COMUNE DI BARZAGO
Provincia di LECCO

P G T 2009

PIANO DI GOVERNO TERRITORIO
Variante parziale anno 2015

PIANO delle REGOLE

Sindaco:
Mario TENTORI

Segretario: Dott. Valerio ESPOSITO
Gestione del Territorio: P.T. Diego COLOSIMO

Progettista:
Arch. Luigi CONFALONIERI
via Dei Mille, 39 B - 23891 BARZANO' (LC)
tel/fax 039/957304
E.mail: arch.l.confalonieri@gmail.com

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

A seguito controdeduzioni alle osservazioni

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data: *Aprile 2015*

Scala:

Agg.: *Luglio 2017*

Elaborato: **PdR R2**

Adozione: Delibera di C.C. n. 4 del 28.02.2017
Parere di compatibilità con il P.T.C.P. Lecco: Determinan. 315 del 12.05.2017

Approvazione:
Pubblicazione BURL del n.

INDICE

Art.		Pag.
1	OBIETTIVI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	3
2	FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE	3
3	CONTENUTO E APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	5
4	DEROGHE	6
5	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	6
6	EDIFICABILITÀ, USO DEL SUOLO E INDIVIDUAZIONE AREA DI PERTINENZA	9
7	DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO/EDILIZI	12
8	DEFINIZIONI	23
9	DESTINAZIONI D'USO	27
10	MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE	34
11	VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI CON LE ESIGENZE DI TUTELA AMBIENTALE – ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI	37
12	INTERVENTI IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA SU AREE PREVISTE DAL PIANO DELLE REGOLE	39
13	TRASFERIMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA	39
14	RECUPERO DEI SOTTOTETTI E AMBITI DI ESCLUSIONE	40
15	AREE SOTTOPOSTE A TUTELA E DISCIPLINA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO	47
16	CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	47
17	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI MATRICE AGRICOLA E DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO	48
18	AMBITO DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - ZONA A	49
19	AMBITO RESIDENZIALE SATURO AD ALTA DENSITÀ : ZONE B1 E B2	92
20	AMBITO RESIDENZIALE DI MEDIA DENSITÀ : ZONE B3	94
21	AMBITO RESIDENZIALE DI MODERATA DENSITÀ : ZONE B4	96
22	AMBITO RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ : ZONE BC	98
23	AMBITO – TUTELA STORICO PAESAGGISTICA (Ville e Parchi monumentali, terrazzamenti)	99

24	**AMBITO –TERZIARIO COMMERCIALE E DIREZIONALE**	**100**
25	**NORME PARTICOLARI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI:**	**102**
26	**MEDIE SUPERFICI DI VENDITA**	**104**
27	**MEDIE SUPERFICI DI VENDITA: CRITERI E NORME PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI.**	**105**
28	**GRANDI SUPERFICI DI VENDITA (COMMERCIALE)**	**106**
29	**AMBITO PRODUTTIVO DA RICONVERTIRE A TERZIARIO – RESIDENZIALE: ZONA D1 RT**	**106**
30	**ATTIVITÀ PRODUTTIVE CONSOLIDATE: ZONA D1**	**109**
31	**PIANI ATTUATIVI IN ESECUZIONE: AMBITI SISTEMA**	**111**
32	**TUTELA DALL'INQUINAMENTO**	**113**
33	**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**	**114**
34	**AMBITO IMPIANTI TECNOLOGICI: ZONA F**	**114**
35	**LOCALIZZAZIONE DEI RECETTORI SENSIBILI**	**115**
36	**AMBITO PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE**	**116**
37	**AMBITO DEL PARCO AGRICOLO DELLA VALLETTA**	**117**
38	**AMBITO RURALE ESTERNO AL PLIS**	**133**
39	**FASCIA DI RISPETTO DELLE LINEE DI ELETTRODOTTI E SORGENTI DI CAMPI ELETTROMAGNETICI**	**150**
40	**AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' STRADALE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO**	**151**
41	**FASCIA DI RISPETTO DEL METANODOTTO**	**154**
42	**FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA DEL RETICOLO IDRICO MINORE**	**154**
43	**CONSUMI DI ACQUA**	**155**
43 bis	**CRITERI DI INVARIANZA IDRAULICA, IDROLOGICA E DI DRENAGGIO SOSTENIBILE**	**156**
44	**TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE**	**158**
45	**AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**	**159**
45 bis	**PRESCRIZIONI ARPA E PROVINCIA DI LECCO**	**160**
46	**RACCORDO CON LA STRUMENTAZIONE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**	**162**
	ALLEGATO: GRAFICI DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO E NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	
	ELENCO ELABORATI PGT	

DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

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

In adempimento e secondo le "Linee di indirizzo dettate dall'Amministrazione Comunale il PGT del Comune di Barzago, definisce un progetto urbanistico unitario di tutela e valorizzazione delle caratteristiche ambientali, storiche, economiche, di abitabilità e di sostenibilità del Territorio.

