criterio del "Bilancio Ecologico", in attuazione dei disposti normativi di cui alla L.R. 16/2017, nell'ambito del contenimento dell'uso di nuovo suolo agricolo in relazione alle previsioni di nuove aree da destinare a servizi e viabilità.

La variante urbanistica, in relazione a rilievi puntuali dello stato dei luoghi, in relazione alla funzionalità della rete ecologica comunale e provinciale, restituisce la definizione del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) in conformità ai contenuti propri della L.R. 12/2005 e s.m.i., la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la rete ecologica comunale (REC).

In apposito elaborato grafico sono state effettuate le dovute verifiche di conformità con il consumo di suolo conferito, nell'ambito del P.T.C.P. della Provincia di Como, al comune di Barni, nonché le verifiche, ai sensi della L.R. 16/2017, rispetto al bilancio ecologico, il quale comporta una restituzione di ambiti territoriale di valore ecologico alla rete.

## **ART. 2 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE**

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

### **2.1 - ST = SUPERFICIE TERRITORIALE**

Per superficie territoriale si intende l'intera superficie dell'area interessata dall'intervento, espressa in mq, comprendente sia la superficie fondiaria sia le aree destinate a standard urbanistici previste dal P.G.T. all'interno dell'area in esame ed aree di mitigazione ambientale.

La superficie territoriale va considerata al netto delle aree destinate dal Piano delle Regole o dalla Pianificazione Attuativa alla viabilità esterna all'area ed al lordo delle aree eventualmente destinate alla viabilità interna all'area stessa.

### **2.2 - SF= SUPERFICIE FONDIARIA**

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

### **2.3 - SC = SUPERFICIE COPERTA**

Per superficie coperta o copribile si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna.

Le costruzioni interrato, ai sensi dell'art. 2.4, non sono computate nel calcolo della superficie coperta purchè l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e sia ricoperto con riporto di terra coltivabile per uno spessore di almeno cm. 40.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- i corselli (con o senza sovrastante riporto di terra) di accesso alle autorimesse ubicate al piano interrato dei fabbricati ed esterni alla sagoma di questi ultimi.
- i tettucci di copertura del cancello d'ingresso pedonale sino ad un massimo di 6 mq.
- i manufatti da giardino, le piccole costruzioni accessorie e le strutture leggere.
- i balconi a sbalzo e dei normali aggetti quali gronde; per le attività commerciali e produttive sono escluse le sporgenze fino al raggiungimento massimo di 1,50 mt. Di profondità.
- le pensiline e tettoie fino a m. 1,50 di sporgenza, le terrazze, i portici e le logge, le tettoie, i volumi tecnici, le piccole costruzioni accessorie, i manufatti interrati, nei limiti per i quali, gli stessi sono esclusi dal calcolo della s.l.p.
- le piscine e le aree pavimentate prossime alla pertinenza, fino ad un massimo di profondità pari a 1.50 mt.
- le coperture dei vani ascensore

oltre i suddetti limiti fissati l'accessorio dovrà essere verificato nella sua consistenza complessiva.

Essa è espressa in mq.



## 2.4 - Slp = Superficie lorda di pavimento

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

Non sono da computare:

- le superfici di portici, logge e terrazzi, balconi annessi alla residenza

Definizioni:

Portico

Si definisce portico una porzione del piano terreno di un edificio aperto su almeno il 50% del suo perimetro. L'eventuale riduzione di tale percentuale può essere concessa previa convenzione pubblico – privato in caso di portici aperti al pubblico passaggio o di uso pubblico.

Sono esclusi dal calcolo della s.l.p. i portici con sporgenza massima di 1,50 m. rispetto al filo esterno del volume a cui sono ancorati. La parte eccedente a questa misura deve essere inclusa nel calcolo della s.l.p.

Loggia

Si definisce loggia un organismo architettonico aperto su uno o più lati, anche parzialmente coperto, situato ai piani rialzati di un edificio. Nel caso di un solo lato aperto, esso dovrà corrispondere con il lato maggiore del perimetro.

Sono esclusi dal calcolo della s.l.p. le logge con sporgenza massima di 1,50 m. rispetto al filo esterno del volume a cui sono ancorati. La parte eccedente a questa misura deve essere inclusa nel calcolo della s.l.p.

Terrazza

Si definisce terrazza una copertura piana di un organismo edilizio o parte di esso protetta da parapetto ed accessibile.

Sono esclusi dal calcolo della s.l.p. i terrazzi con sporgenza massima di 1,50 m. rispetto al filo esterno del volume a cui sono ancorati. La parte eccedente a questa misura deve essere inclusa nel calcolo della s.l.p.

Balcone

Si definisce balcone un ripiano aggettante dal muro perimetrale dell'edificio, protetto da parapetto, che può essere anche dotato di copertura.

Sono esclusi dal calcolo della s.l.p. i balconi con sporgenza massima di 1,50 m. rispetto al filo esterno del volume a cui sono ancorati. La parte eccedente a questa misura deve essere inclusa nel calcolo della s.l.p.

Tettoia

Si definisce tettoia la copertura di uno spazio aperto, fatta a forma di un tetto sostenuto da strutture verticali (pilastri) oppure una copertura in aggetto dal muro perimetrale di un edificio.

Per le destinazioni residenziali ed ad esse assimilate sono esclusi dal calcolo della s.l.p. le tettoie che hanno una sporgenza massima di 1,50 m., rispetto al filo esterno del volume a cui sono ancorati e con sporgenze pari a 2,50 m. per le attività commerciali e produttive.

Le tettoie a forma di tetto sostenute da strutture verticali (pilastri) debbono essere computate ai fini del calcolo della s.l.p.

- le pensiline ed i passaggi coperti, purché aperti su tutti e quattro i lati;
- le superfici dei piani interrati o seminterrati dei fabbricati ad uso residenziale (cantina , ripostiglio, lavanderia), adibiti a spazi accessori al servizio del fabbricato principale, purché di altezza interna inferiore a metri 2,40 e se adibiti ad autorimessa purché di altezza interna inferiore a 2,60 m.

E' considerato interrato anche il manufatto che emerge dal piano vergine di campagna (o dal piano di progetto se questo è più basso) nella misura massima del 20% del volume vuoto per pieno.

Se la superficie eccede il suddetto parametro deve essere computata per intero.

Il manufatto che emerge dal piano vergine di campagna (o dal piano di progetto se questo è più basso) nella misura massima del 20% del volume vuoto per pieno può essere realizzato a confine di proprietà, previa convenzione confinaria e nel rispetto delle distanze tra edifici, mentre il manufatto che non emerge dal piano vergine di campagna (o dal piano di progetto se questo è più basso) può essere realizzato a confine di proprietà, senza convenzione confinaria.

E' considerato seminterrato il manufatto il cui volume lordo risulti sovrastante il piano vergine di campagna (o il piano di progetto se questo è piu' basso) in misura non superiore al 30%.

- i portici asserviti ad uso pubblico;
- gli aggetti di carattere ornamentale e strutturale con sporgenze inferiore a m. 1,50
- gli sporti di gronda fino al limite di m. 1,50 per le destinazioni residenziali ed a queste assimilate; e sino al limite di m. 2,50 per tettoie al servizio di edifici con destinazione industriale e commerciale.
- le superfici destinate a volumi tecnici dei fabbricati come da elenco di seguito riportato:
  - centrale termica (nella misura idonea all'edificio di cui è pertinenza, da documentarsi con grafico e relazione allegate alla pratica)
  - vani per alloggio contatori (acqua, luce, gas, ecc.)
  - vano ascensore, vani corsa di montacarichi e degli impianti di sollevamento, realizzati, anche se esterni alla sagoma dell'edificio
  - vano scala se esterno alla sagoma dell'edificio e per edifici con almeno tre piani fuori terra, compreso il piano terra
  - serbatoi idrici o per la raccolta di combustibile
  - canne fumarie di esalazione e di ventilazione
  - locali per alloggio impianti pertinenti alla funzionalità della piscina
  - locali per alloggio strumentazioni pertinenti alla funzionalità di impianti tecnologici
  - ascensori, locali motore, locali autoclave, cabine elettriche, cabine idriche, centrali tecniche e di condizionamento e spazi tecnologici anche emergenti dall'ultimo solaio abitabile o agibile
- i manufatti interrati, compresi i relativi spazi di manovra, con altezza utile non superiore a 3,50 ml. adibiti a magazzino.
- i sottotetti aventi altezza media ponderale inferiore a 1,90 m. calcolata dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile fino all'intradosso del solaio di copertura dell'edificio, al lordo di eventuali controsoffittare.
- le piccole costruzioni accessorie (ripostigli, legnaia, deposito attrezzi), aventi una superficie netta massima di 8,00 mq ed h. massima di 2,50 , quest'ultima calcolata all'estradosso della copertura se piana o al colmo se a falde, nella misura massima di 1 per lotto. In caso di eccedenza il manufatto viene calcolato quale s.l.p.  
Le suddette costruzioni possono essere realizzate esclusivamente negli ambiti del tessuto urbano consolidato e debbono essere realizzati con materiali consoni alla zona in cui sono inseriti; vi è l'esclusione dell'utilizzo di materiali di recupero quali lamiere e/o materiale metallico.
- le autorimesse al servizio della residenza nel limite di 1 mq ogni 10 mc se realizzate fuori terra. Le autorimesse interrate e/o seminterrate senza limiti di superficie.  
Le autorimesse dovranno avere una superficie netta minima di 5,00 m x 2,50 e potranno avere un'altezza utile non superiore a 2,60.  
Le suddette autorimesse possono essere realizzate in aderenza o staccate dall'edificio principale, debbono rispettare le norme di distanza dai confini previste per i fabbricati e se realizzate a confine, dovranno essere correlate di convenzione con il confinante, registrata e trascritta.
- le serre bioclimatiche con le caratteristiche previste dai disposti normativi vigenti in materia per il consumo energetico.
- i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge in strutture con destinazione ricettivo- alberghiere.
- le piscine private sono ammesse esclusivamente negli ambiti di tessuto urbano consolidato.

Sono da computare:

- le superfici dei soppalchi e degli eventuali piani interrati o seminterrati destinati a laboratorio, uffici e magazzini e sottonegozi agibili ai sensi delle vigenti normative.
- le tettoie e depositi aperti, di servizio funzionale delle attività produttive e commerciali
- le aperture mobili (tipo “copri scopri”) limitatamente alla superficie occupata dalla struttura nella sua posizione di chiusura
- negli edifici con destinazione residenziale i soppalchi agibili con altezza minima pari a 2,10; altre tipologie di soppalchi che non hanno i requisiti di abitabilità, seppur utilizzati quali accessori alla residenza di cui un esempio possono essere le cabine armadio, non rientrano tra le verifiche della s.l.p..
- negli edifici con destinazione artigianale e commerciale le superfici soppalcate con permanenza di persone sono da computarsi ai fini del calcolo della s.l.p., mentre le superfici soppalcate con uso deposito, senza accesso fisico delle persone, quale area di lavoro per lo svolgimento dell’attività, non rientrano nel calcolo della s.l.p.

**2.5 - RC = RAPPORTO DI COPERTURA**

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

**2.6 - U1 = AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, come specificato nel successivo apposito articolo.

**2.7 - U2 = AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, come specificato nell'apposito specifico articolo.

**2.8 - D = DENSITÀ EDILIZIA**

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

**Dt = Densità edilizia territoriale**

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

### **Df = Densità edilizia fondiaria**

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume, calcolato come stabilito al successivo art. 3, costruito o costruibile e la relativa superficie fondiaria interessata.  
Essa si utilizza per le concessioni non precedute da piano attuativo.

### **Volume urbanistico**

Il volume urbanistico è da calcolato considerando il volume virtuale vuoto per pieno

### **2.9 - IS = INDICE DI SFRUTTAMENTO**

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

### **2.10 - DC = DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI**

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto o del comparto; viene espressa in metri e si misura sulla normale alla linea di confine dai singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di cui al precedente punto 2.3.

I confini che delimitano le zone a destinazione pubblica dalle altre zone sono equiparati, ai fini della distanza dai confini, ai confini di proprietà (con esclusione delle zone destinate a fascia di rispetto).

La distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5.00 m. e può essere derogata da un atto di convenzione, registrata e trascritta.

La suddetta deroga deve comunque garantire il rispetto della distanza di 10 metri per le pareti finestrate, nella parte fronteggiante, ed eventuali minori distanze consolidate nel corso degli anni.

Nel caso di costruzione di entrambe le proprietà in aderenza al confine, ciò dovrà avvenire così da realizzare un unico edificio, qualora l'edificazione avvenga in contemporanea, in alternativa la facciata a confine dovrà essere finita come le facciate principali. L'accordo tra i confinanti dovrà essere regolamentato da apposita convenzione, quest'ultima deve essere registrata e trascritta.

Le prescrizioni dei precedenti commi non si applicano alle piccole costruzioni accessori nei limiti di quanto previsto al precedente art. 2.4.

I manufatti da giardino e le strutture leggere, dovranno mantenere le distanze dal confine previste dal codice civile pari ad 1,50 m, fatto salvo convenzione con il confinante. I manufatti interrati non debbono verificare le distanze dai confini fatto salvo quanto previsto dall'art. 6.2.

### **2.11 - DE = DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI**

Determina lo spazio minimo che deve intercorrere tra i punti più vicini di due costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; viene espressa in metri e si misura sulla normale a ciascuna delle pareti dai singoli punti dell'altra, nella proiezione orizzontale delle pareti stesse, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di cui al precedente punto 2.3.

## **2.12 - DS = DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE**

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

## **2.13 - H = ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI**

Costituisce il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi; viene espressa in metri e misurata secondo le modalità previste all'art. 5.

## **2.14 - PP = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO**

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

## **2.15 - P = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO**

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

## **2.16 - DISTANZA DELLA NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITI AGRICOLI E IN AMBITI RESIDENZIALI**

Nella realizzazione degli interventi edilizi all'interno dell'ambito del tessuto consolidato e di espansione deve essere garantita un'adeguata distanza tra le nuove costruzioni e le strutture agricole esistenti, in funzione dei disposti normativi vigenti in materia.

In particolare la realizzazione di nuova edificazione agricola produttiva, ossia destinata allo svolgimento dell'attività agricola deve rispettare le seguenti distanze previste dal Regolamento Locale d'Igiene.

L'abitazione dell'imprenditore agricolo e/o del conduttore dell'azienda deve distare dai contesti residenziali esistenti e dagli edifici agricoli produttivi metri 10,00.

Non è ammessa la trasformazione di edificazione agricola esistente e/o l'edificazione di edifici con funzione zootecnica per bovini ed equini a distanza inferiore di metri 100,00 rispetto al limite della zona residenziale consolidata limitrofa.

La nuova edificazione residenziale deve mantenere una distanza dagli edifici agricoli esistenti prevista dal Regolamento d'Igiene.

## **2.17 - VD - VERDE DRENANTE**

Sono gli spazi da destinare a superficie verde nell'ambito del comparto secondo le percentuali espresse nelle singole zone urbanistiche al fine del rispetto delle superfici drenanti.

In presenza di costruzioni interrate la permeabilità è soddisfatta se l'estradosso è ricoperto di terreno naturale con spessore minimo di m. 0,40, non pavimentato e a condizione che la costruzione interrata sia dotata di sistemi di drenaggio in grado di disperdere nel sottosuolo le acque provenienti dall'estradosso.

I manufatti da giardino e le strutture leggere non sono sottoposti alla verifica della superficie drenante.

## **2.18 - MODIFICA QUOTE NATURALI DEL TERRENO**

E' ammessa la modifica della quota naturale del terreno, in ambiti di tessuto consolidato, con esclusione del tessuto agricolo, purché la stessa sia contenuta nel limite del dislivello massimo di 1,50 metri rispetto alla quota originaria naturale ed ove ciò sia giustificato dalla esigenza di livellare una depressione del terreno, di adeguare lo stesso alla quota stradale o per la realizzazione di riempimenti finalizzati alla mitigazione della nuova edificazione.

Nell'ambito di comparti sottoposti a piano attuativo e/o permesso di costruire convenzionato la modifica delle quote naturali del terreno verrà definito nell'ambito degli elaborati progettuali al fine di consentire, rispetto alle quote naturali del terreno, che la nuova edificazione meglio si integri rispetto all'ambiente ed al paesaggio in cui è inserita.

## **2.19– DISTANZE DELLE NUOVE EDIFICAZIONI DAI CONTESTI AGRICOLI**

Le nuove edificazioni in zone contigue alle aree a vocazione agricola, ai sensi dell'art. 15 delle N.T.A. del P.T.C.P. dovranno essere realizzate ad una distanza con un minimo di 100 metri.

### **ART. 3 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DELL' INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA**

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

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

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

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

Nel caso di terreni in pendenza, l'altezza, ai fini del calcolo del volume, è la media ponderale delle altezze nei vari punti delle fronti dell'edificio, ottenuta dividendo la superficie complessiva delle fronti stesse per lo sviluppo della loro proiezione sul piano orizzontale, fatto salvo che l'altezza massima del prospetto verso valle non può eccedere l'altezza massima di zona oltre 3,00 ml.

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

### **ART. 4 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA**

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

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

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

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

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

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante generale di P.G.T., è considerata la situazione catastale esistente. L'applicazione degli indici urbanistici conferiti ad ogni ambito trova riferimento nei mappali catastali esistenti a dar conto dalla sopraindicata data.

Sono fatti comunque salvi gli atti di asservimento e le impegnative volumetriche sottoscritte in data antecedente l'adozione della nuova strumentazione urbanistica, ossia riferite al precedente piano del governo del territorio.

Non sono da considerarsi eventuali atti di asservimento volumetrici riferiti a precedenti piani regolatori generali.

## **ART. 5 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI**

L'altezza delle costruzioni è misurata dalla quota del marciapiede, ove esistente, o dalla quota della strada, da cui il lotto ha l'accesso principale, in presenza di più ingressi al lotto.

L'altezza degli edifici residenziali è misurata:

- Sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile se con copertura piana o nel punto medio se a copertura inclinata. In presenza di veletta e/o parapetto, al filo inferiore di gronda di copertura.
- Nel caso di edifici con presenza di sottotetti agibili e non abitabili l'altezza dell'immobile viene calcolata come previsto dal punto precedente
- Nel caso di terreni in pendenza per eventuali fronti di forma irregolare l'altezza da computare è quella media, ottenuta dividendo l'area dei fronti per lo sviluppo della sua proiezione sul piano orizzontale, avendo come riferimento la quota del terreno vergine di campagna.
- L'altezza massima del prospetto verso valle non può eccedere l'altezza massima di zona oltre 1,00 ml.