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

Art. 2 FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE

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

Il Piano delle Regole:

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

c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L.12/2005;
e) individua:
   - le aree destinate all'agricoltura;
   - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
   - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

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

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

Le presenti norme, integrano le previsioni urbanistiche ed edilizie contenute negli elaborati grafici ed allegati di cui al successivo comma, in applicazione a quanto definito dall'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
La disciplina degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, è contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.
La disciplina della tutela paesaggistica è contenuta nell'elaborato del Documento di Piano DdP R3 Norme Tecniche di Attuazione - Indirizzi, strategie e la qualità paesaggistica del territorio e negli elaborati costituenti la "Carta del Paesaggio" integralmente richiamati dalla presenti norme.

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

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

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

Art. 3 CONTENUTO E APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

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

Lo scenario strategico definito dal Documento di Piano, ha costituito il riferimento per le fasi successive di elaborazione del Piano delle Regole anche per la determinazione della normativa specifica di pianificazione.

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

II Piano delle Regole é accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata e dal Piano di Zonizzazione Acustica del territorio.

Il PdR è inoltre integrato dal Regolamento Edilizio Comunale, dal Regolamento locale d'Igiene, nonché dalla normativa relativa alla tutela ambientale (allegato. NTA DdP R3).

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

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

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

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

L’Amministrazione Comunale si farà carico di aggiornare queste ultime, al fine di renderle coerenti con le modifiche intervenute.

Il Piano delle Regole si prefigge di:

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

Art. 4 DEROGHE

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

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

Art. 5 MODALITA’ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

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

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

II Piano delle Regole si attua tramite:

a) Intervento edilizio diretto e precisamente: permesso di costruire e denuncia di inizio attività, previo autorizzazione paesaggistica e secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale , in tutti gli ambiti del territorio urbano consolidato e del sistema rurale indicati nelle tavole grafiche del Piano delle Regole
b) Permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, nei casi previsti dalle presenti norme;
c) Opere pubbliche secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.
d) Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, negli ambiti di trasformazione individuati e normati nel Documento di Piano e nei casi disciplinati o individuati dal Piano delle Regole;

Date le particolari caratteristiche fisico-morfologiche e di particolare valore ambientale che connotano l'intero territorio comunale, per la verifica del rispetto di dette caratteristiche e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione Il Piano Attuativo è richiesto anche nei seguenti casi:

- per gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione interni al Centro Storico e ai Nuclei di Antica Formazione specificatamente individuati negli elaborati del PdR
- per la realizzazione di nuove costruzioni e ricostruzioni, ~~ampliamenti~~ negli ambiti urbani considerati saturi (ad alta densità) per quanto concerne il processo edificatorio ed ove sia prevista una densità fondiaria pari o superiore a mq/mq. 0,6 di Slp,
- per la realizzazione di nuove costruzioni e nei casi di demolizioni e ricostruzioni configuranti interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, negli ambiti urbani di media o moderata densità interessanti superfici fondiarie pari o superiori a mq. 1.500;

Per detti interventi e nei casi previsti dalle norme di zona i Piani Esecutivi possono essere sostituiti da permesso di costruire convenzionato al fine di dettare le condizioni per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in aree ed opere. In tal caso il privato interessato presenta apposita impegnativa unilaterale o schema di convenzione sottoscritta che regola tempi, modi ed obblighi per gli adempimenti.
Il permesso di costruire convenzionato può sostituire il Piano Esecutivo nei seguenti casi:

a) per i PE di ristrutturazione edilizia o di nuova localizzazione nel tessuto urbano consolidato - e nei soli casi indicati al Documento di Piano per gli Ambiti di trasformazione - quando venga assicurata la dotazione minima di servizi nonché la loro esecuzione;
b) in ambiti già edificati, ove sia previsto il completamento edificatorio di aree, l'ampliamento o il recupero degli edifici esistenti, quando venga assicurato il completamento o il rifacimento di opere di urbanizzazione esistenti.