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

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

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

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



## **ART. 6 - ARRETRAMENTI MINIMI**

### **6.1 - DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE**

E' la distanza minima che intercorre tra un edificio ed uno spazio pubblico, ciglio stradale, sede dei corsi d'acqua, ecc. e si misura nella proiezione orizzontale sulla normale alla linea di confine, prevista dal P.G.T., fra la proprietà privata e quella pubblica, o destinata a diventare tale. E' da intendersi ciglio stradale il filo dell'asfalto come indicato dalla normativa vigente in materia "Codice della Strada" e relativo Regolamento di Attuazione.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino 1,50 m. di sporgenza. Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.

Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal P.G.T. o dai piani esecutivi.

La distanza minima delle fronti degli edifici dai confini stradali deve essere di:

- a) 5,00 m. da strade di larghezza fino a 7,00 m.;
- b) 7,50 m. da strade di larghezza oltre 7,00 m. fino a 15,00 m.;
- c) 10,00 m. da strade di larghezza superiore a 15,00 m.

fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico nell'ambito di piani attuativi o convenzionamenti con la pubblica amministrazione, nonché maggiori arretramenti indicati specificamente nella tavola dell'azzonamento, dalle norme di zona, ovvero dalle prescrizioni del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione e successive modifiche e integrazioni.

In corrispondenza di incroci o biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate, in funzione della situazione dello stato dei luoghi, al fine di garantire, anche radialmente, la conservazione delle fasce di rispetto dovute per legge.

Per il centro storico o nuclei di antica formazione si applicano le specifiche norme di area, nonché agli allineamenti previsti dal P.G.T.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale o destinata a diventare tale per attuazione del P.G.T, in relazione alla previsione di adeguamento o realizzazione della viabilità. Il calibro stradale è definito convenzionalmente come l'area di transito dei veicoli con esclusione dello spazio destinato a marciapiede pari a metri 1,50 per ogni lato.

Gli interventi di cui al presente articolo devono essere in ogni caso conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

## **6.2 - DAI CONFINI**

E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, di un edificio dai confini con i terreni contigui, di proprietà di terzi, misurata come specificato ai precedenti articoli 2.10 e 6.1.

In particolare, le distanze minime dai confini devono essere:

**a-** 0,00 m. in tutte le zone, qualora esista una convenzione tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza o qualora sul confine già sorge il fabbricato del lotto adiacente, ed a condizione che la sagoma del nuovo edificio sia contenuta in quella esistente.

In ogni caso deve essere evitata la messa a nudo di frontespizi privi di gronda e aperture, intonacati al civile, che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione.

Nel caso di edificazione differita, gli eventuali frontespizi devono essere completati con idonei rivestimenti o finiture, in armonia con le facciate principali.

Nel caso di edificazione a confine contestuale, non deve essere prodotta, agli atti del comune, alcuna convenzione.

**b-** 5,00 m., fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona o convenzioni tra i confinanti al fine del rispetto della distanza minima complessiva tra i due edifici pari a metri 10 ,00 per le parti di pareti fronteggianti finestrate, in conformità al disposto dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968, n° 1444.

Qualora nelle proprietà adiacenti preesistano edifici addossati al confine o ad una distanza inferiore a m. 1,50 dallo stesso, può essere consentito imporre che i nuovi edifici siano costruiti in contiguità con gli edifici preesistenti, ai sensi dell'art. 875 del C.C., ove ciò si renda opportuno per il mantenimento dei fronti stradali esistenti o per salvaguardare il carattere ambientale degli spazi interni (cortili, chiostrì, giardini o altro), ovvero al fine di evitare la permanenza di frontespizi nudi.

In ogni caso dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate, per la parte fronteggiante, pari a 10,00 m., fatte salve diverse previsioni planivolumetriche di piani attuativi.

Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale dal limite di proprietà ovvero quella virtuale, determinata da una eventuale convenzione tra confinanti, purchè vengano rispettate tra gli edifici le distanze precisate dalle norme di zona.

Le costruzioni interrato o seminterrate, come definite nelle presenti norme, non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private, fatta salva la distanza di 1,50 m. prevista dal codice civile.

## **6.3 - TRA GLI EDIFICI**

E' la distanza fra costruzioni e si determina misurando in proiezione orizzontale tra le fronti, finestrate e non, di due edifici o tra gli spigoli degli stessi, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti, e canne fumarie e di esalazione, come specificato ai precedenti articoli 2.11 e 6.1.

Per le zone centro storico o nuclei di antica formazione valgono le disposizioni riportate nelle specifiche norme di zona.

Per i nuovi edifici, compresi gli edifici accessori, con esclusione dei manufatti che non vengono calcolati quale s.l.p. come meglio articolato al punto 2.4 delle presenti norme, ricadenti in zone diverse dal centro storico e nuclei di antica formazione è prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 m. tra pareti finestrate nelle parti fronteggianti.

La distanza tra “pareti finestrate” così come definita dal Codice Civile, è da intendersi tra pareti che in tutto o in parte si prospettano, compresi i pilastri di sostegno dei porticati. La distanza tra costruzioni non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di 10,00 metri, in presenza di almeno una delle due pareti di finestrate.

Se entrambe le pareti degli edifici sono cieche la distanza minima da rispettare è di 3,00 ml. Le costruzioni interrato o seminterrate, come definite dalle presenti norme, non sono da computarsi ai fini della distanza tra edifici.

## **ART. 7 - INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA**

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

### **DEFINIZIONI**

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

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

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

Allegato C- Elenco dei Comuni ricadenti nelle aree ad alta, media e bassa criticità idraulica, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento  
Comune di Barni : criticità idraulica ( C – bassa )

Gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, gli ambiti di completamento previsti dal Piano delle Regole, indipendentemente dall'ubicazione territoriale sono sottoposti ai disposti normativi di cui al regolamento sopra indicato.

## **ART. 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE**

Le tipologie edilizie si distinguono in:

- a-** Edifici isolati: edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade.
- b-** Edifici abbinati: edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi.
- c-** Edifici a schiera: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione delle aree di pertinenza in proprietà distinte.
- d-** Edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 m. e che racchiudano spazi formanti cortili.

## **ART. 9 - DESTINAZIONE D'USO**

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

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

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

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

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati dovrà essere chiaramente indicata nei progetti per gli interventi edilizi e dovrà essere conforme alle prescrizioni vigenti.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata all'agibilità, come previsto dalle norme vigenti in materia ed, in particolare, dal Regolamento di Igiene e dal Regolamento Edilizio.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee.

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

Parametri per cui si applica la localizzazione di aree a standard in ambiti di tessuto urbano consolidato con esclusione del centro storico.

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

I cambi di destinazione d'uso in ambito di centro storico sono sempre ammessi e non sono subordinati alla cessione di aree standard e/o alla loro monetizzazione.

La dotazione di area standard, solo in ambito di tessuto urbano consolidato, con esclusione del centro storico ed in caso di aumento del peso insediativo, ossia nel caso di superamento dei parametri minimi stabiliti per le diverse funzioni, così come sopra indicato, sarà computata in relazione alla differenza tra la dotazione prescritta dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. riferita alla destinazione d'uso preesistente e prevista. I parametri di riferimento relativi al dimensionamento del piano per il calcolo delle aree standard residenziali sono pari a 150 mc/ab e 18,00 mq/ab.

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

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

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

Nel presente articolo vengono indicate le casistiche per le quali è dovuta la verifica dell'area da destinare ad aree ed attrezzature di uso pubblico e generale. Nelle suddette aree potranno essere realizzati i parcheggi privati dovuti nel rispetto dei disposti dell'articolo 28 delle presente norme tecniche di attuazione.

#### **ART. 10- URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per la utilizzazione edificatoria delle aree.

Esse sono definite specificatamente dalle vigenti leggi e rientrano nella seguente elencazione:

- a - sedi viarie;
- b - spazi di sosta e di parcheggio al servizio degli edifici;
- c - rete di fognatura;
- d - rete idrica;
- e - rete dell'energia elettrica e relative cabine contatori e di trasformazione;
- f - rete del gas;
- g - pubblica illuminazione;
- h - rete telefonica;
- i - spazi di verde attrezzato
- l - attrezzature cimiteriali.
- M - reti telefonia mobile

#### **ART. 11- URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree, opere ed attrezzature tecnologiche previste dalle vigenti leggi ed in particolare:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Rientrano tra le opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi di cui alla L.R. 9.5.1992 n° 20 e s.m.i.

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO**

### **ART. 12 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il Piano del Governo del Territorio si attua mediante la strumentazione attuativa e interventi diretti di seguito indicati.

Costituiscono parte integrante del presente documento le schede normative degli ambiti di completamento del Piano delle Regole e degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

#### **A - Strumento urbanistico attuativo**

- 1 Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni;
- 2 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;
- 3 Piano per gli Insedimenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli artt. 26 e 27 della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni;
- 4 Piano di Lottizzazione (P.L.) – in attuazione
- 5 Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) – di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.
- 6 Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 7 Piani Attuativi (P.A.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 8 Permesso di Costruire Convenzionato (PdC) Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. e/o L.R. 12/2005 e s.m.i. – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 9 Norma speciale individuata puntualmente negli elaborati di piano con apposita lettera – vedi disposto normativo di dettaglio
- 10 – Permesso Convenzionato di riqualificazione – art. 5 N.T.A. – P.T.C. Parco Regionale della Valle del Lambro

#### **B - Intervento diretto**

- 1 Permesso di costruire;
- 2 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A)
- 3 Segnalazione Certificata di Inizio Attività, in alternativa al Permesso di Costruire (S.C.I.A)
- 4 Comunicazione Certificata di Inizio Attività (CILA)
- 5 Norma speciale individuata puntualmente negli elaborati di piano con apposita lettera – vedi disposto normativo di dettaglio

L'attuazione degli interventi edilizi ed i relativi titoli abilitativi sono disciplinati dalle leggi vigenti in materia, nonché dal Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene.

#### **C - Programmi urbanistici**

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

### **ART. 13.1 – PIANI DI RECUPERO (P.R.)**

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a piano di recupero sono contenuti nelle schede normative di seguito riportate.

### **ART. 13 .2- PIANI ATTUATIVI (P.A.)**

I piani attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate nel Piano delle Regole del P.G.T.

Nelle zone dove è obbligatoria la formazione di un piano attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo stesso, con la procedura prevista dalla L.R. 12/2005.

Qualora nell'ambito del piano attuativo relativo a zone di espansione vengano a ricadere edifici preesistenti all'obbligo del P.A., gli stessi vengono stralciati con la rispettiva area di pertinenza dall'obbligo di aderire al piano stesso ed ai relativi impegni ed oneri; l'area di pertinenza dei suddetti edifici non può essere utilizzata per il calcolo della volumetria o superficie edificabile nell'ambito del piano attuativo.

Per tali edifici sono possibili gli interventi ammessi dalle norme della relativa zona urbanistica.

La dotazione di aree standard all'interno del Piano attuativo è indicata nell'apposito articolo delle presenti norme tecniche di attuazione, relative alle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale.

### **ART.13.3 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)**

I piani di lottizzazione sono piani attuativi che si pongono essenzialmente quali strumenti di riorganizzazione di un'area sotto il profilo urbanistico: a tale scopo le proposte planivolumetriche dovranno tendere ad accorpare i volumi da edificare ed a curare il loro inserimento nelle caratteristiche ambientali ed urbane.

Essi devono rispettare le destinazioni di zona, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le indicazioni contenute nella scheda relativa al comparto contenuta nel Piano delle Regole del P.G.T.

L'autorizzazione alla lottizzazione è subordinata, alla stipulazione tra il Comune e i lottizzanti di una convenzione, conformemente a quanto previsto dalla L.R. 12/2005.

I piani di lottizzazione possono essere redatti:

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

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

### **ART.13.4 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdC)**

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a permesso di costruire convenzionato sono regolamentati nell'ambito delle schede normative di seguito riportate.

Il Permesso di Costruire Convenzionato presentato ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e/o ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. comporta la sottoscrizione di convenzione urbanistica qualora vi sia la realizzazione di opere pubbliche, in alternativa al pagamento al comune di oneri perequativi o la cessione di aree al Comune funzionali all'attuazione del Piano dei Servizi.



### **ART.13.5 – NORMA SPECIALE INDIVIDUATA PUNTUALMENTE NEGLI ELABORATI DI PIANO CON APPOSITA LETTERA**

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a normativa speciale individuata puntualmente sugli elaborati di piano con apposita lettera, sono regolamentati dall'apposito disposto normativo e regolamentare.

### **ART. 13.6 - ACCORDI DI PROGRAMMA – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTI (P.I.I.) - EDILIZIA CONVENZIONATA**

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

### **ART.13.7 – COMPARTI EDIFICATI CON PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI ATTUAZIONE ED ULTIMATI, PIANI DI LOTTIZZAZIONE E PIANI DI RECUPERO**

I comparti edificati con piano attuativo con destinazione industriale e residenziale, in fase di attuazione, i piani di lottizzazione ed i piani di recupero, nonché i Permessi di Costruire Convenzionati, per i quali è ancora in essere la convenzione sottoscritta con il comune di Barni (Co), manterranno i volumi e gli indici edificatori previsti nell'ambito della progettazione attuativa e della convenzione sottoscritta, sino allo scadere del termine di 10 anni di durata della medesima e/o di termini superiori per eventuali proroghe dovute per legge, nonché all'avvenuta realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche, previo collaudo da parte dell'Ente.

Allo scadere del termine di efficacia indicato in convenzione agli stessi piani si applicherà la disciplina del comparto omogeneo di appartenenza individuata dal Piano delle Regole.

In caso di non attuazione degli interventi edificatori e delle opere pubbliche e/o di parziale realizzazione degli interventi entro i termini convenzionali, dovrà essere sottoposto agli atti del comune un nuovo piano attuativo e/o Permesso di costruire Convenzionato e sottoscritta una nuova convenzione urbanistica, mantenendo i volumi e gli indici edificatori previsti nell'ambito della precedente pianificazione attuativa.

Rientrano nella medesima fattispecie, di cui al comma precedente, i piani attuativi approvati da parte dell'organo comunale competente per i quali non è stata sottoscritta la convenzione urbanistica nei termini necessari e funzionali per la realizzazione delle opere pubbliche e comunque entro i dieci anni dalla approvazione dello stesso.

I piani di lottizzazione, per i quali è stata sottoscritta apposita convenzione urbanistica, sono da intendersi conclusi nel momento in cui sono stati assolti tutti gli impegni previsti nella medesima verso il Comune ed in particolare il collaudo delle opere pubbliche con la relativa presa in carica da parte del Comune e/o cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree destinate a standard pubblici.

### **ART.13.8 – PREVENZIONE ESPOSIZIONE GAS RADON**

Gli interventi di nuova costruzione e gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente e i cambi di destinazione d'uso con opere da destinare alla permanenza di persone devono essere progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire il rispetto dei limiti di espansione della popolazione al gas radon. Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale DDG 12678 del 21.12.2011, linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor e s.m.i.. La conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle tecniche di prevenzione e mitigazione di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà attestata dal progettista, per la fase di progetto, ed in fase di agibilità al direttore lavori. La verifica di efficacia delle misure adottate dovrà essere effettuata da personale competente mediante determinazione in campo delle concentrazioni residue dei gas radon svolte secondo le metodiche previste dalle norme vigenti o linee guida in materia emanate dagli enti competenti, ad intervento ultimato e comunque prima dell'occupazione dell'unità immobiliare. Per i cambi di destinazione d'uso, senza opere edilizie, deve essere effettuata la determinazione delle concentrazioni residue di gas radon. Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente dovranno essere effettuati interventi di bonifica ambientale. Per i nuovi edifici deve essere garantita la uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio areato.

### **TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI**

#### **ART. 14 - DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI**

L'intero territorio comunale, con esclusione degli ambiti di espansione e di trasformazione urbanistica, è suddiviso in zone urbanistiche funzionali alla loro specifica destinazione, come risulta dalla tavola di progetto del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi. L'edificazione può avvenire solo nelle zone che lo consentono e con l'osservanza delle prescrizioni relative a ciascuna zona, oltre che nel rispetto delle altre disposizioni contenute nelle presenti norme.

#### AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- CS - Centro storico di Barni e nucleo di antica formazione di Crezzo
- ES - Edifici di impianto storico con contesti a verde di valore ambientale  
Castello di Barni – vincolo beni culturali art.10 D.lgs n° 42/2004 e s.m.i.
- R1 - Residenziale intensivo (1,20 mc./mq.)
- R2 - Residenziale esistente e di completamento (1,00 mc/mq)
- RV - Residenze con contesti a verde di valore ambientale (0,80 mc./mq.)
- A - Artigianale
- TR - Turistico Ricettivo
- TRI - Trial

#### AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO

- AP - Aree ed attrezzature di uso pubblico
- APP - Aree ed attrezzature di uso pubblico in progetto
- P - Parcheggio
- Pp parcheggio privato - Pa - servizio artigianato- Pc- servizio del commercio
- I - Istruzione
- AC - Attrezzature comuni
- V - Verde/gioco/sport

#### AREE ED ATTREZZATURE COLLETTIVE PRIVATE

- APPe - esistenti
- APPp – in progetto

#### VINCOLI STRUTTURALI ED IDRAULICI

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

Piano per l'assetto idrogeologico: PAI

- Fa – Area di frana attiva
- Fq – Area di frana quiescente

Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio :

Ee- Area a pericolosità molto elevata non perimetrata

Em- Area a pericolosità media o moderata non perimetrata lineare

Em- Area a pericolosità media o moderata poligonale

Trasporto di massa su conoidi :

Cn- Area di Conoide non recentemente attivatasi o completamente protetta

TESSUTO AGRICOLO – AMBITI BOSCATI

AA - Aree agricole prevalenti

\* Edifici residenziali isolati

AB - Ambiti boscati

Ap - Ambiti prativi

VIABILITA'

- Strada provinciale n° 41- Valassina
- Percorsi pedonali esistenti / in progetto

SENTIERI TRIANGOLO LARIANO – GAL DEL LARIO

1- Dorsale Brunate- Bellagio

3 - Eupilio- Bellagio

10- Sormano-Colma del Bosco

11- Barni- Alpe Spessola

21- Lasnigo- Conca di Crezzo

22- Barni- La Modonnina

FASCE DI RISPETTO

- Fascia di rispetto cimiteriale, stradale
- Linea di arretramento all'edificazione – Fascia di rispetto stradale.
- Fascia di rispetto osservatori astronomici (Sormano- Brera di Merate)

PROGETTO CONNESSIONI RETE ECOLOGICA ED INDICAZIONI PAESISTICHE

RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)

VA – verde ambientale di protezione

Viali Alberati ed alberature di pregio esistenti

PROGETTO PAESAGGISTICO

- Fascia di rispetto ai sensi dell'art. 18 del P.T.C.P.
- Coni di visuale paesaggistica

#### **ART. 15 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE**

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario appartenga a diverse zone omogenee, le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per le singole zone, salvo la possibilità di edificare sino al confine di zona ricadente all'interno della stessa proprietà.

Detta facoltà non si applica nel caso di aree poste a confine con le zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, se non previa specifica autorizzazione del Comune o dell'ente proprietario delle stesse.

#### **ART. 16 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI**

Le zone residenziali sono destinate alla funzione principale rappresentata dalla residenza e funzioni complementari con essa compatibili, definite dalle norme di ciascuna zona omogenea, quali uffici, studi professionali, esercizi commerciali di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, sale per lo spettacolo e lo svago, sedi di associazioni, botteghe di artigianato di servizio, purchè non molesti e compatibili con il contesto ambientale e prevalentemente residenziale della zona.

Nelle zone residenziali sono escluse le industrie, le attività artigianali di produzione, le medie e grandi strutture di vendita ed i centri commerciali e tutte quelle attività e destinazioni d'uso che risultino in contrasto con l'assetto della viabilità e con il carattere residenziale della zona, fatto salvo quanto stabilito nelle norme delle singole zone.

#### **ART. 17- PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO**

In caso di contrasto tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.G.T. e le disposizioni delle presenti norme urbanistiche-edilizie, hanno prevalenza queste ultime.

## **ART. 18 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

### **ART. 18.1 - CS - CENTRO STORICO DI BARNI NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE DI CREZZO**

Gli ambiti comprendono il centro storico di Barni e del Nucleo di antica formazione di Crezzo nonché delle aree cortilizie e degli spazi a verde pertinenziali che per caratteristiche ne costituiscono parte integrante.

Il piano particolareggiato del centro storico costituisce parte integrante degli elaborati del Piano del Governo del Territorio e definisce le peculiarità proprie dei singoli edifici e gli elementi di pregio e gli elementi in contrasto e le modalità di intervento per la loro tutela e/o migliore integrazione rispetto al contesto a cui gli edifici appartengono.

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

#### **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona centro storico sono le seguenti:

- funzione principale : residenza, alberghi, attività paraturistiche previste dalla L.R. 27/2015 (es : bed and breakfast, affittacamere, B&B – foresterie albergo diffuso, ecc.,)
- funzioni complementari : uffici, agenzie bancarie, commercio al minuto, bar, ristoranti, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private, artigianato di servizio alla persona, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona ed in particolare: attività industriale, media e grande struttura di vendita

#### **Edificazione – Modalità di intervento**

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

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) ristrutturazione urbanistica di ambiti comprendenti edifici che non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale;
- d) demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale e per consentire l'efficientamento energetico.

Per gli edifici con caratteristiche architettoniche pregevoli, detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'edificio o della zona.

### **Prescrizioni paesaggistiche**

Il centro storico ed i nuclei di antica formazione per le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dei luoghi sono classificate dal piano del governo del territorio in classe di sensibilità paesistica 5 in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto gli interventi edificatori, qualora in ambito non sottoposti a vincolo, devono essere sottoposti ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

### **Prescrizioni archeologiche**

Gli ambiti territoriali in centro storico e le aree con un diametro pari a 50 metri dall'impianto del centro storico vengono definite a potenziale rischio archeologico, in considerazione dei ritrovamenti archeologici rinvenuti, anche se non identificati in Comune di Barni.

Nel caso, nel corso della realizzazione degli interventi vengano rinvenute dei resti archeologici, dovrà essere consultata la Soprintendenza dei beni Archeologici al fine di soprintendere alle operazioni di cantiere.

### **Spazi per la sosta- Autorimesse**

E' ammessa la realizzazione di autorimesse nelle aree pertinenziali del centro storico, compatibilmente con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificazione esistente, nonché rispetto alla fisicità dei luoghi. Il progetto per la realizzazione degli interventi deve essere sottoposto all'esame della commissione paesaggio comunale.

L'impianto del centro storico di Barni rileva per la maggior parte la presenza di una viabilità di ridotto calibro ed è pertanto non è garantita per la totalità del nucleo un transito pedonale e non veicolare.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente ed i cambi di destinazioni d'uso, in taluni casi non possono garantire la localizzazione di spazi per la sosta, pertanto il piano dei servizi ha previsto, a raggiera la realizzazione di spazi per la sosta pubblici al servizio degli immobili appartenenti al nucleo storico.

Al fine di incentivare il recupero e la riqualificazione del centro storico, in considerazione dell'importante dotazione di parcheggi pubblici previsti e taluni in fase di realizzazione posti a raggiera del vecchio nucleo, non è dovuta la verifica di 1 mq. ogni 10 mc previsto dalla L. 122/ 89 e s.m.i. e non è dovuta la monetizzazione delle aree.

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

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

- a -sono assoggettate a **permesso di costruire o SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, SCIA e CILA**, le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti e/o loro modifiche ed integrazioni per le varie tipologie di intervento;
- b -sono sottoposti a piano di recupero e/o Permesso di Costruire Convenzionato gli ambiti individuati negli elaborati di piano e gli ambiti per i quali l'Amministrazione Comunale lo reputi necessario anche se non espressamente previsti dallo strumento urbanistico per motivi di decoro e/o di interesse pubblico.
- c - in presenza di un piano particolareggiato costituente parte integrante del piano del governo del territorio sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia attraverso demolizione e ricostruzione di un edificio che dia luogo ad un organismo edilizio con ugual sagoma e ugual volume.
- d -sono sottoposti a piano di recupero e/ permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici gli interventi di ristrutturazione urbanistica con la individuazione delle relative aree pubbliche o di uso pubblico.

### **Indici edificatori**

#### Densità Edilizie / Volumetrie

La densità edilizia è pari al volume dell'edificazione esistente

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, la densità edilizia ed il volume non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente, calcolata sulla base geometrica dell'edificio.

Sono ammessi incrementi volumetrici ai sensi dell'art. 11 comma 5 e successivi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

#### Altezze

Per le opere di tipo conservativo e di ristrutturazione edilizia non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per le operazioni di ristrutturazione edilizia, nonché sostituzione di edifici e nuove costruzioni, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza massima degli edifici insistenti sui lotti confinanti con quelli dell'intervento, con esclusione delle emergenze quali torrette, campanili e simili; in ogni caso, l'altezza non potrà essere superiore all'esistente.



Nel caso di edifici costruiti in aderenza / appoggio l'altezza massima ammessa sarà pari a quella esistente ed in ogni caso non dovrà superare la quota della linea di gronda del fabbricato al quale è costruito in aderenza/appoggio.

Sono ammesse le deroghe di cui all'art. 11 comma 5 ter della L.r. 12/2005 e s.m.i.

Nella casistica di interventi volti al contenimento energetico, ai sensi e nei limiti della normativa vigente, è ammessa la modifica di sagoma e altezza, nel rispetto dei disposti del codice civile.

Debbono comunque essere rispettati e fatti salvi i contenuti ed i limiti delle leggi vigenti in materia, i disposti del codice civile ed eventuale accordo sottoscritto tra le proprietà interessate.

Qualora l'intervento edilizio preveda la sostituzione della copertura, finalizzata allo smaltimento dell'eternit, si applicano i disposti normativi di cui al Capo III- bis – Norme per la conversione di coperture in cemento amianto, art. 73 – bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

### Distanze

Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di piano di recupero e/o permesso di Costruire Convenzionato o che potrà stabilire l'Amministrazione Comunale per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo in ogni caso la tutela dei valori storici e/o architettonici che caratterizzano la zona.

L'isolamento esterno "a cappotto" deve mantenere una altezza inferiore a 3.00 m. dal piano stradale per gli edifici che confinano con le strade pubbliche.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile.

### VANI ESISTENTI NEI SOTTOTETTI

Gli interventi per il recupero dei sottotetti sono ammessi in deroga rispetto a quanto indicato per le categorie d'intervento e relativa norma di attuazione.

Negli edifici contrassegnati nelle tavole di dettaglio del centro storico con la sigla RE1 e RE2 - ristrutturazione edilizia anche con cambio di destinazione d'uso, è ammesso il recupero dei sottotetti ad uso abitativo allo scopo di rendere abitabili o agibili i vani esistenti nei sottotetti con deroga del mantenimento delle altezze esistenti, secondo le modalità operative a seguito indicate:

- Il ribassamento della quota del pavimento e del relativo solaio fino al rispetto dell'altezza minima dei locali prevista dal regolamento edilizio in relazione all'altezza sul livello del mare
- Il rialzo della quota di imposta del tetto finalizzata all'ottenimento dell'altezza minima dei locali prevista per legge oltre allo spessore per l'efficientamento energetico della copertura, nel rispetto dei disposti del codice civile.
- La modifica della pendenza del tetto fino ad un massimo del 5% rispetto alla situazione esistente e comunque senza superare la pendenza massima del 40%
- L'abbaino deve avere le caratteristiche costruttive e stilistiche tradizionali, con manto di copertura in cotto o pietra e con una dimensione non superiore a 1.50 m. di altezza e di larghezza complessiva.
- Le aperture nelle coperture tipo velux devono essere inserite in modo ordinato ed allineato
- I canali di gronda e i pluviali, ove previsti, dovranno essere realizzati con sezione circolare, realizzati in rame

## **ART. 18.1a - NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE**

Ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.1978 n° 457 sono individuate le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito di dette zone sono individuati, in apposito elaborato grafico “modalità di Intervento” gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio dell'atto abilitativo edilizio è subordinato alla formazione del Piano di recupero (P.R.) e/o Permesso di Costruire Convenzionato, ed è reso possibile l'individuazione dell'unità minime di intervento.

Le zone di recupero comprendono le aree classificate dal P.G.T. nel centro storico e nuclei di antica formazione indicate nelle apposite tavole delle Modalità di Intervento.

Gli ambiti di centro storico ed edifici di impianto storico ove è obbligatorio il P.R., sono indicati sulle tavole delle Modalità d'Intervento.

I P.R. sono attuati ai sensi dell'art. 28 della citata L. n° 457/78 e s.m.i. dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, oppure dal Comune nei seguenti casi:

- a-** per interventi di edilizia sovvenzionata (direttamente o tramite l' A.L.E.R.) o di rilevante o preminente interesse pubblico (direttamente o tramite convenzionamento con i privati);
- b-** per adeguamento delle urbanizzazioni;
- c-** per interventi da attuare, mediante espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al P.R. o comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non sono in contrasto con le previsioni del P.G.T

### Obiettivi

Obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente valide e dotate di infrastrutture;
- il risanamento igienico delle abitazioni e dei servizi fondamentali;
- il mantenimento e la riqualificazione delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili e degli isolati, oltre che la tutela della composizione sociale dei residenti nel vecchio nucleo, in un rapporto armonico tra le diverse condizioni sociali e tra la residenza e le altre destinazioni d'uso complementari;
- la conservazione tipologica, architettonica ed ornamentale degli edifici di valore;
- la conservazione ed il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi ed il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione, evitando la introduzione di elementi pregiudizievoli, per forma, altezza e volume;
- la realizzazione di un sistema di viabilità pedonale, attraverso i cortili ed i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo.

## **Modalità d'intervento**

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono avvenire attraverso le modalità previste dalle presenti norme, in relazione al tipo di intervento ammesso.

L'obbligo di presentare preventivi piani attuativi (Piani di Recupero e/o Permessi di Costruire Convenzionati) è indicato in modo specifico per taluni immobili, isolati, comparti o aree nelle allegate tavole delle Modalità di Intervento.

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

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

Qualora si preveda la realizzazione degli interventi attraverso piano di recupero che coinvolgano diverse proprietà i medesimi possono trovare attuazione per unità minime di intervento, attraverso il Permesso di Costruire Convenzionato, purchè preliminarmente venga presentato un progetto di recupero unitario che coinvolga l'intero compendio.

I singoli ambiti di intervento, oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato, devono preservare l'unitarietà storica, tipologica, stilistica e funzionale degli edifici rispetto al compendio di riferimento.

La tavola " Modalità di intervento " indica i prospetti significativi e gli elementi di valore artistico da conservare, oltre alle categorie di intervento previste per i singoli edifici, come di seguito specificato, nel rispetto dei disposti di cui all'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

## **Categorie di intervento:**

### **1 - Risanamento conservativo (RC1)**

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di risanamento conservativo sono previsti per gli edifici che presentano elementi di pregio architettonico ed ambientale, per i quali è prescritta la conservazione di tali elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è opportuna per la salvaguardia dei valori storico ambientali del contesto edilizio della zona.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo con interventi riguardanti il ripristino e il consolidamento statico degli elementi strutturali; ove le condizioni di degrado non consentano il ripristino e il consolidamento, è ammessa la sostituzione e ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendo il posizionamento originale delle stesse.

Gli interventi devono comportare l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterarne la tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Inoltre, devono essere rispettate le caratteristiche compositive e tipologiche delle facciate e, nelle opere di risanamento e ripristino, devono essere impiegati materiali identici o analoghi agli esistenti e comunque tecniche e materiali tipici della zona, quali facciate intonacate, ballatoi in legno, tetti in tegole comuni piane o coppi, serramenti in legno, persiane listate o ante piane, cornici ed elementi di decoro in mattoncini limitatamente alle lesene, ai pilastri, agli archi e alle volte, elementi decorativi ecc.,

Ove possibile, occorre recuperare le strutture portanti orizzontali e verticali, riportando alla luce, attraverso la rimozione di eventuali controsoffittature, i solai in legno di pregio e le coperture a volta.

Non sono ammesse alterazioni planimetriche, volumetriche, né modifica delle quote di imposta e di colmo delle coperture; è consentita la realizzazioni di interventi per efficientamento energetico con la creazione di un pacchetti isolanti, fatti salvi i disposti del codice civile.

Non è consentito modificare il numero dei piani fuori terra, attraverso la formazione e demolizione delle solette esistenti, né la formazione di piani aggiuntivi, ottenuta tramite la traslazione dei solai esistenti, pur mantenendo immutata l'altezza esterna dell'edificio.

Devono essere confermati i passaggi esistenti, che mettono in comunicazione l'edificio o il cortile con le aree libere di pertinenza.

Devono essere restaurati e ripristinati gli apparati decorativi esterni ed interni dell'edificio, al fine di conservare gli elementi architettonici tradizionali (portici, portali, cornici, lesene, fasce marcapiano, cornicioni, comignoli tipici, fregi, affreschi, pitture, ecc.), nonché l'arredo delle aree libere pertinenti (edicole, pozzi, pavimentazioni, ecc.).

## **2- Risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso (RC2)**

Gli interventi di risanamento conservativo tipo RC2 riguardano edifici rurali dismessi o costruzioni rustiche o prive di specifica destinazione, per cui il recupero comporta anche il cambio di destinazione in residenza o nelle funzioni complementari ammesse nella zona. Nella realizzazione degli interventi di recupero debbono essere rispettati i contenuti di cui alla categoria di intervento 1- Risanamento Conservativo (RC1)

### **3 - Ristrutturazione edilizia**

La ristrutturazione edilizia riguarda gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; essi possono comportare la demolizione totale delle pareti perimetrali dell'edificio.

In via eccezionale, ove la precaria situazione statica dell'edificio non consenta, o per necessità di efficientamento energetico dell'edificio è ammesso procedere alla sostituzione dell'esistente con la demolizione e ricostruzione, conservando lo stesso sedime, sagoma e volume preesistente.

In caso di interventi volti al contenimento energetico dell'involucro edilizio è derogato il mantenimento della sagoma dell'edificio.

La demolizione è autorizzata unitamente all'atto abilitativo per la ricostruzione, la quale dovrà avvenire sulla base di un progetto che tenga conto degli obiettivi preposti al recupero del patrimonio edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in:

#### **3.1 - Ristrutturazione edilizia (RE1)**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE1 riguardano gli edifici ove è già presente la destinazione residenziale o le funzioni complementari ammesse nella zona, per i quali sono consentite trasformazioni edilizie per un miglior utilizzo degli stessi.

#### **3.2 - Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso (RE2)**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE2 riguardano edifici rurali dismessi o costruzioni rustiche o prive di specifica destinazione, per cui il recupero comporta anche il cambio di destinazione in residenza o nelle funzioni complementari ammesse nella zona.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 devono essere conformi alle seguenti prescrizioni:

- a)** conservazione dei singoli elementi superstiti significativi della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio;
- b)** conservazione e/o ripristino della composizione dei prospetti, dei ritmi delle relative aperture, interessante edifici esistenti di valore architettonico e/o ambientale, degli andamenti dei tetti e dell'apparato decorativo superstiti;
- c)** è consentita l'apertura di nuove finestre e l'ampliamento di quelle esistenti nei limiti di una progettazione delle facciate, che abbia come riferimento i criteri compositivi esistenti;

- d) conservazione delle strutture originarie o delle parti superstiti, sia verticali che orizzontali, qualora esistano volte o solai in legno pregevoli;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, edicole, lapidi antiche, ecc.;
- f) conservazione e miglioramento degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto e dei cortili.
- g) possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti, nei limiti e con le modalità previste dalla legge, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio, come meglio specificato nell'articolo precedente.
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con esclusione di volumi tecnici eccedenti la quota di colmo delle coperture esistenti;
- i) possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano originario valore architettonico, nonché di inserire lucernari e abbaini nelle falde del tetto per adeguare le condizioni di areoilluminazione dei vani abitabili o agibili, purché collocati con allineamenti e dimensioni e soluzioni adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche architettoniche dell'edificio.
- j) possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico per adeguare le altezze interne dei vani alle norme igieniche, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile dell'edificio;
- k) nell'ambito del progetto unitario dell'edificio dovrà essere valutata la possibilità di eliminazione dei volumi che costituiscono superfetazioni, quali aggiunte al corpo di fabbrica principale o sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio

#### **4 - Demolizione senza ricostruzione (D)**

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione (D) riguardano costruzioni o parti di esse per le quali risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione, per un recupero dei relativi spazi ed altre funzioni (aree per la viabilità, piazze, parcheggi, verde pubblico o privato, spazi a cortile, passaggi, ecc.) o perché la presenza di tali volumi è intollerabile sotto il profilo estetico, ambientale o igienico sanitario.