In questi casi l'Amministrazione Comunale dovrà preventivamente approvare lo schema di convenzione (o impegnativa unilaterale) con allegato planivolumetrico di definizione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione; nonchè specifico progetto esecutivo e computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi e corredato dalle adeguate garanzie finanziarie per l'assolvimento degli impegni assunti.
Il rilascio del permesso di costruire sarà preceduto dalla stipula della convenzione e dalla trascrizione della stessa (o dell'impegnativa unilaterale) a cura e spese del concessionario, nei registri immobiliari.

Attuazione tramite piani attuativi

Nel Piano delle Regole sono individuati gli Ambiti strategici e gli Ambiti sistema dove è possibile procedere alla formazione di un piano attuativo con la specificazione della tipologia di detto piano.

II volume o la SLP realizzabili all'interno di ciascun ambito assoggettato a piano attuativo sono indicati nelle norme del DdP a corredo di ogni Ambito di Trasformazione, mentre per gli Ambiti sistema si fa riferimento al volume o alla Slp esistente o convenzionata.

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

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

- □2 mq/mq di SLP, per Ambiti già convenzionati e ricompresi negli Ambiti di trasformazione, per gli ambiti di riconversione di attività produttive all'atto della dismissione
- per gli interventi residenziali a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato attuati nel tessuto residenziale saturo o nei lotti aventi superficie fondiaria non edificata superiore a 1.500 mq : 80% della Slp reale di cui il 50% a parcheggi e comunque non inferiore ad un posto auto per alloggio.
- Per interventi terziari e commerciali di vicinato di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione : 50% Slp reale a parcheggi

- Per interventi produttivi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione : 10% Slp reale a parcheggi

I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata dovranno essere redatti nel rispetto oltre che della loro disciplina di legge e delle prescrizioni normative dettate dall'allegato R2, R3 e R4 del DDP anche delle disposizioni relative ai servizi dettate dalle Norme del Piano dei Servizi.

I piani particolareggiati potranno prevedere la suddivisione degli ambiti interessati in comparti che dovranno risultare di dimensioni tali da garantire una organica attuazione delle loro previsioni. In tale ipotesi, per ognuno di detti comparti il piano particolareggiato dovrà prevedere la stipulazione tra il Comune e i proprietari di una convenzione atta a garantire un'organica attuazione delle previsioni di ristrutturazione urbanistica in esso contenute.

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

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

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

Esclusivamente nelle zone agricole specificatamente individuate per la realizzazione di interventi agricoli l'edificabilità è subordinata all'esistenza o all'impegno di esecuzione contemporanea a carico del titolare del permesso di costruire almeno le seguenti opere:
- viabilità di accesso;
- approvvigionamento idrico;
- smaltimento dei rifiuti liquidi (a seguito di autorizzazione dell'A.S.L.);
- distribuzione energia elettrica.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e/o le relative aree di pertinenza, in contrasto con le norme tecniche, con intervento edilizio diretto sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito, solo

mediante preventivo piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

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

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

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.G.T. le aree di pertinenza sono quelle della stessa proprietà su cui sorge l'immobile calcolate in occasione del rilascio del titolo autorizzativo (licenza edilizia, permesso di costruire, d.i.a.).
In mancanza di documentazione al riguardo, nei lotti parzialmente edificati ai fini del calcolo della superficie di riferimento per la nuova edificazione si attribuisce a ciascun edificio esistente nel lotto un'area di pertinenza comprendente al minimo:

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

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

Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi e per gli interventi attuati direttamente con permesso di costruire o DIA, dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e/o fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate

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

Per le nuove costruzioni (compreso gli ampliamenti) si richiede, contestualmente al rilascio del permesso di costruire, l'obbligo ad una impegnativa volumetrica, registrata a cura e spese dei diretti interessati, di definizione dell'entità di superficie utilizzata per il computo volumetrico e a tale scopo assoggettata a specifico vincolo.
In caso demolizione e ricostruzione o di frazionamento di aree urbane edificate detta impegnativa verrà integrata con la dimostrazione delle nuove aree di pertinenza.

In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.
Il Piano individua mediante appositi simboli grafici:

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

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

Ove successive varianti al PGT contenessero, per l'area in oggetto, previsioni più favorevoli di quelle trascritte, l'impegnativa potrà essere variata, a richiesta dell'interessato e a sue spese, in modo da adeguare la posizione dell'area di propria competenza alle nuove e più favorevoli previsioni regolamentari.