La demolizione può essere effettuata:

- su richiesta dell'Amministrazione comunale, quando il proprietario intervenga nel lotto interessato anche su altri edifici;
- a seguito di piani esecutivi interessanti l'unità urbanistica oggetto del piano stesso;
- a seguito di specifico progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione comunale.

## **5 - Demolizione e ricostruzione (DR)**

Gli interventi di demolizione e ricostruzione (DR) riguardano costruzioni o parti di esse per le quali è necessario un intervento di demolizione, al fine di ricostruire un organismo edilizio, che meglio si integri con il contesto del centro storico a cui lo stesso appartiene.

## **6- Edifici accessori autorimesse e tettoie**

Gli edifici censiti con la destinazione di autorimesse e/o tettoie, qualora regolarmente autorizzate, possono essere mantenute nella destinazione e funzione esistente.

In presenza di manufatti incoerenti con l'edificato del centro storico o realizzati con materiali e finiture in contrasto, al momento della realizzazione di interventi di manutentivi devono essere apportati tutti gli accorgimenti funzionali ad un idoneo inserimento ambientale.

### **ART. 18.1 b - DISPOSIZIONI PARTICOLARI - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

L'attuazione degli interventi nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere coerente con gli obiettivi e modalità indicate al precedente articolo.

A tale scopo sono indicati di seguito gli indirizzi guida per la progettazione degli interventi suddetti, i quali potranno essere adeguati alle singole realtà, sulla base di appositi rilievi dello stato dei luoghi, con motivazioni documentate.

#### **1. Case a corte**

Sono insediamenti composti da edifici la cui caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero situato all'interno dell'area edificata, in parte delimitata sul perimetro da strade.

Lo spazio libero delle corti assume un significato particolare nell'ambito della tradizione locale.

La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto alla corte e quello rivolto alla strada, oltre che nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico, il ballatoio, il portale e l'androne.

Il fronte con il portico al piano terreno e/o il loggiato ai piani superiori è rivolto verso lo spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità.

Gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno essere coerenti con i caratteri dell'insediamento nel suo complesso.

E' da evitare la compromissione degli spazi a cortile con la realizzazione di recinzioni o manufatti che delimitino la proprietà, nonché ogni intervento che faccia perdere la leggibilità del cortile stesso.

Devono essere conservati gli elementi d'uso e di arredo esistenti, quali lavatoi, pozzi, porticati e pergolati; in caso di interventi sui loggiati deve essere conservata la leggibilità, con adeguato arretramento dei tamponamenti e/o serramenti.

## **2. Ballatoi, portici e loggiati**

Ballatoi, portici e loggiati sono tra gli elementi costruttivi più significativi dell'architettura locale e rurale.

Essi determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali di cui sono costituiti.

Nella trasformazione degli edifici esistenti è vietata la sostituzione o eliminazione di tali componenti significative.

## **4. Edifici di valore storico - architettonico**

Gli edifici di valore storico ed architettonico si identificano negli immobili il cui valore è determinato dalla storicità della struttura dell'involucro edilizio oltre che dalla composizione architettonica dei prospetti, ove si rileva la presenza di elementi di valore architettonico ed ambientale.

Per tali edifici è prescritta la conservazione dell'identità complessiva dell'edificio, oltre che degli elementi di valore artistico, architettonico e degli ornamenti presenti.

## **5. Edifici di rilievo ambientale**

Gli edifici di rilievo ambientale rappresentano gli immobili che evidenziano la presenza di elementi di pregio architettonico e ambientale.

Per tali edifici è prescritta la conservazione degli elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia.

## **6. Elementi di valore artistico o architettonico**

Negli immobili appartenenti al centro storico ed ai nuclei di antica formazione è stata individuata la presenza di elementi qualificanti gli edifici, quali archi, portali, lesene, camini, balaustre, lapidi, edicole, icone, decorazioni, colonne, logge, lavatoi, cappelle, decorazioni, ecc.

Tali elementi di valore artistico o architettonico devono essere tutelati e conservati.

## **7. Edifici di recente ristrutturazione**

Gli edifici di recente ristrutturazione si identificano negli immobili, per lo più risalenti ad una edificazione degli anni 60/70, che hanno utilizzato delle soluzioni compositive e architettoniche non in armonia con le tipologie ed i caratteri originali del centro storico, nonché gli edifici che sono stati oggetto in epoche contemporanee di interventi di ristrutturazione edilizia.

Per i primi edifici si prevede una ridefinizione compositiva dei prospetti e/o delle coperture, più consona al tessuto urbano in cui sono inseriti, mentre per gli edifici più recenti si registra la situazione dell'immobile.



## **8. Elementi in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico**

Negli immobili appartenenti al centro storico ed ai nuclei di antica formazione è stata individuata la presenza di elementi in contrasto con i caratteri tipologici tipici del centro storico, quali scale esterne in cemento armato, tettoie, balconi con solette di dimensioni sproporzionate rispetto al prospetto dell'edificio, chiusure di vecchi androni o loggiati con serramenti in alluminio anodizzato, ecc.

Tali elementi devono essere resi coerenti con i caratteri propri del centro storico per consentirne una miglior lettura.

## **9. Orti e giardini**

I giardini esistenti, e possibilmente anche gli orti, vanno mantenuti e migliorati, poiché testimonianza di tradizioni e dell'uso quotidiano dello spazio urbano.

## **10. Percorsi pedonali**

Negli elaborati di piano è stato rappresentato il sistema dei percorsi interni agli isolati, preservando i passaggi esistenti e il sistema di viabilità pedonale, che, attraverso i cortili e i percorsi esistenti, collega le aree verdi, le isole pedonali e i servizi di interesse collettivo. Ove possibile, negli interventi edilizi deve inoltre essere incentivata la realizzazione di nuovi percorsi pedonali. Il passaggio pubblico attraverso corti interne può essere regolamentato per mezzo di apposita convenzione d'uso.

## **11. Pavimentazioni e arredo**

La pavimentazione, l'arredo e l'illuminazione dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali coerenti con l'identità del centro storico.

Le pavimentazioni storiche sono caratterizzate da:

- acciottolato: pavimentazione fatta con ciottoli disposti a contatto, alle quali talvolta sono affiancate delle guide di pietra lavorata, che occupano la parte centrale per il transito dei veicoli;
- sampietrini: pavimentazione in blocchetto di leucite di dimensioni quadrate / rettangolari di forma irregolare
- bolognini: pavimentazione in porfido quadrate / rettangolari di forma irregolare
- pavimentazione in lastre e piastrelle in pietra

E' vietata la eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche; nel caso di debba intervenire per la posa di reti tecnologiche, deve essere ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e, possibilmente, con il recupero del materiale precedente asportato.

In caso di degrado non è consentito sostituire pavimentazioni originarie con asfalto.

## **12. Cortine edilizie significative da conservare**

La forma e la disposizione di portoni, porte e finestre ha sempre seguito una logica con proporzioni e ritmi assai precisi, dettati da esigenze di illuminazione, da necessità strutturali e da criteri compositivi.

Devono essere salvaguardate le cortine edilizie significative, conservando i rapporti proporzionali tra le aperture e la composizione delle facciate, per tutelare la identità del sistema edilizio.

Devono inoltre essere mantenuti i valori architettonici e/o ambientali, quali gli andamenti dei tetti, l'apparato decorativo superstite, ecc.

### **13. Composizione delle facciate**

La ridistribuzione progettuale delle facciate (nelle categorie di intervento ove è consentito) dovrà tener conto degli elementi caratterizzanti l'affaccio sulla strada o sulla corte e gli edifici confinanti.

Gli interventi devono tenere in considerazione gli allineamenti, le misure le partiture delle finestre, delle fasce marcapiano e delle zoccolature esistenti, così da poter consentire una lettura ordinata della cortina edilizia.

Le zoccolature delle facciate e degli androni devono avere altezza non superiore a 80 cm, salvo la conferma delle altezze preesistenti ed utilizzare materiali appartenenti alla tradizione locale.

L'intonaco della facciata deve essere realizzato con materiali tradizionali, escludendo la posa di intonaci plastici, trattamenti graffiati a buccia d'arancia e simili.

I colori delle facciate intonacate devono essere compresi nella cartella colori allegata al Regolamento Edilizio

Eventuali decorazioni pittoriche o graffiti esistenti, se congrue all'ambiente, devono essere conservate e restaurate.

### **14. Balconi**

La tipologia tipica caratterizzante il centro storico sono i ballatoi, realizzati in prevalenza nella parte interna della corte, con ringhiera a disegno semplice in ferro colore grigio oppure in legno.

I balconi e ballatoi devono essere conservati nella forma e nei materiali esistenti.

Gli elementi portanti in pietra naturale o legno vanno conservati; devono inoltre essere ripristinate eventuali mensole in pietra a vista.

Negli interventi edilizi sull'edificazione esistente in caso di sostituzione di ballatoi, creazione di nuovi ballatoi e/o formazioni di nuovi balconi, al servizio delle abitazioni, le finiture devono ricondurre alla categoria storica di appartenenza e debbono essere in ogni caso proposte soluzioni con le caratteristiche proprie dei luoghi sopra descritte.

### **15. Esercizi commerciali**

Gli interventi edilizi relativi ad esercizi commerciali nel centro storico devono preservare la unitarietà morfologica e tipologica del contesto in cui si inseriscono, evitando alterazioni dei caratteri e degli elementi connotativi esistenti, nonché delle relazioni tra le diverse parti del tessuto storico, meritevoli di conservazione.

Dovrà inoltre essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale degli edifici e dei manufatti, con insegne pubblicitarie a forte impatto, con arredi urbani e cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

### **16. Superfetazioni**

Nell'elaborato di dettaglio del centro storico sono stati rappresentati degli interventi edilizi aggiuntivi posticci che si possono descrivere a titolo esemplificativo, ma non esaustivo come tettoie, o volumi aggiunti con creazione di vani annessi alla residenza, taluni aggettanti al piano primo degli edifici; spazi destinati a servizi igienici.

Gli interventi edilizi devono prediligere il ripristino dello stato dei luoghi, qualora ciò non sia possibile, la superfetazione dovrà meglio integrarsi rispetto al contesto in cui si inserisce, anche attraverso l'utilizzo di materiali di finitura idonei, atti ad evitare la percezione di elemento in contrasto rispetto all'edificio a cui il medesimo appartiene.

## **17. Accessori – Box – Tettoie**

Nell'elaborato di dettaglio del centro storico sono stati censiti gli accessori – box esistenti e/o i manufatti che per dimensioni e caratterizzazioni possono afferire alla suddetta funzione.

I suddetti edifici devono mantenere la destinazione d'uso esistente e non possono essere attribuite a questi ultimi altre funzioni attraverso interventi di cambio di destinazioni d'uso se non quelli già definiti nella sopra citata tavola di progetto delle modalità di intervento negli ambiti di centro storico.

## **18. Muri storici**

In presenza di muri, qualificabili come storici, gli stessi possono essere oggetto di interventi di tipo manutentivo (manutenzione ordinaria e/o straordinaria) che non ne alterino le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche, al fine di preservare la percezione dello stesso dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

## **19. Fontane**

Le fontane in pietra insistenti su spazi pubblici o privati, dovranno essere obbligatoriamente conservate in luogo. E' consentito il loro spostamento, all'interno dello stesso spazio, solo per valorizzarne le caratteristiche.

## **20. Coperture**

Il rifacimento parziale o totale del manto di copertura, ove è consentito, dovrà avvenire secondo le norme di seguito descritte:

### a) strutture

La struttura dovrà essere esclusivamente realizzata in legno, con andamento a falde e caratteristiche geometriche simili a quella da sostituire.

### b) materiali di copertura

Per la copertura, salvo diversa prescrizione delle norme particolari per i singoli tipi edilizi, potranno essere utilizzati: coppi, tegole portoghesi in cotto.

E' vietato l'uso di più materiali per un'unica copertura e la coloratura deve essere uniforme.

E' da escludersi l'uso d'altri materiali ed elementi per coperture, diversi da quelli su elencati.

### c) gronde

E' consentita la lavorazione di travi e travetti con modanature di tipo tradizionale.

E' vietata la controsoffittatura degli sporti di gronda, qualora non costituisca elemento originario dell'edificio.

### d) decorazioni

Là dove esistono decorazioni originali in legno, lamiera o altro, è prescritta la loro conservazione con eventuale restauro delle parti danneggiate.

### e) comignoli

I comignoli emergenti dalle falde dovranno essere di tipo tradizionale, con copertura dello stesso tipo utilizzato per il tetto ed in casi particolari potranno essere realizzati in materiale cementizio.

f) canali di gronda e pluviali

E' prescritto l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare in rame.

Verso gli spazi pubblici, i pluviali potranno scendere esternamente alla muratura fino ad un'altezza di mt 2.50 da terra; in tale rimanente tratto è ammesso l'uso di tubi in ghisa. Non è mai consentito l'utilizzo di manufatti in materiale plastico.

Non è consentita la realizzazione di canali sporgenti per una quota pari a 2,50mt. Dal piano strada.

## 21. Murature Esterne

a) intonaci

E' prescritto l'impiego d'intonaco lisciato o "al civile" ciò costituisce elemento originario caratterizzante l'edificio. Sono esclusi altri materiali di rivestimento come marmi, ceramiche klinker, intonaci plastici ecc....

b) zoccolatura

E' consentito il ripristino di zoccolature in intonaco già esistenti, solo quando costituiscono elemento caratteristico dell'edificio.

c) tinteggiatura

E' consentita la tinteggiatura delle facciate degli edifici che risultino così finiti allo stato attuale o che presentino tracce di precedenti tinteggiature a cui preferibilmente dovranno uniformarsi per colore e tipo.

Nel caso di facciate continue di più proprietari, comunque facenti parte di un unico corpo edilizio, la tinteggiatura dovrà essere definita in sede di esame paesistico del progetto da parte della commissione paesaggio.

d) decorazioni pittoriche

Le decorazioni pittoriche (cornici, decorazioni d'angolo, resti d'iscrizioni, graffiti, ecc....) le insegne originarie di negozi, le indicazioni stradali o di vecchia toponomastica, anche se solo parzialmente conservata, esistenti sulle murature esterne, dovranno essere obbligatoriamente mantenute e restaurate.

e) solai

È ammessa la chiusura dei solai aperti purché questa sia realizzata esclusivamente con vetrate continue, da posarsi a filo interno delle murature perimetrali, e senza che ciò alteri in alcun modo le caratteristiche dell'eventuale prospiciente loggiato.

Solo per la realizzazione di tali chiusure potranno essere utilizzati telai in ferro di colore scuro; restano esplicitamente escluse le possibilità di utilizzo di serramenti in lega leggera e di qualsiasi tipo d'oscuramento esterno in particolare tapparelle o tende alla veneziana, fatto salvo che debbano essere sostituiti elementi pre-esistenti.

f) soffitti a volta

Al fine di conservare le testimonianze di una tecnica costruttiva ormai in disuso, sono tassativamente vietate demolizioni di soffitti a volta e modifiche che alterino le caratteristiche degli stessi.

## 22. Scale Esterne

### a) esistenti

Qualora non si tratti di superfetazioni, le scale esterne d'accesso all'edificio dovranno essere obbligatoriamente conservate.

Eventuali modifiche che si rendessero necessarie in seguito ad una variazione delle quote interne dei piani, dovranno essere realizzate, per quanto riguarda dimensioni, materiali, colori e finiture, nell'assoluto rispetto dell'esistente. Le stesse disposizioni dovranno essere osservate per le scale esterne, o comunque a vista, utilizzate per il collegamento tra i diversi piani dell'edificio; queste ultime, se del tipo aperto, non potranno in alcun caso essere chiuse ma solo tamponate lateralmente in muratura intonacata fino all'altezza del parapetto.

### b) di nuova realizzazione

È ammessa la realizzazione, esternamente al volume dell'edificio, di nuove scale per il collegamento tra i diversi piani.

## 23. Affreschi

Gli affreschi esistenti o rinvenuti durante il corso dei lavori dovranno essere obbligatoriamente recuperati e conservati.

Qualora, per motivi di conservazione, si rendano necessarie altre tecniche di conservazione, l'intervento dovrà essere autorizzato dall'autorità competente.

In caso di presenza interna agli edifici d'affreschi o in caso di rinvenimento durante i lavori si dovrà comunicare l'esistenza alle autorità competenti. Gli stessi dovranno essere restaurati e conservati.

## 24. Finestre

### a) forma

Di norma la dimensione e forma delle finestre dovrà uniformarsi a quella delle aperture originarie esistenti, fatta salva l'esigenza di effettuare adeguamenti funzionali al raggiungimento dei parametri aeroilluminanti. Le nuove forometrie dovranno mantenere i ritmi prevalenti delle finestrate di origine storica rilevate. Qualora in facciata non esistano aperture cui riferirsi la forma delle finestre dovrà essere rettangolare, con il lato lungo verticale; potranno fare eccezione solo quelle degli ultimi piani o dei fondaci a piano terra, per questi ultimi è ammessa la forma quadrata.

Sono vietate tassativamente altre forme, sempre che non si tratti d'aperture già esistenti e/o soggette a restauro conservativo.

### b) cornici

Le finestre dovranno avere cornici o davanzali in pietra naturale identici, per sezione lavorazione e colore a quelli già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere in pietra non lucida.

### c) riquadrature

È ammessa la lisciatura dell'intonaco, e conseguente tinteggiatura, delle riquadrature delle finestre, purché queste rispettino per tipo e dimensioni quelle tipiche dell'architettura locale.

E' invece fatto obbligo di mantenere e restaurare le riquadrature ad intonaco esistente.

d) serramenti

I serramenti dovranno essere preferibilmente in legno. Sono ammessi serramenti in alluminio, questi ultimi da campionare alla commissione del paesaggio comunale.

Qualora, originariamente, l'edificio dovesse presentare serramenti di tipo diverso da quelli sopra descritti, i nuovi serramenti dovranno essere uniformi agli esistenti, con la possibilità di differenziarsi nell'uso dei materiali.

Sono tassativamente vietati serramenti quali tapparelle, veneziane o a soffietto.

e) inferriate

Le inferriate originali esistenti dovranno essere conservate. Qualora si renda necessaria la posa di nuove inferriate queste dovranno essere dei tipi tradizionalmente usati nel luogo e cioè: a maglia quadra in barre di ferro tondo e infisse nella muratura arretrate rispetto al filo esterno del muro; a maglia rettangolare in barre di ferro tondo e contorno in profilato bianco di ferro e fissate con leggera sporgenza dal filo esterno del muro, a pancia in tondo di ferro e fissate a sporgere sulla muratura.

## 25. Portoni e portoncini

a) aperture

Dovranno essere mantenute le aperture attualmente esistenti conservandone gli elementi architettonici originari.

b) cornici

Ove presenti, le finestre dovranno mantenere cornici o davanzali in pietra naturale identici, per sezione lavorazione e colore a quelli già esistenti sull'edificio.

Dovranno essere mantenute e restaurate quelle esistenti.

In caso di nuove aperture queste potranno avere cornici in pietra naturale e comunque identiche per sezione, lavorazione e colore a quelle già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere realizzate in materiale tipico già utilizzato storicamente nel nucleo antico.

In caso d' intervento su edifici storici con elementi architettonici in cemento, spalle architravi, parapetti, gronde ecc, tali elementi dovranno essere conservati e restaurati, eventuali nuovi inserimenti potranno essere realizzati in analogia con le preesistenze.

## **ART. 18.2 - EDIFICI DI PARTICOLARE RILEVANZA ARCHITETTONICA STORICA ED AMBIENTALE**

Gli edifici di particolare rilevanza storica – architettonica ed ambientale sono identificati negli elaborati di piano con apposita campitura. Il progetto urbanistico prevede la conservazione degli edifici appartenenti a diversi ambiti territoriali, al fine di preservarne la percezione visiva nell'ambito dei contesti circostanti di appartenenza.

### **Modalità di intervento**

Negli edifici identificati negli elaborati di piano e qualificati come edifici di particolare valore storico – architettonico ed ambientale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche con cambio di destinazione d'uso, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione che coinvolga l'intero immobile.

Sono ammessi piccoli interventi di demolizione e ricostruzioni finalizzati ad una ridefinizione funzionale o per problematiche di origine statica, previa presentazione di apposita perizia redatta da tecnico abilitato oltre che la demolizione, senza ricostruzione di eventuali superfetazioni.

In considerazione dell'importanza che rivestono gli immobili identificati nelle tavole di piano, il progetto edilizio dovrà essere accompagnato dagli elaborati di seguito descritti:

- ricerca storica del fabbricato con l'identificazione delle epoche a cui risalgono la realizzazione degli interventi, fino alla definizione del corpo di fabbrica che rappresenta lo stato di fatto.
- qualora l'immobile afferisca a più proprietà e l'intervento edilizio sia parziale rispetto all'intero immobile, deve essere presentato uno studio che coinvolga l'intera facciata e la composizione architettonica complessiva dell'edificio.
- in presenza, nelle aree di pertinenza degli immobili, di essenze di pregio, deve essere prodotto un elaborato grafico che contempli anche lo studio degli spazi verdi e delle piantumazioni.

### **Ambiti territoriali di appartenenza**

I suddetti immobili appartengono a diversi ambiti territoriali, classificati in diverse zone urbanistiche dal P.G.T.

E' fatta salva, rispetto alla zona urbanistica di appartenenza, la possibilità di utilizzo del residuo volumetrico conferito al lotto dalla destinazione urbanistica dell'area.

L'eventuale nuova edificazione e/o ampliamento dovrà preservare l'identità propria dell'edificazione di valore storico- architettonico ed ambientale.

### **ART. 18.3 – ZONA DI TUTELA DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

Nel territorio comunale sono stati effettuati ritrovamenti archeologici di incerta localizzazione che attestano un popolamento della zona all'età preistorica.

I nuclei di antica formazione, l'area del Castello di Barni, sono aree a rischio archeologico.

Nel caso di ritrovamenti archeologici i progetti che prevedono movimenti di terra e scavi dovranno essere inoltrati con dovuto anticipo a questa Soprintendenza da parte del proprietario o dell'impresa appaltatrice dei lavori di scavo in modo da permettere di eseguire una valutazione preventiva del rischio archeologico e un controllo archeologico sul cantiere nei casi in cui sarà valutato dall'ufficio.



## **ART. 18.4 \_ ES - EDIFICI DI IMPIANTO STORICO CON CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE**

### **Descrizione**

La zona è costituita dalla parte del territorio ove esistono diverse edifici di particolare interesse storico e valore architettonico con un contesto di parco di pregio ambientale meritevole di tutela, nonostante, non in tutte le casistiche sia sottoposto a vincolo specifico di tutela ai sensi del D.lgs n° 42/2004 e s.m.i.

Appartiene al presente ambito il Castello di Barni, edificio sottoposto al vincolo beni culturali art.10 D.lgs n° 42/2004 e s.m.i.

### **Edificazione**

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore artistico e storico e del contesto di parco che ne costituisce parte integrante.

E' consentita la realizzazioni di manufatti accessori, box e piscine e di quanto meglio elencato al punto 2.4 delle presenti norme, quali s.l.p. che non computano ai fini del calcolo del volume.

### **Prescrizioni vincolistiche**

Il compendio del Castello di Barni è sottoposto ai disposti di cui all'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Como.

### **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali e ricettive.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le strutture commerciali di vendita, le discoteche e simili.

### **Indici edificatori**

Per interventi i parametri edilizi non dovranno superare quelli preesistenti; le distanze non dovranno essere inferiori alle esistenti.

Densità edilizia De= esistente.

Altezza H = esistente.

Piani fuori terra Pft= esistente.

Rapporto di copertura Rc= esistente.

Distanze D = esistenti.

### **Prescrizioni agronomiche**

Le costruzioni accessorie di cui al punto 2.4 sono ammesse nelle aree pertinenziali a verde, previa acquisizione del parere da parte della commissione paesaggio ed una progettazione unitaria degli spazi a verdi appartenenti al lotto.

Le ville con parco storico e gli ambiti paesistici spaziali di pertinenza costituiscono elemento di pregio e tutela paesaggistica caratterizzata dalla presenza di piu' elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio di qualità.

I criteri e le modalità di interventi ammessi per tali elementi a verde rispondono al principio della valorizzazione e si applicano le seguenti disposizioni.

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi.
2. Gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico-architettonici dei singoli manufatti, ma esteso all'intero contesto in cui il bene è inserito.  
Nel caso di parchi storici, gli interventi vanno inquadrati all'interno di uno studio complessivo che caratterizzi tutte le sue componenti architettoniche e vegetazionali.

## **ART. 19 - NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI**

Nelle zone residenziali sono ammesse attività artigianali di servizio, con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, purchè non siano moleste o comunque incompatibili con tale destinazione principale.

Non sono ammesse attività classificate insalubri di 1<sup>a</sup> classe.

Sono tollerate eventuali attività di produzione, esistenti alla data di adozione del P.G.T., anche se in contrasto con la destinazione di zona, a condizione che la loro permanenza non risulti incompatibile con la funzione residenziale e vi sia assenza di elementi inquinanti o molesti.

Per tali edifici è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento funzionale sono consentiti qualora sia dimostrata la convenienza dell'intervento stesso sotto l'aspetto economico, in relazione allo stato generale dell'edificio e degli impianti, nonchè la mancanza di precisi motivi urbanistici ed igienici che rendano necessario il trasferimento di detta attività.

Gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento funzionale dovranno rispettare quanto di seguito indicato:

- vengano realizzati su area di pertinenza dell'attività esistente alla data di adozione del P.G.T. ;
- non pregiudichino la sistemazione della zona in relazione alle previsioni urbanistiche e non aggravino la situazione di fatto in rapporto all'uso previsto per la zona;
- vengano attuati gli accorgimenti necessari per evitare inquinamenti ed effetti molesti;
- non riguardino attività classificate insalubri di 1<sup>a</sup> classe;
- l'ampliamento sia dimostrato essenziale per il proseguimento di tale attività in relazione alla necessità di adeguamenti tecnologici ed igienico sanitari, nonchè al miglioramento dell'ambiente di lavoro e sia prevista la realizzazione di idonei impianti di depurazione.

Eventuali ristrutturazioni o ampliamenti funzionali sono subordinati alla presentazione di un apposito rilievo dello stato di fatto e relativa relazione, attraverso i quali possa essere verificata la situazione urbanistica dell'area interessata, la dotazione di standard, le condizioni ambientali all'interno ed all'esterno degli edifici e la compatibilità con il contesto urbanistico circostante.

In ogni caso deve essere verificata la compatibilità con la normativa del Regolamento locale di Igiene.

## **ART. 19.1 - R1 – RESIDENZIALE INTENSIVO**

### **Descrizione**

Gli ambiti residenziali intensivi esistenti, comprendono le parti del territorio comunale edificate con destinazione residenziale che costituiscono per la maggior parte la prima edificazione residenziale rispetto al nucleo urbanizzato originario, ed in parte edificazione con tipologia a condominio attuata con piano di lottizzazione.

### **Edificazione**

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

### **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

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

### **Indici edificatori**

Densità edilizia	De = 1,20 mc./mq.
Altezza massima	H = 10,50 m.
Piani fuori terra	Pft = n° 3
Rapporto di copertura	Rc = 40%
Verde - drenante	Vd = 30%

### **Recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

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

### **Lotti saturi**

In caso di presenza di lotti che abbiano saturato la propria capacità edificatoria è ammesso un ampliamento pari al 20% del volume esistente.

### **Distanze**

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

### **Tipologie edilizie**

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

### **Disposizioni particolari per le aree pertinenziali**

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali, ai fini di un miglior inserimento ambientale. Deve essere eseguita la periodica manutenzione conservativa degli impianti arborei esistenti, in caso di moria è prevista la sostituzione delle essenze arboree.

### **Prescrizioni paesistiche**

Trattasi, in prevalenza, di ambiti territoriali ove sono già presenti densità edilizie molto elevate poiché costituiscono la prima edificazione residenziale, posti in prossimità del tessuto residenziale di prima formazione.

Per gli ambiti sensibili individuati nell'apposita cartografia della classi di sensibilità paesistica dei siti si prescrive una particolare attenzione rispetto agli interventi sul patrimonio edilizio esistenti e nell'eventuale inserimento dell'edificazione negli ambiti di completamento.

## **ART. 19.2 R 2 – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO**

### **Descrizione**

Gli ambiti residenziali di completamento ed espansione, comprendono le parti del territorio comunale destinate al completamento dei recenti processi insediativi e all'espansione dell'abitato. Per la maggior parte i comparti interessano in tessuto urbano consolidato già edificato; le casistiche di espansione e completamento dell'esistente sono limitate a pochi casi.

### **Edificazione**

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

### **Destinazione**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

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

### **Indici edificatori**

Densità edilizia	De	=	1,00 mc./mq.
Altezza massima	H	=	7,50 m.
Piani fuori terra	Pft	=	n° 2
Rapporto di copertura	Rc	=	30%
Verde - drenante	Vd	=	35%

### **Recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

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

### **Lotti saturi**

In caso di presenza di lotti che abbiano saturato la propria capacità edificatoria è ammesso un ampliamento pari al 20% del volume esistente.

### **Distanze**

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

### **Tipologie edilizie**

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

### **Disposizioni particolari**

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

### **Prescrizioni agronomiche**

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di villette con spazi a giardino, orto e frutteto e relative pertinenze, strettamente interconnesse con l'edificato.

In aree circoscritte e di media piccola superficie in cui l'impianto vegetazionale risponde alle esigenze delle singole proprietà al fine della loro qualificazione tutela si prevede un mascheramento ai fini della qualità visiva.

### **ART. 19.3 - RV - RESIDENZE CON CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE**

Gli ambiti territoriali interessano una edificazione con tipologia a villa o edificio singolo e/o bifamiliare con contesti di medie dimensioni a giardino.

La funzione dei suddetti ambiti all'interno del tessuto urbano consolidato è quella di conservare e mantenere una edificazione di tipo rada, come collegamento tra le aree seppur edificate, caratterizzate da aree verdi.

#### **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, e turistico- ricettive, bed and breakfast, affittacamere, artigianato di servizio alla persona.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le strutture commerciali di vendita, le discoteche e simili.

#### **Indici edificatori**

Densità edilizia	De	=	0,80 mc./mq.
Altezza massima	H	=	7,50 m.
Piani fuori terra	Pft	=	n° 2
Rapporto di copertura	Rc	=	40%
Verde drenante	Vd	=	30%

#### **Recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

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

#### **Lotti saturi**

In caso di presenza di lotti che abbiano saturato la propria capacità edificatoria è ammesso un ampliamento pari al 20% del volume esistente.

#### **Distanze**

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



### **Tipologie edilizie**

Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie tradizionali esistenti nel territorio.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

### **Prescrizioni paesistiche**

Nella progettazione degli ambiti liberi da edificazione e per gli ampliamenti di contesti già edificati, si deve mantenere la tipologia della villa con giardino e/o edifici bifamigliari escludendo la possibilità di edificazione di villette a schiera. A corredo della documentazione per la presentazione del progetto deve essere allegato anche una tavola grafica con il progetto del verde di pertinenza.

### **Prescrizioni agronomiche**

Le costruzioni accessorie di cui al punto 2.4 sono ammesse nelle aree pertinenziali a verde, previa acquisizione del parere da parte della commissione paesaggio ed una progettazione unitaria degli spazi a verdi appartenenti al lotto.

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

Il verde delle aree a giardino di villa deve essere tutelato e mantenuto in quanto considerato parte integrante dell'impianto dell'edificato con funzioni di qualificazione dell'edificio, ma anche come elemento ecologico- ambientale, inserito nel sistema della rete ecologica provinciale e non solo rispetto all'edificio.

Si applicano le seguenti disposizioni:

1. Tutela dell'integrità del verde arboreo nella singola differenziazione tipologica arborea del contesto di villa.
2. Sono compatibili con il contesto del verde gli impianti di specie ornamentale ed arborea da frutta, esistenti ed in progetto anche di provenienza- origine non autoctone purché compatibili rispetto al sistema climatico e del suolo esistente.
3. Sono ammessi interventi di manutenzione conservativa del verde con particolare attenzione dell'impianto arboreo curandone la conservazione ed eventuale sostituzione in caso di deperimento o moria.

## **ART. 20 - NORME GENERALI PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI**

Per insediamento produttivo si intende ogni installazione svolta, in modo continuo o discontinuo, ad effettuare entro un definito perimetro, estrazione, o produzione, o trasformazione, o utilizzazione, o deposito, o attività di commercializzazione dei propri prodotti, di sostanze di qualsiasi natura, con presenza, anche se solo temporanea, di persone. La progettazione e la costruzione dei luoghi di lavoro deve tener conto in modo prioritario, accanto alle finalità produttive, di tutte le misure necessarie per la salvaguardia dell'ambiente esterno, della salute e del benessere psicofisico dei lavoratori. Nel caso si tratti di locali aperti al pubblico, i medesimi provvedimenti dovranno comprendere anche la salvaguardia della popolazione presente nei locali.

Nei casi di pratiche interessanti gli insediamenti produttivi, sia a carattere artigianale che industriale, la domanda di concessione, dovrà essere corredata dalla documentazione prevista dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di Igiene, ed in particolare da una relazione tecnica sul tipo di attività da svolgere, sui materiali usati e prodotti, sul procedimento di lavorazione, sulle caratteristiche degli impianti di produzione e di servizio, compresi quelli previsti per la bonifica ambientale.

Nella relazione dovranno essere date sufficienti indicazioni in ordine alla quantità e caratteristiche delle eventuali emissioni, scarti e reflui ed ai loro sistemi di smaltimento, con particolare riferimento alle specifiche norme vigenti in materia.

Nel caso di particolari impianti o processi di produzione dovranno essere dichiarati i livelli di rumorosità, di temperatura, di umidità, di alterazione dell'aria contenuta nell'ambiente e le precauzioni o provvedimenti da attuare per la salvaguardia della salute degli addetti, precisandone le relative caratteristiche tecniche.

La relazione dovrà inoltre contenere indicazioni in ordine al piano di sviluppo aziendale, con dati sul numero degli addetti esistenti e insediabili, la superficie destinata al processo produttivo e quella per magazzinaggio e commercializzazione, nonché gli obiettivi occupazionali.

I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, il collegamento ai depuratori consortili o idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni in atmosfera, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni vigenti.

La rumorosità dell'insediamento dovrà rispettare le norme di legge e dei regolamenti vigenti in materia.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata alla licenza d'uso ai sensi delle norme vigenti in materia; inoltre, l'inizio, l'ampliamento o modifica delle attività lavorative è subordinato alla SCIA per l'esercizio di attività lavorativa prescritto dal Regolamento di Igiene.

In caso di interventi in aree produttive dismesse, in presenza di potenziali fonti di inquinamento e/o presenza di eternit devono essere posti in essere tutti gli accorgimenti necessari e previsti dalle normative vigenti in materia (Piano di Bonifica, pratica smaltimento eternit ecc). Per quanto attiene i disposti normativi in materia di terre e rocce da scavo devono essere effettuate tutte le procedure disposte dalla normativa vigente in materia.

## ART. 20.1 - A - ARTIGIANALE

### Descrizione

Le zone comprendono le parti di territorio comunale interessate da insediamenti di tipo eterogeneo caratterizzate dalla presenza di attività artigianali, artigianali di servizio direzionali e terziarie, destinate alla conferma o allo sviluppo di tali attività.

### Edificazione

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

### Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività artigianale, attività direzionale e di servizio, uffici, depositi connessi alle attività suddette, artigianato di servizio, terziario.
- funzioni complementari : esercizi di vicinato, bar, ristoranti, sedi di associazioni culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali,  
E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare dell'azienda nel limite del 25% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 120 mq.
- funzioni non ammesse: attività produttive, medie e grandi strutture commerciali, insediamenti agricoli, residenziale

Per la funzione commerciale gli interventi dovranno essere conformi a quanto prescritto al successivo articolo

Sono escluse le funzioni che risultano incompatibili con le funzioni principali ammesse nella zona, fatte salve quelle esistenti connesse all'attività commerciale.

### Indici edificatori

Indice di sfruttamento	Is	=	0,80	mq./mq.
Altezza	H	=	10,00	m.
Rapporto di copertura	Rc	=	50%	
Verde - drenante	Vd	=	20	%

### Distanze

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

### Tipologie edilizie

Edifici isolati, a schiera o a cortina

Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dovranno garantire un corretto ed armonioso inserimento nell'ambiente circostante.

## ART. 20.2 - TR- TURISTICO- RICETTIVO

Le zone comprende le parti di territorio comunale interessata da insediamenti di attività turistico ricettive alberghiere e commerciali e direzionali destinate alla conferma o sviluppo di tali attività

### Edificazione

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

### Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale: turistico ricettivo ed attività paraturistiche previste dalla L.R. 27/2015 (es : bed and breakfast, affittacamere, B&B – foresterie ecc..) uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, artigianato di servizio alla persona
- funzioni complementari: residenziale, attività direzionale e di servizio, uffici, depositi connessi alle attività suddette, terziario, vendita all'ingrosso, sedi di associazioni culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali, laboratori di analisi, strutture sanitarie, autorimesse pubbliche e private, attrezzature per lo svago.  
La residenza per il custode o titolare dell'attività insediata è ammessa nel limite di 100 mq. di Slp.
- funzioni non ammesse: attività produttive, medie e grandi strutture commerciali, insediamenti agricoli, industrie RIR, attività artigianali con attività inquinanti e nocive, attività agricole

### Indici edificatori

<b>Indice di sfruttamento</b>	Is	= 0,50 mq./mq.
<b>Altezza</b>	H	= 10,00 m. o esistente se superiore
<b>Rapporto di copertura</b>	Rc	= 60%
<b>Verde - drenante</b>	Vd	= 20 %

### Distanze

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

### **Prescrizioni particolare**

E' possibile la realizzazione di volumetrie interrato, non computabili ai fini urbanistici, ma soggetti a contributo di costruzione, purchè realizzate internamente sotto il profilo del terreno naturale (pareti completamente interrate). Tali volumetrie non possono superare il 40% del volume complessivo del fabbricato e devono essere realizzate, una tantum, nel rispetto della vegetazione esistente nei giardini

## **ART. 20.4 - NORME PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI**

Gli interventi relativi all'insediamento di attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni del D. Lgs. 31.3.1998 n° 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio" e s.m.i. della L.R. 6/2010 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere" e s.m.i. .

Le attività commerciali sono classificate, ai sensi della L.R. 6/2010, secondo le seguenti **tipologie distributive**:

- **VIC** - esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a 150 mq.
- **MS** - medie strutture con superficie di vendita da 150 mq a 1.500,00 mq.
- **GS** - grandi strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
- **CC** - centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente

I **settori merceologici** in cui sono articolate dette attività sono:

- alimentare;
- non alimentare.

La **superficie di vendita** è definita all'art. 4 della L. n° 114/98.

Le norme delle singole zone omogenee indicano ove sono ammesse le attività commerciali; ove indicata in modo generico la previsione commerciale, si intendono ammessi solo gli esercizi di vicinato, salvo quanto di seguito specificato.

Negli ambiti per attività produttive sono ammesse le attività commerciali, nei limiti specificati nella relativa norma di zona.

Sono fatte salve le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T.

Gli interventi edilizi nelle zone residenziali, e in particolare nei centri storici, ove sono ammesse le funzioni commerciali, devono evitare la eccessiva caratterizzazione delle costruzioni e dei manufatti, delle insegne pubblicitarie, dell'arredo urbano e cromatismi a forte impatto, ed estranei al contesto ambientale in cui si inseriscono.

L'insediamento di nuove medie e grandi strutture di vendita commerciali è subordinato alla preventiva approvazione di piano attuativo, attraverso cui definire l'assetto urbanistico, gli accessi al comparto dalla viabilità esterna, i percorsi veicolari e pedonali interni, l'arredo urbano, le aree di parcheggio di uso pubblico, gli indirizzi per la qualità architettonica ed ambientale, la realizzazione di arredo verde e gli accorgimenti per la mitigazione dell'impatto paesistico ambientale.

Alle nuove strutture di vendita aventi superficie superiore a 150 mq. è necessario garantire accessi e uscite rispetto alla viabilità ordinaria, tali da non creare intralcio o pericolo alla circolazione, prevedendo adeguate opere di raccordo con la stessa, ove necessario.

La dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché di spazi a parcheggio funzionali agli insediamenti commerciali, è definita dalla L.R. 12/2005 nella misura del 100% della s.l.p. commerciale; per i centri commerciali il 200% della s.l.p. commerciale

I parcheggi a raso dovranno prevedere un'adeguata alberatura ai fini del corretto inserimento ambientale.

Per le procedure amministrative relative all'autorizzazione di attività commerciali si fa riferimento alla L.R. n° 6/2010 e s.m.i. , e relative disposizioni attuative.

## **ART. 21 - AMBITI AGRICOLI**

Gli ambiti agricoli sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa rinnovabile, anche per la collettività.

In coerenza con i fini perseguiti dai regolamenti comunitari negli ambiti agricoli si applicano le seguenti direttive:

- Deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo.
- Deve essere garantita la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua valorizzandola attraverso opere di ingegneria naturalistica.
- Nelle aree agricole adiacenti alle frange ed alle periferie urbane le espansioni e trasformazioni urbane dovranno configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange urbane, anche tramite il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo del territorio. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata all'inserimento storico-paesistico ed ambientale.
- Le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o sovracomunale devono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l'attivazione di progetti di rete ecologica.

### **ART. 21.1 - AMBITI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA**

#### **Descrizione**

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

#### **Ambito di applicazione**

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

#### **Edificazione-Destinazione**

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T. è ammessa esclusivamente l'edificazione di opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nonché alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda in quanto strettamente funzionali all'esercizio della stessa secondo i criteri e modalità di seguito specificati.



La realizzazione di nuove strutture agricole dovrà essere totalmente integrata rispetto alla morfologia dei luoghi ed al contesto in cui sono inserite.

### Indici edificatori

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

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

Rapporto di copertura per attrezzature produttive

$R_c = 40\%$  dell'intera superficie aziendale per serre

$R_c = 10\%$  dell'intera superficie aziendale per altri casi ammessi

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

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

Altezza - residenza  $H = 6,00$  m.  
- strutture agricole  $H = 7,00$  m. salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche, compatibili con l'ambiente circostante.

Piani fuori terra  $P_{ft} = n^{\circ} 2$

Distanze

- dai confini  $D_c = 5,00$  m.

- tra edifici  $D_e = 10,00$  m.

- dal ciglio strada  $D_s = 5,00$  m.

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola del Piano delle Regole o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495

## **Tipologie edilizie**

Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essicatoi, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, ecc., nel rispetto dell'ambiente in cui si inseriscono.

Edifici residenziali isolati e accorpati agli edifici principali, con caratteristiche tipologiche e materiali di finitura tipici dell'ambiente rurale e della tradizione locale.

## **Titoli per il rilascio del titolo abilitativo**

Il titolo abilitativo in zona agricola può essere rilasciata esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, a titolo gratuito;
- b) 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, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
- c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1.

Il Permesso di Costruire è tuttavia subordinato:

- a) alla presentazione al Comune di un atto di impegno 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, operata dal PGT;
- b) all'accertamento da parte del Comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, 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.

Nel titolo abilitativo deve essere fatta specifica menzione dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui sopra.

Per quanto non specificato valgono le norme di cui alla L.R. 12/2005 e relative modifiche e integrazioni.

## **DISPOSTI NORMATIVI SPECIALI**

### **- AZ- AZIENDE AGRICOLE**

Nell'ambito dei comparti contraddistinti nelle tavole di piano con la sigla "Az" viene riconosciuta la presenza di aziende agricole già insediate.

## **- EDIFICAZIONE ACCESSORIA PER LA COLTIVAZIONE ORTOFRUTTICOLA NEGLI AMBITI PRATIVI**

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

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

Nell'area ad orto vi potranno essere dei contenitori per la raccolta dell'acqua piovana, da utilizzarsi ai fini dell'irrigazione. Al cessare dell'utilizzo del manufatto per lo svolgimento della coltivazione ortofrutticola, lo stesso dovrà essere rimosso, poiché la sua realizzazione è strettamente connessa alla conduzione dei fondi agricoli con la suddetta funzione, e pertanto, viene meno la titolarità della presenza, nel contesto di appartenenza.

Modalità di intervento: Esame di Impatto Paesistico e Permesso di Costruire ai fini della localizzazione planimetrica del manufatto del lotto e della qualificazione morfologica-ambientale degli interventi edificatori, nonché della determinazione della validità del titolo edificatorio.

### **ART. 21.2 – EDIFICI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI**

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diverse da quella agricola, ed individuati sulla tavola del piano delle regole con apposita simbologia grafica (asterisco), sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo nonché ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente. Per ogni edificio esistente è' consentito un ampliamento pari a 300 mc.

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

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

Gli interventi suddetti devono essere realizzati nel rispetto degli indici di altezza e distanza e dei parametri, con esclusione del volume, previsti per gli ambiti di tessuto consolidato R2 – Residenziale di completamento ed espansione

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

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

## **ART. 22- AMBITI BOSCATI**

### **Descrizione**

Gli ambiti boscati comprendono la parte del territorio comunale, caratterizzato dalla presenza di aree boschive, che presenta caratteri e valori ambientali e naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da interventi che possano alterarli.

Il P.G.T. persegue la salvaguardia e riqualificazione degli ambiti boscati come ecosistema ambientale e forestale.

### **Destinazione d'uso**

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

### **Interventi ammessi**

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

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

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

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

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

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

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

## **DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

### **- SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

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

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

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

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

### **- EDIFICI ESISTENTI**

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

## **ART. 23 -ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE**

### **Descrizione**

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

### **Destinazione**

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- A** - attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali;
- insediamenti scolastici: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
  - attività ed insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati;
  - biblioteche, centri di quartiere, centri civici;
  - parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona, parchi pubblici;
  - attività sportive, ricreative e per il tempo libero;
- B** - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali per parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

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

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

### **Edificazione**

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

### **Indici edificatori**

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

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

Le schede dei servizi esistenti ed in progetto e le indicazioni contenute rispetto alle funzioni dei singoli ambiti di interesse pubblico e generale, individuato negli elaborati del piano dei servizi e nel piano delle regole, riportano la situazione esistente.

L'Amministrazione Comunale, in funzione delle esigenze proprie per l'attuazione delle previsioni contenute nel piano dei servizi e nel piano delle regole, ha la facoltà di disporre l'attuazione degli interventi negli ambiti classificati in "aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale" all'interno delle destinazioni sopra descritte, indipendentemente dalla sigla riportata negli elaborati di piano.

E' ammessa la realizzazione di interventi edilizi su aree di proprietà comunale con destinazione "Aree ed Attrezzature di Interesse Pubblico e Generale" da parte di soggetti privati e/o società previa stipula di apposita convenzione tra il privato e pubblico.

### **Tipologie Edilizie**

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

### **Quantificazione e consistenza degli standard**

Ai fini della dotazione di standard possono essere conteggiati i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o cedute all'amministrazione comunale, nonché servizi ed attrezzature anche private, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati. Essi sono computati in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superficie lorde di pavimento, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano, e relative aree di pertinenza.

Sono escluse dal computo degli spazi pubblici a parco, gioco e sport, le fasce di rispetto stradale e cimiteriale, fatte salve quelle poste in continuità ad ambiti di verde pubblico.

### **Zone a parcheggio**

La tavola del Piano dei Servizi riporta, con apposito simbolo, l'individuazione delle aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici. Su dette aree possono essere realizzati parcheggi in superficie, interrati o multipiano, in relazione alle esigenze ed alla compatibilità ambientale. Dette aree devono essere pubbliche o asservite ad uso pubblico con apposito atto, ai sensi della L.R. 12/2005 e successive integrazioni.

Su dette aree possono inoltre essere realizzati, nel sottosuolo o in costruzioni multipiano, parcheggi privati con apposita convenzione che definisca le finalità, le modalità di realizzazione e di manutenzione, la durata dell'uso privato o del diritto di superficie e le modalità di cessione al Comune.

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

### **Piani esecutivi**

Il parametro da utilizzare, nei piani attuativi, per il calcolo delle aree standard di competenza degli insediamenti residenziali è pari a 18,00 mq./abitante, dei quali una quota minima pari a 3 mq./abitante per verde e parcheggi deve essere localizzata all'interno del piano stesso, fatte salve eventuali indicazioni del P.G.T. per aree standard di maggiori dimensioni. I parametri da utilizzare nel caso di funzioni diverse dalla residenza sono quelli prescritti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. paria al 20% della superficie del lotto per le funzioni industriali ed il 100 % della s.l.p. per le funzioni commerciali e similari . La dotazione minima per la destinazione residenziale è di 18 mq/ab

Ai fini della verifica della dotazione di servizi e attrezzature standard sono computabili le superfici lorde di pavimento, realizzate anche nel sottosuolo e con tipologia pluripiano e relative aree di pertinenza.

Per la quota non reperita all'interno del P.A. e necessaria al raggiungimento dei parametri suddetti, si procederà alla monetizzazione o al reperimento della stessa nelle zone previste dal P.G.T. per attrezzature collettive -standard urbanistici.

Nei piani attuativi di recupero del patrimonio edilizio, la localizzazione di aree pubblico o di uso pubblico o generale è subordinata alla verifica in sede progettuale della possibilità ed opportunità di tale previsione, in relazione alla dimensione e conformazione dell'area, alle esigenze tecnico-costruttive della edificazione ed ai vincoli di carattere ambientale.

Nei piani attuativi, le aree destinate a standard urbanistici, spazi ed attrezzature pubbliche indicati nella tavola del piano dei servizi, potranno, in sede di progettazione, essere ubicate diversamente da come indicato, purchè all'interno del perimetro del piano attuativo stesso e nel rispetto dei limiti quantitativi e di destinazione previsti; qualora le aree standard siano indicate nell'azonamento in adiacenza ai P.A. la progettazione del piano attuativo potrà essere estesa anche alle stesse aree, quando cio' si renda opportuno per un piu' razionale assetto dell'intero comparto e per una miglior qualità dell'intervento.

### **Regime delle aree**

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

### **Attrezzature religiose**

All'interno degli ambiti classificati come Attrezzature Religiose è fatta salva la presenza di funzioni private esistenti, regolarmente autorizzate, e compresenti con le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.

Nelle aree ed edifici che ospitano attrezzature di interesse comune per servizi religiosi è ammessa la presenza di funzioni urbane, anche private, purché non prevalenti rispetto alle attrezzature religiose. In caso di dismissione dell'attrezzatura religiosa da un intero immobile o da una sua porzione prevalente, lo stesso assume la disciplina del relativo tessuto edilizio assegnato dal Piano delle Regole, previa apposita segnalazione della avvenuta dismissione agli uffici comunali competenti

### **Aree ed attrezzature private al servizio degli insediamenti**

Negli elaborati di piano dei servizi e piano delle regole sono state rappresentate con apposita retinatura grafica e apposizione delle sigle di seguito indicate: le aree destinate a parcheggio privato e funzionali agli insediamenti residenziali (Ppr), artigianali (Ppa) e commerciali (Ppc).



L'inserimento delle suddette aree tra le aree di interesse pubblico e generale non costituisce vincolo preordinato all'esproprio; pur restando di proprietà privata le aree hanno una fruizione da parte di terzi e pertanto costituiscono parte del sistema dei servizi comunali.

### **Parcheggi pubblici e parcheggi privati di uso pubblico**

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

### **NORMA SPECIALE**

Ai sensi dell'art. 8 punto 2 e ter) della L.R. 12/2005 e s.m.i. si esclude la possibilità di insediamento di campi di sosta o di transito per i nomadi sull'intero territorio comunale di Barni, poiché non vi sono luoghi idonei.

## **ART. 23.1 - TRI - TRIAL**

### **Descrizione**

L'ambito territoriale comprende un area destinata allo svolgimento di attività sportiva – cross- / trial/ enduro.

### **Interventi ammessi**

Nell'ambito territoriale non è ammessa la circolazione pubblica o amatoriale di mezzi motorizzati su percorsi a fondo naturale, e relative pertinenze.

La realizzazione di impianti fissi cross/ trial/ enduro, senza opere murarie, sbancamenti o riporti di terreno ed è soggetta ad apposita autorizzazione comunale.

La realizzazione di impianti fissi cross/trial/ enduro con opere murarie e sbancamenti o riporti di terreno è soggetta anche al rilascio del titolo abilitativo.

### **Deroghe temporanee**

Nella fase di realizzazione delle opere si potrebbe generare un impatto acustico verso l'ambiente esterno dovuto alla fase di lavorazione.

Il Comune, per una durata limitata nel tempo, dovrà autorizzare, ai sensi della normativa vigente, l'attività temporanea.

## **ART.24 - PARAMETRI DA UTILIZZARSI PER LE MONETIZZAZIONI DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

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

- residenza: volume residenziale :  $150 \text{ mc/ab} = n^{\circ} \text{ abitanti} \times 18 \text{ mq./ab} = \text{superficie a cui deve essere applicata la compensazione economica}$
- commerciale - alberghiero : 100% della s.l.p. dichiarata come superficie utile commerciale
- artigianale/ industriale : 20% della s.l.p. oggetto dell'intervento

## **ART. 25 -IT - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO**

### **Descrizione - Destinazione**

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

### **Modalità di intervento**

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

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

## **ART. 26 AMBITI SPECIALI**

### **ART. 26.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE**

Queste zone comprendono le aree destinate a costituire l'area di rispetto cimiteriale e le aree di rispetto per l'allontanamento delle costruzioni dalle linee di traffico.

In dette zone è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione; è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

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

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

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

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

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

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

#### **ART. 26.2 - ZONE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'**

Per le zone di rispetto relative alla viabilità e per le linee di arretramento delle edificazione vedesi apposito capitolo.

Ove un lotto edificabile abbia una porzione ricadente in zona di rispetto stradale, la stessa può essere conteggiata ai fini della verifica della densità edilizia, del rapporto di copertura e della percentuale del lotto a verde; nel caso di piani attuativi, tale criterio si applica solo alle aree comprese nel perimetro del P.A..

#### **ART. 26.3 - ZONE DI RISPETTO DEI PUNTI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA POTABILE**

Alle aree circostanti i punti di captazione dell'acqua potabile si applicano le specifiche norme di cui all'art. 21, comma 5 e 6, del D. Lgs. n° 152/2006 e s.m.i., nonché dalla delibera G.R. n° 7/12693 del 10.04.2003 e successive modifiche e integrazioni.

E' considerata zona di tutela assoluta l'area compresa nel raggio di 10 m. dal punto di captazione; essa deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e alle infrastrutture di servizio.

Alla zona di rispetto si applicano le prescrizioni contenute all'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n° 258/2000.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del D. Lgs. n° 258/2000 entro la zona di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti alla ripermimetrazione di tale zona secondo il criterio temporale o idrogeologico, o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Le normative relative alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in fascia di rispetto vengono dettate dallo studio geologico e del reticolo idrico minore comunali.

#### **ART. 26.4- ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI E STUDIO GEOLOGICO**

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

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

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

- entro la fascia di 10 m. dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, nonché di recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna e gli scavi;
- entro la fascia di 4 m. dai limiti sopra definiti, le piantagioni e lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m. dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili, formate da pali di sostegno e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n° 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste agli artt. 97 e 98 del citato R.D. n° 523/1904.

Le normative relative alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in fascia di rispetto vengono dettate dallo studio geologico e del reticolo idrico minore comunali.

Ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera a) della L.R. 12/05 e s.m.i. lo Studio Geologico del territorio comunale costituisce parte integrante del Documento di Piano del P.G.T. e come definito dalla D.G.R. n° 8/1566/2005 e n° 8/7374/2008, le cartografie di sintesi, dei vincoli e della fattibilità geologica e del quadro di dissesto del PAI, nonché le relative prescrizioni sono parte integrante delle presenti norme.

## **ART. 27 - VIABILITA'**

Il P.G.T. definisce nella tavola della Viabilità le strutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio.

Su dette aree è vietata qualsiasi edificazione.

### **ART. 27.1 - AREE PER LA VIABILITÀ**

Le aree interessate alla viabilità comprendono:

- le sedi stradali e relative pertinenze;
- i nodi stradali.

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

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

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

Nell'attuazione del P.G.T. l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la modifica o la soppressione delle immissioni e degli accessi carrai esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.G.T.

Si richiama inoltre la disposizione della L. 28.6.1991 n° 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali, nonché le disposizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

### **ART. 27.2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE**

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

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

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

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

## **A – VIABILITÀ DI INTERESSE SOVRALocale**

Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992 Nuovo codice della strada  
*emessa da: Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti - Pubblicazione della norma sulla G.U. n. 114 del 18/05/1992 - articolo 2 - Definizione e classificazione delle strade*  
B - Strada extraurbana principali

### **A1- VIABILITA' SOVRALocale ESISTENTE**

#### **- - STRADA PROVINCIALE N° 41- VALASSINA**

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

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

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

Strada locale: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade

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

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

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

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

### **ART. 27.3 . ALBERATURE STRADALI**

Sono rappresentati i viali alberati esistenti ed i viali alberati in progetto.

Le alberature stradali costituiscono parte integrante delle connessioni della rete ecologica comunale (REC) con la rete ecologica sovralocale (RER e REP)

#### **ART. 27.4 . PERCORSI PEDONALI E CICLABILI**

Negli elaborati di piano sono riportati i sentieri individuati nelle cartografie della Comunità Montana del Triangolo lariano ed oggetto del progetto GAL del Lario, di seguito elencati.

- 2- Dorsale Brunate- Bellagio
- 3 - Eupilio- Bellagio
- 10- Sormano-Colma del Bosco
- 11- Barni- Alpe Spessola
- 21- Lasnigo- Conca di Crezzo
- 22- Barni- La Modonnina

#### **ART. 27.5 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ E LINEE DI ARRETRAMENTO**

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

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

[Gli interventi consentiti potranno essere eseguiti nelle sole fasce di rispetto non appartenenti alla rete ecologica provinciale.](#)

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

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

#### **ART. 28- SPAZI PER IL PARCHEGGIO**

Nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti di edifici con destinazione residenziale, nelle relative aree di pertinenza delle stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Nel caso di cambio di destinazione d'uso sia della destinazione residenziale che di altre destinazioni gli spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione risultano già essere stati verificati e non sono dovuti.

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

Nei piani attuativi la percentuale del 30% della dotazione di 1/10 dovuta per legge è compresa nella verifica della dotazione di aree a standard.

In presenza di edifici con destinazione d'uso residenziale:

Una dotazione di spazi a parcheggio in misura non inferiore al 30% della dotazione di 1/10 dovuta per legge, deve essere ubicata all'esterno della recinzione in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa, salvo i casi in cui la conformazione del lotto e la sua ubicazione rispetto alla viabilità di accesso non lo rendano possibile. All'interno dei predetti spazi deve inoltre essere garantito 1 posto auto esterno ogni nuova unità immobiliare.

Ai fini del dimensionamento degli spazi di cui al comma precedente, il volume di vani per attività produttive e/o terziarie aventi altezza utile interna superiore a 3,50 m. potrà essere calcolato moltiplicando la superficie di pavimento per un'altezza virtuale pari a 3,50 m.

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

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

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

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

Nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e cambio di destinazione d'uso di edifici per destinazioni d'uso diverse dalla residenza, nelle relative aree di pertinenza delle stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

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

In presenza di edifici con destinazione diversa dalla residenza

Una dotazione di spazi a parcheggio in misura non inferiore al 30% della dotazione di 1/10 dovuta per legge, deve essere ubicata all'esterno della recinzione in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa, salvo i casi in cui la conformazione del lotto e la sua ubicazione rispetto alla viabilità di accesso non lo rendano possibile.



In presenza di destinazioni d'uso diverse dalla residenza e che comportano l'accesso da parte del pubblico, gli spazi esterni alla recinzioni, devono garantire le seguenti dotazioni di aree per parcheggio di uso pubblico:

- Commerciale/ ricettivo/ ristorazione / bancarie/ negozi /uffici / studi professionali  
1 posto auto ogni 50 mq. di s.l.p.
- Edifici per attività artigianali- direzionali :  
20% della s.l.p.  
uffici negli spazi destinati all'attività industriale.  
1 posto auto ogni 20 mq. di s.l.p.
- edifici per attività ricreative teatri- sale polifunzionali- discoteche - sale giochi e circoli privati  
200 % della s.l.p.
- edifici per attività ricettiva- alberghiera- sanitaria ( cliniche e similari)  
1 posto auto ogni posto letto  
1 posto auto ogni 2 dipendenti  
50 posti per ambulatori medici.

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

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

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

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

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

Per la eventuale quota parte di area a parcheggio non reperibile come sopra indicato, si dovrà procedere mediante convenzionamento per l'utilizzo di strutture di sosta private o pubbliche, esistenti o da realizzare.

Nei piani di recupero e/o permessi di costruire convenzionati gli spazi destinati al ricovero delle autovetture sono esclusi dal calcolo del volume ai fini del computo della dotazione degli standard urbanistici.

Nelle zone del centro storico, quale incentivo per il recupero del patrimonio edilizio esistente, qualora vi sia la comprovata impossibilità di realizzazione, le aree a parcheggio, non sono soggette a monetizzazione.

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

#### **Zone a parcheggio funzionali alle attività insediate**

Nelle tavole di piano sono identificati gli spazi, anche di proprietà privata destinati a parcheggio e funzionali alle destinazioni insediate. In particolare Pp parcheggi privati per le destinazioni residenziali, Pc parcheggi funzionali alle destinazioni commerciali, Pi parcheggi funzionali alle destinazioni artigianali. Tali aree, seppur identificate come aree ed attrezzature di uso pubblico e generale conservano il regime giuridico dei suoli che le ha generate nell'ambito del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

La loro identificazione, nell'ambito del Piano dei Servizi è indispensabile ai fini della verifica delle dotazioni di spazi a parcheggio delle funzioni insediate, non determina alcun vincolo preordinato all'esproprio, ma una lettura dei servizi che offre il territorio ai fruitori degli stessi relativamente alle diverse funzioni insediate.

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

#### **ART. 29 - NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI – IMPIANTI E CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

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

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

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

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

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

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

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

Le distanze ed il corretto dimensionamento delle fasce di rispetto di prima approssimazione (DPA) previste dal DM 29.05.2008 (GU n°156/08), per i tratti di linea elettrica a media tensione presenti sul territorio comunale, rappresentate negli elaborati di piano, saranno definite in fase di redazione dei progetti edilizi delle aree interessate dalle suddette fasce.

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

## **ART. 30 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE**

### **ART. 30.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO**

Qualsiasi intervento sul territorio comunale deve avvenire senza arrecare pregiudizio ai valori dell'ambiente naturale e del paesaggio; in particolare dovranno essere tutelate le risorse naturali, edifici che costituiscono testimonianza della civiltà, tradizioni e costumi del passato.

In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato è prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni, con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze tipiche della vegetazione locale. Numero, quantità, dimensioni e caratteristiche delle alberature dovranno essere indicati nei progetti.

Lungo le recinzioni dovrà essere preferibilmente accostata una siepe di essenze locali o tradizionali.

Il progetto dell'impianto arboreo dovrà essere esplicitato negli elaborati a corredo dei progetti dell'intervento edilizio e la piantumazione dell'area dovrà avvenire prima del rilascio della licenza d'uso dei fabbricati.

Per le aree boscate si applicano le specifiche norme di cui alla L.R. n° 3/ 2010 e s.m.i.  
La regolamentazione degli interventi sul patrimonio arboreo esistente, nella diversa caratterizzazione è demandato ad apposito allegato al Regolamento Edilizio Comunale.

#### **ART. 30.2 a - AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE**

Agli ambiti interessati ai vincoli paesistico - ambientale di cui alla L. n° 1497/39, D.M. 15.9.1973 e L. n° 431/85, ora D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. , si applicano le disposizioni previste dalle suddette leggi e dai provvedimenti in attuazione delle stesse.

#### **ART. 30.2 b – ELEMENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA DEL PPR**

Il Comune di Barni è interessato per la quota sopra gli 800 m dagli “Ambiti di elevata naturalità” del Piano Paesistico Regionale, regolamentati dall’art. 17 delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesistico Regionale, nonché dall’art. 19.4 “Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale”.

Entrambi gli articoli vengono allegati alle presenti norme tecniche di attuazione e ne costituiscono parte integrante.

#### **ART. 30.2 c – ELEMENTI DI RILEVANZA PAESAGGISTICA DEL P.T.C.P.**

Negli elaborati “Tav.5 – Vincoli” e “Tav. 8 - I Valori Paesistici ed ambientali” sono individuati gli elementi di rilevanza paesaggistica del P.T.C.P., che ineriscono il Comune di Barni, di seguito elencati

A3.5 - Area con fenomeni carsici del Castel di Leves

A3.3 - Area con fenomeni carsici “Fo di Magreglio”

A1.5- Area con massi erratici “Alpe di Torno- Spessola”

Nelle sopraindicate tavole sono altresì rappresentati gli elementi di rilevanza paesaggistica A7.6 - Lago di Crezzo e della relativa zona umida P. 19:19, i quali sono strettamente connessi alla frazione di Crezzo del Comune di Barni (sebbene siano amministrativamente localizzati in comune di Lasnigo).

Negli elaborati di piano viene reso meglio esplicito che la S.P. 41 è individuata nel P.T.C.P. come “strada panoramica”.

Per gli elementi sopra individuati si applicano i disposti normativi di natura paesaggistica delle N.T.A. del P.T.C.P della Provincia di Como.

#### **ART. 30.3 - PROGETTO DI CONNESSIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC) ED INDICAZIONI PAESISTICHE**

Il P.G.T. prevede, all’interno del documento di piano e del piano delle regole un progetto urbano di interconnessione tra gli ambiti di rete ecologica comunale (REC) e gli ambiti appartenenti alla rete ecologica sovraordinata (regionale RER e provinciale REP) quest’ultima così come declinata nell’ambito della sua miglior definizione nel progetto urbanistico della variante.

Vengono altresì introdotti dei disposti normativi puntuali per la salvaguardia dei contesti di rete ecologica sia locale che sovracomunale, i quali rivestono anche un elevato valore di natura paesaggistica.

#### **ART. 30.4 - RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)**

La rete ecologica comunale è caratterizzata dalle aree verdi appartenenti al tessuto urbano consolidato identificabili nei giardini privati degli ambiti territoriali appartenenti alla zona ES- Edifici di impianto storico con parco e Rv- Residenze con contesti a verde di valore ambientale, nonché degli ambiti boscati.

Appartengono altresì alla rete ecologica comunale i viali alberati, in taluni casi ubicati in prossimità delle percorrenze ciclopedonali; le fasce arboree o le siepe agresti esistenti ed in progetto degli ambiti appartenenti al tessuto urbano consolidato, nonché i corsi d'acqua con la relativa fascia di rispetto che scorrono nell'ambito del territorio comunale ed i parchi urbani pubblici.

I suddetti elementi ed ambiti appartenenti alla rete ecologica comunale sono regolamentati da puntuali disposti normativi nell'ambito delle presenti norme tecniche di attuazione.

### **VCS – VERDE DI TUTELA DEL CENTRO STORICO- ORTI E GIARDINI**

Il progetto urbanistico individua aree verdi di protezione per gli ambiti posti in adiacenza del centro storico, che in taluni casi identificano in aree destinate a orti e giardini oppure aree pertinenziali di edifici residenziali esistenti sempre destinate ad orti e giardini, posti in adiacenza di ambiti appartenenti alla rete ecologica provinciale.

Il progetto di piano prevede per i suddetti ambiti territoriali che, in prevalenza sono caratterizzati dalla presenza di orti e giardini e piccoli manufatti accessori funzionali all'uso del suolo orticolo privato il mantenimento dell'uso, anche ai fini di una conservazione di una tradizione culturale che caratterizza i contesti.

La finalità della individuazione di una fascia verde circostante il nucleo di antica formazione ha lo scopo di preservare la lettura dell'identità dell'impianto storico, mentre per i contesti prossimi agli ambiti di rete ecologica, costituisce elemento di collegamento dei contesti verdi, seppur acquisendo differenti funzioni.

#### **Modalità d'intervento**

Gli ambiti, individuati negli elaborati di piano, dovranno conservare la destinazione a verde che li caratterizza al fine di assolvere alla funzione di aree di appoggio, conferite alle medesime in quanto appartenenti alla rete ecologica comunale.

In presenza di manufatti accessori e/o box che si pongono in contrasto con i caratteri propri del centro storico e/o dell'ambiente naturale che li circonda, nel momento di realizzazione di interventi di tipo manutentivo sugli immobili debbono essere condotti tutte le modifiche architettoniche necessari e funzionali ad un corretto inserimento ambientale rispetto al contesto circostante.

E' ammessa la realizzazione di posti auto con pavimentazioni drenanti ed eventuali coperture con strutture leggere che consentano di preservare la funzionalità dell'area verde e la lettura dell'impianto storico.

E' altresì ammessa la realizzazione di box auto che preferibilmente dovranno essere realizzati interrati e/o seminterrati con copertura verde.

Nel caso di edificazione di un edificio con destinazione a box fuori terra, lo stesso dovrà utilizzare caratteristiche costruttive che si integrino con il contesto in cui il medesimo è inserito ed in ogni caso preservare sia l'identità del nucleo storico che la funzionalità conferita dal piano alla rete ecologica comunale.

#### **Prescrizioni agronomiche**

Qualora lo si reputi necessario, in funzione della tipologia di intervento proposto può essere richiesta la presentazione di un progetto redatto da un professionista qualificato in materia, composto da elaborati grafici e relazione tecnica ai fini della salvaguardia e miglior inserimento degli interventi rispetto al contesto ambientale circostante.

### **FV- FASCIA A VERDE DI PROTEZIONE**

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

Le aree devono essere preservate e mantenute nella propria naturalità, non possono essere oggetto di trasformazione urbanistica e/o oggetto di nuova edificazione.

Gli interventi nell'ambito dei contesti debbono essere oggetto di apposito progetto agronomico- ambientale e paesistico, il quale deve acquisire l'assenso da parte degli uffici comunali.

### **VIALI ALBERATI**

Negli elaborati di piano sono rappresentati i viali alberati esistenti ed in progetto.

Le alberature sono sottoposte a tutela. La loro sostituzione e/o la realizzazione di nuovi viali alberati è sottoposta a rilascio di titolo da parte del Comune, previa presentazione di perizia agronomica e/o progetto agronomico redatto da tecnico specializzato in materia.

### **FASCIA VERDI**

Negli elaborati di piano sono rappresentate le fasce a verde di protezione esistenti ed in progetto.

Le fasce verdi sono sottoposte a tutela. La loro sostituzione e/o la realizzazione di nuove fasce verdi è sottoposta a rilascio di titolo da parte del Comune, previa presentazione di perizia agronomica e/o progetto agronomico redatto da tecnico specializzato in materia.

### **PARCHI URBANI ED AREE PER LA FRUIZIONE – ELEMENTI DI CONNESSIONE DEL VERDE URBANO CON AREE PUBBLICHE**

Sono parchi urbani esistenti e previsti dalla pianificazione comunale i quali, per dimensione e bacino d'utenza, hanno valenza a scala sovracomunale nonché aree private per la fruizione destinate anche ad attività sportive. Essi sono funzionali alla creazione di un sistema di connessioni, attraverso percorsi ciclopedonali, corridoi ecologici ed interventi paesistici che mettano in relazione le aree tra di loro e gli ambiti ubicati all'interno della rete ecologica provinciale.

Sono previsti interventi di manutenzione conservativa di tipo naturalistico e di sostituzione degli impianti arborei o arbustivi deperiti o morti.

### **PERCORSI DI INTERESSE PAESISTICO : I SENTIERI**

Sono individuati e valorizzata la sentieristica che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete di interesse storico e turistico, anche di importanza minore. Lungo tali percorsi vengono altresì individuati quei tratti o i luoghi dai quali si godono ampie viste, che permettono di cogliere in modo sintetico, i caratteri distintivo del paesaggio.

In relazione alla funzione di connessione tra la sentieristica comunale ed i percorsi di interesse sovracomunale, gli stessi dovranno essere oggetto di opere di tipo manutentivo.

E' vietata la chiusura delle percorrenze. Gli interventi debbono essere effettuati con materiali che si inseriscano in modo coerente con il contesto di appartenenza e devono essere sottoposti all'esame della commissione paesaggio comunale, nonché al rilascio di titolo da parte del Comune.

## **CONI DI VISUALE PAESAGGISTICA**

Alcuni punti panoramici significativi sono stati evidenziati nel piano con una specifica simbologia, come “coni di visuale paesaggistica”, con apposito riferimento normativo finalizzato alla salvaguardia della visuale che si percepisce da quella posizione.

Pertanto la nuova edificazione, ma anche la vegetazione nelle adiacenze di tali coni visuali, dovrà prestare una particolare attenzione e non dovrà in alcun modo porre ostacoli alla percezione del paesaggio.

In generale nella realizzazione degli interventi edilizio e negli interventi modificativi del territorio debbono essere salvaguardate le visuali significative individuate nell’ambito del P.G.T.

### **ART. 30.5 INGEGNERIA NATURALISTICA**

Gli interventi che interessano i laghi, gli stagni, le torbiere , corsi d’acqua, prati magri, brughiere ed altri habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici sul territorio dovranno essere realizzati secondo interventi di ingegneria naturalistica la Direttiva concernenti i criteri ed indirizzi per l’attuazione degli interventi di Ingegneria Naturalistica sul territorio della Regione – D.G.R. n° 6/6586 del 19.12.1995 oltre che del “ Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica” approvato dalla Regione Lombardia con D.G.R. 6/48740 del 27.02.2000.

### **ART. 30.6 RETICOLO IDRICO MINORE – STUDIO GEOLOGICO**

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

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

[I vincoli dettati dalle N.T.A. dello studio del reticolo idrico minore, ove piu’ restrittive prevalgono su quelle delle classi di fattibilità.](#)

### **ART. 30.7 - PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI**

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

Il PGRA, adottato dal Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del fiume Po con delibera n°4 del 17 dicembre 2015 e approvato con delibera n°2 del 3 marzo 2016, è stato definitivamente approvato con d.p.c.m. del 27 ottobre 2016 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n°30, serie Generale, del 6 febbraio 2017 e s.m.i. con successivo aggiornamento 2019

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

Piano per l'assetto idrogeologico: PAI

- Fa – Area di frana attiva

- Fq – Area di frana quiescente

Esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio :

Ee- Area a pericolosità molto elevata non perimetrata

Em- Area a pericolosità media o moderata non perimetrata lineare

Em- Area a pericolosità media o moderata poligonale

Trasporto di massa su conoidi :

Cn- Area di Conoide non recentemente attivatasi o completamente protetta

I vincoli dettati dal P.G.R.A., ove piu' restrittive, prevalgono su quelle delle classi di fattibilità.

### **ART. 31 - DEROGHE**

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

### **ART. 32 - NORME FINALI**

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

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

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

Specifiche annotazioni dovranno essere riportate anche sul relativo atto di concessione.

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

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

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



## **STRALCIO NORMATIVA TECNICA**

### **Piano Territoriale Regionale PTR – Piano Paesaggistico Regionale PPR**

#### **Art. 17**

#### **(Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità)**

1. *Ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.*
2. *In tali ambiti la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:*
  - a) *recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;*
  - b) *recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;*
  - c) *favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;*
  - d) *promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;*
  - e) *recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.*
3. *Gli ambiti di elevata naturalità di cui al comma 1, individuati nel presente Piano nella tavola D e nel repertorio a questo allegato, coincidono con quelli già perimetrati dalla d.g.r. 3859/1985 e succ. mod. e int., ad esclusione di quelli ricadenti nelle Province di Milano e di Pavia e degli ambiti di contiguità ai parchi regionali dell'Oglio Nord e dell'Oglio Sud in Provincia di Bergamo e in Provincia di Brescia.*
4. *In applicazione del criterio di maggiore definizione, di cui all'articolo 6, gli atti a valenza paesaggistica di maggior dettaglio ed in particolare i P.R.G. e i P.G.T., a fronte degli studi paesaggistici compiuti, verificano e meglio specificano la delimitazione degli ambiti di elevata naturalità e ne articolano il regime normativo, tenendo conto delle disposizioni del presente articolo e degli obiettivi di tutela indicati al precedente comma 2.*
5. *Sono escluse dalle disposizioni del presente articolo le aree ricomprese in parchi regionali dotati di P.T.C. definitivamente approvati, o nelle riserve naturali regionali dotate di piano di gestione. Nelle aree ricomprese in riserve naturali e parchi regionali istituiti ma non dotati di strumenti di pianificazione definitivamente approvati, valgono le disposizioni del presente articolo limitatamente agli aspetti non specificamente disciplinati dalle norme di salvaguardia contenute nei relativi atti istitutivi o piani adottati.*

6. *Negli ambiti di cui al presente articolo, gli interventi sottoelencati son soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:*
- a) *la realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale; nelle more dell'entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale o provinciale;*
  - b) *la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;*
  - c) *la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.*
7. *Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.*
8. *Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del presente articolo, le seguenti attività:*
- a) *manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti, nonché gli interventi ammessi nelle situazioni indicate al successivo comma 11, purchè gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente;*
  - b) *opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;*
  - c) *utilizzo agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;*
  - d) *opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;*
  - e) *piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006;*
  - f) *opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;*
  - g) *eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,50 e piazzole di scambio.*

9. *I committenti ed i progettisti degli interventi ammessi e degli strumenti pianificatori sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo e con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale. A tal fine i predetti progettisti fanno riferimento, per quanto applicabili, a:*
- *Indirizzi di tutela, contenuti nel presente P.P.R.;*
  - *Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006 e pubblicati sul 3° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 31 marzo 2006;*
  - *Linee guida per l'esame paesistico dei progetti, approvate con d.g.r. n.11045 dell'8 novembre 2002 e pubblicati sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002;*
  - *Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi, approvati con d.g.r. n. 675 del 21 settembre 2005, pubblicata nel B.U.R.L. 4 ottobre 2005, I S.S. al B.U.R.L. 3 ottobre 2005, n. 40., e successivamente modificati con d.g.r. n. 8/3002 del 27 luglio 2006, pubblicata sul 2° Supplemento Straordinario del B.U.R.L. del 24 agosto 2006;*
  - *Quaderno Opere Tipo di ingegneria Naturalistica, approvato con d.g.r. n. 48470 del 29 febbraio 2009, pubblicata sul B.U.R.L. 9 maggio 2000, n. 19 S.S.;*
  - *Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica, approvata con d.g.r. n. 2571 del 11 dicembre 2000 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27 dicembre 2000.*
10. *In fase di revisione dei propri strumenti urbanistici i comuni, qualora ravvisino la presenza negli ambiti di elevata naturalità di campeggi o di altre attività o attrezzature, non compatibili con gli obiettivi di tutela degli ambiti stessi, individuano aree idonee al loro trasferimento.*
11. *Sino a quando i comuni, il cui territorio ricade interamente o parzialmente all'interno degli ambiti di elevata naturalità, non rivedono i propri strumenti urbanistici in conformità alla disciplina del presente piano e agli obiettivi e alle disposizioni del presente articolo, si applicano le norme dei piani urbanistici vigenti, assumendo quali indirizzi progettuali quelli contenuti in "I criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici" approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006, esclusivamente nelle seguenti situazioni:*
- a) *ambiti che alla data di entrata in vigore del presente piano risultino edificati con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, a tal fine perimetrate dai comuni;*
  - b) *previsioni contenute in piani urbanistici attuativi già convenzionati o in programmi di intervento già beneficiari di finanziamenti pubblici e situazioni di diritti acquisiti alla data di entrata in vigore del presente piano;*

*al di fuori delle situazioni di cui alle lettere a) e b) del presente comma, non possono essere realizzati interventi urbanistici ed edilizi, fatto salvo quanto disposto al precedente comma 8.*

## Art. 19

### (Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi)

1. *Ai fini della tutela del paesaggio lombardo, assumono specifica rilevanza la ricchezza e diversa connotazione dei numerosi laghi presenti sul territorio regionale. In riferimento alle diverse tipologie di specchio lacuale e relativi contesti, con specifico riferimento alle procedure di legge per la tutela dei territori contermini, come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/04, valgono le seguenti indicazioni paesaggistiche:*
  - *Laghi alpini. La priorità paesaggistica è la preservazione dell'elevato grado di naturalità dello specchio lacustre e delle aree contermini. Vanno in tal senso attentamente considerati interventi di prelievo idrico e interventi di trasformazione delle sponde e dell'immediato intorno, tenendo conto anche delle indicazioni di cui al punto 1.1 della Parte prima degli Indirizzi di tutela del presente piano.*
  - *Laghi prealpini e collinari. Le priorità paesaggistiche sono la preservazione dell'elevato grado di naturalità e la valorizzazione delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche, con specifico riferimento al sistema di insediamenti di interesse storico e delle presenze archeologiche che li caratterizza. Assume specifico rilievo, in termini di valorizzazione paesaggistica, la promozione di forme di fruizione compatibili con l'ambiente, correlate alla valorizzazione dei beni culturali locali. Le province e i parchi tramite la definizione dei contenuti paesaggistici dei propri P.T.C. valutano in tal senso le migliori modalità di correlazione e messa a sistema dei predetti ambiti con le previsioni di rete verde e percorsi di fruizione paesaggistica.*
  - *Lagheti di cava. La priorità paesaggistica è il recupero ambientale e paesaggistico volto alla costruzione o al ripristino degli elementi di correlazione con il paesaggio locale. La diffusa presenza di specchi d'acqua artificiali che caratterizza alcune aree della pianura rende necessario uno sforzo comune degli enti preposti per orientare il recupero funzionale e paesaggistico dei diversi siti secondo azioni coordinate in una logica di sistema, prendendo in attenta considerazione:*
    - o *le problematiche ambientali per la tutela delle acque sotterranee e di superficie anche a fronte dei possibili fenomeni di eutrofizzazione e della stabilità dei luoghi,*
    - o *la compatibilità ambientale e paesaggistica dei lagheti con il contesto pianiziale padano,*
    - o *le necessità di interventi di difesa del territorio in prossimità dei corsi d'acqua,*
    - o *le relazioni con la rete ecologica,*
    - o *i rapporti potenziali con la rete verde provinciale di ricomposizione paesaggistica,*
    - o *le indicazioni del P.T.C.P relative al sistema dei percorsi di fruizione e a sistemi, ambiti ed elementi di tutela e valorizzazione paesaggistica,**al fine di individuare le opportunità di riqualificazione migliorativa del paesaggio locale in riferimento alla valorizzazione turistico-fruiva del sito, alla realizzazione di bacini di riserva idrica, alla creazione di nuove zone umide, alla copertura degli invasi orientata alla ricomposizione paesaggistica del territorio, secondo quanto indicato anche al punto 4.1 della Parte quarta degli Indirizzi di tutela del presente piano.*

2. *I grandi laghi insubrici, Maggiore, Como e Lecco, Lugano, Iseo, Idro e Garda, costituiscono individualmente e nel loro insieme, per estensione e particolare connotazione, una specificità del paesaggio di Lombardia di rilevanza sovregionale. La Regione persegue l'attenta salvaguardia delle connotazioni paesaggistiche specifiche e l'attenta valorizzazione delle rilevanze naturalistiche e culturali degli ambiti dei grandi laghi secondo quanto indicato nei successivi commi.*
  
3. *A tutela dei singoli laghi di cui al comma 3, viene individuato un ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, come indicato nella tavola D e nelle tavole D1a/b/c/d, definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago, meglio precisato in riferimento alla coincidenza con limiti amministrativi o delimitazioni di specifiche aree di tutela già vigenti, per i quali la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione perseguono i seguenti obiettivi:*
  - *La preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;*
  - *La salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;*
  - *Il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni, tenendo conto in proposito anche di quanto indicato al punto 2.3 della Parte prima degli Indirizzi di tutela del presente piano;*
  - *Il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;*
  - *L'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;*
  - *L'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall'intero bacino, e della necessità, sopraevidenziate, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi,*
  - *La migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;*

- *La promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione della rete sentieristica di interesse escursionistico e storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi;*
  - *La promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico soprelevanzati;*
  - *La tutela organica delle sponde e dei territori contermini come precisato nel successivo comma 5;*
  - *Sono in ogni caso fatte salve le indicazioni paesaggistiche di dettaglio dettate dalla disciplina a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi del comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004,*
  - *I Comuni nella redazione dei propri Piani di Governo del Territorio recepiscono e declinano le prescrizioni e indicazioni di cui al presente articolo considerando attentamente le condizioni di contesto, con specifico riferimento al coordinamento con i Comuni confinanti e alle relazioni percettive con i territori prospicienti fronte lago. I P.T.C. delle Province relativi ad uno stesso specchio lacuale, nel definire le indicazioni per la pianificazione comunale, verificano la coerenza reciproca delle indicazioni relative alla tutela degli ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo-percettivo.*
4. *I territori contermini ai laghi di cui al precedente comma 3, come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 ed inclusi i centri abitati e lo specchio lacuale, costituiscono l'ambito di maggiore caratterizzazione per la compresenza, in stretta e reciproca relazione, di valori storico-culturali e naturalistici, la cui capacità attrattiva per la residenza e il turismo induce forti pressioni trasformative di potenziale rischio per l'integrità del delicato assetto paesaggistico; in questi territori le priorità di tutela e valorizzazione del paesaggio sono specificamente rivolte a garantire la coerenza e organicità degli interventi riguardanti sponde e aree contermini al fine di salvaguardare l'unitarietà e la riconoscibilità del lungolago; la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione devono quindi porre specifica attenzione alle seguenti indicazioni paesaggistiche, che specificano ed integrano quanto indicato al precedente comma 4:*
- *salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi inedificati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;*
  - *conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco;*

- *preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;*
  - *valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato, con previsione di adeguate strutture di sosta a basso impatto visivo, escludendo di massima il lungolago. Particolare cautela dovrà essere posta nell'inserimento degli elementi di arredo urbano, di pavimentazioni e di eventuali piantumazioni che sono preferibilmente da coordinare a livello sovracomunale per valorizzare il sistema lungolago nella sua organicità;*
  - *valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza, come evidenziato nella Tavola E del presente piano alla voce tracciati guida paesaggistici, e attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati, definendo in tal senso criteri di indirizzo condivisi a livello sovracomunale e sovraprovinciale, ove necessario;*
  - *recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile;*
  - *promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari, valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;*
  - *salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso, comprese le strutture galleggianti, da verificarsi attentamente in riferimento alle interferenze visuali, simboliche e di coerenza con il contesto storico-culturale oltre che ambientale.*
5. *Nei territori di cui al comma 5:*
- *è comunque esclusa la realizzazione di: nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita;*
  - *la previsione di nuovi porti o approdi deve essere oggetto di attenta valutazione paesaggistica nei P.T.C. di parchi e province con riferimento alle previsioni di sviluppo dell'intero bacino lacuale; comunque, la realizzazione di interventi relativi a nuovi approdi, nuovi porti o ampliamenti oltre il 20% di quelli esistenti, è subordinata all'attenta valutazione paesaggistica con province, parchi, comuni interessati e contermini, consorzi lacuali, anche tramite convocazione di specifica conferenza dei servizi, al fine di verificarne l'accettabilità dell'impatto rispetto alle indicazioni di cui al precedente comma 5, nonché la coerenza paesaggistica dell'intervento complessivo, porto o approdo e aree e strutture contermini, prevedendo del caso adeguati interventi e opere di integrazione e correlazione tra questi e il paesaggio urbano e naturale circostante;*

- *tutti i comuni anche solo marginalmente interessati dalla specifica tutela dei laghi di cui all'art. 142 del D. Lgs. 42/2004, devono seguire, ai fini dell'approvazione degli atti costituenti il Piano di governo del territorio (PGT), la procedura indicata al comma 8 dell'art. 13 della l.r. 12/2005, per la verifica regionale sul corretto recepimento delle indicazioni e disposizioni del presente articolo.*
6. *Nei territori di cui al precedente comma 5, sino a quando i comuni, in coerenza con quanto indicato dai P.T.C. delle province e dei parchi ove esistenti, non avranno provveduto all'adeguamento dei propri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica sulla base delle indicazioni dei commi 4, 5 e 10 del presente articolo, si applicano le norme dei piani urbanistici e territoriali vigenti esclusivamente in riferimento ai territori di cui alle successive lettere a) e b), assumendo quali indirizzi progettuali quelli contenuti nella d.g.r. 2121/06 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12":*
- a) *ambiti che alla data di entrata in vigore del presente piano risultino edificati con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, a tal fine perimetrare dai comuni;*
  - b) *previsioni contenute in piani urbanistici attuativi già convenzionati o in programmi di intervento già beneficiari di finanziamenti pubblici e situazioni di diritti acquisiti alla data di entrata in vigore del presente piano.*
7. *Nei territori di cui al precedente comma 5, inoltre, sino a quando i comuni, in coerenza con quanto indicato dai P.T.C. delle province e dei parchi ove esistenti, non avranno provveduto all'adeguamento dei propri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica, al di fuori delle situazioni di cui alle lettere a) e b), del precedente comma, non possono essere realizzati interventi urbanistici ed edilizi, fatto salvo gli interventi di seguito indicati, che dovranno comunque attenersi agli indirizzi progettuali contenuti nella d.g.r. 2121/2006 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12":*
- *interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti non superiori al 10%, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità morfologiche e stilistiche dell'insediamento storico e/o tradizionale in cui si inseriscono;*
  - *opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;*
  - *utilizzo agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;*
  - *opere relative alla bonifica, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;*
  - *opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse;*
  - *eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 4,50.*



8. *Negli ambiti di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 7, sono comunque sospesi, fino all'approvazione del PGT, tutti i piani attuativi non ancora adottati che non siano specificamente finalizzati al recupero o alla riqualificazione di ambiti urbanizzati esistenti, secondo principi compositivi di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri propri del tessuto edificato storicamente consolidato e di attenta ricostruzione e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche che ne contraddistinguono la connotazione e l'identità.*
9. *Per i singoli laghi di cui al comma 3, fatte salvo quanto previsto ai precedenti commi 4 e 5, vengono di seguito indicate alcuni sistemi ed elementi e specifiche connotazioni da assumere quale ulteriore riferimento per la tutela e valorizzazione delle peculiarità paesaggistiche che li distinguono:*

Lago di Lecco e Como:

- *Salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti, che costituisce un carattere distintivo di ampie parti dei versanti a lago, percepibile dal lago e dal territorio, e segna morfologicamente la distinzione tra territori rurali maggiormente antropizzati e paesaggi dell'elevata naturalità;*
- *Valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica del Lario, sia sul lungo lago che sui versanti; in considerazione della rilevanza regionale ai sensi del successivo articolo 26 si ricordano: il Percorso del Viandante, l' Antica Strada Regina, la Dorsale Orobica lecchese, la Via Regia;*
- *Tutela e valorizzazione delle visuali sensibili, con particolare attenzione ai belvedere storici di cui al successivo articolo 27, che costituiscono per il Lario una componente paesaggistica di valore non solo percettivo ma anche simbolico e celebrativo a livello sovraregionale, che integra e valorizza ulteriormente il sistema dei percorsi al punto precedente, si ricordano: Brunate, Monte Bisbino, Madonna del Ghisallo;*
- *Salvaguardia del sistema delle ville, anche minori, e dei grandi alberghi che testimonia la qualificata attrattività turistica del Lario, sistema interessato da unità culturali complesse costituite da ville, edifici di servizio, parchi e giardini, darsene e approdi, che intrattengono un interessante rapporto con gli elementi paesaggistici di contesto, quali borghi e percorsi storici, aree boscate e coltivate. Gli interventi di recupero e valorizzazione di questo ingente patrimonio culturale e paesaggistico devono tenere conto delle connotazioni storico-architettoniche degli edifici ma anche dell'intero sistema, evitando di introdurre elementi o manufatti che ne compromettano coerenze dimensionali e tipologiche e tessiture relazionali.*