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

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

Viceversa, un’area non si considera satura, quando risulta composta da particelle catastali costituite antecedentemente l’adozione del PGT, o se di frazionamento successivo, dopo aver dato dimostrazione delle verifiche sopra indicate possa essere utilizzata per la determinazione della vocazione edificatoria di un terreno.
Sono da ricomprendersi nel concetto di aree di pertinenza di un edificio eventuali aree esterne al lotto di appartenenza, usufruite per la realizzazione di parcheggi privati ai sensi della L n. 122/89 e dell’art. 66 della L.R. n. 12/05 e s.m.i.

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

L’area di pertinenza di nuovi edifici agricoli deve essere calcolata come indicato nella norma riguardante gli Ambiti destinati all’agricoltura di cui al successivo art. 36.

Art.7 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO/EDILIZI, MISURE DI INCENTIVAZIONE E DOTAZIONE PARCHEGGI

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

St –(mq.) Superficie territoriale:

E’ la superficie complessiva delle aree incluse o che comunque partecipano ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Comprende le aree fondiarie destinate all’edificazione, le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico nonché le aree disciplinate per interventi di mitigazione o recupero ambientale. Le parti di ambiti, o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi concorrono al calcolo dell'Ut.

In essa non concorrono al calcolo dell’Ut:
- le aree comprese in zona di rispetto cimiteriale ancorché destinate a standard;
- le eventuali aree demaniali dei corsi d’acqua

Sf – (mq) Superficie fondiaria:

E’ la superficie dell'area utilizzabile a fini edificatori e di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico nonché le aree disciplinate per interventi di mitigazione o recupero ambientale. Negli ambiti di trasformazione è identificata come superficie di concentrazione edificatoria.

Sc – (mq) Superficie coperta:

E’ la superficie determinata dalla proiezione al suolo del filo esterno delle costruzioni esistenti ed in progetto, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti (questi ultimi se sporgenti oltre m 1,50), dei portici e dei loggiati, anche se completamente aperti, compresi i fabbricati accessori permanenti e comprese le superfici escluse dal calcolo della Slp. Non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante, sporti di gronda sino ad un massimo di mt. 1,00 e balconi sino ad un massimo di mt. 1,50.
Sono esclusi dal computo (per interventi a destinazione produttiva) corpi accessori per carico e scarico delle merci, impianti esterni e depositi temporanei, tettoie per il ricovero dei mezzi qualora non superino complessivamente il valore del 10% della superficie coperta.

La realizzazione di vani ascensori su edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, realizzati in adempimento delle norme vigenti per l’eliminazione delle barriere architettoniche e in presenza di disabilità accertata, sono esclusi dal computo della superficie coperta.

Gli spazi interrati esclusi dal calcolo dell’indice Slp non sono conteggiati nella superficie coperta solo qualora posti al di sotto del piano di campagna e ricoperti da una coltre di terreno non inferiore a 60 cm.
Per filo esterno del fabbricato si intende la proiezione al suolo di tutti gli elementi costituenti il fabbricato al quale si applicano le esclusioni ammesse. Sporti di gronda e balconi eccedenti i limiti di cui sopra rientrano interamente nel computo della superficie coperta.

Slp – (mq) superficie lorda di pavimento :

E’ la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio calpestabili e non, compresi interpiani e soppalchi, scale, vani ascensore, cavedi, misurate al lordo delle murature verticali (esterne e interne).

Fanno pertanto parte della Slp anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e, comunque, le superfici agibili.
Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- vani scale (con una larghezza non superiore a mt. 2,60) a servizio di almeno 4 alloggi;
- le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
- i balconi ed i terrazzi;
- i sottotetti, non accessibili ovvero senza collegamento verticale fisso qualora aventi le misure di cui al comma seguente;
- sottotetti, adibiti a soffitta o al servizio di alloggi sottostanti, la cui altezza, misurata internamente, senza considerare eventuali strutture intermedie o partizioni, non sia superiore a mt. 2,20 al colmo, mt. 0,60 all'imposta, rapporto di illuminazione inferiore ad 1/20 e con una pendenza massima del 35%;
- le superfici nette di pertinenza di unità immobiliari residenziali, costituite da più di 4 alloggi, destinate a ricovero di biciclette, carrozzine per bambini, mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite e simili, compresi i relativi spazi di accesso, sino ad un massimo del 3% della Slp del piano terra;
- le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché le logge e le superfici porticate private fino al 10% della Slp complessiva del fabbricato, calcolata escludendo tutte le superfici dei portici e delle logge privati, nonché delle altre detrazioni di cui alla presente definizione d’indice;
- le superfici delle gallerie aperte al pubblico transito;
- le superfici relative a spazi completamente interrati (cioè non emergenti dal piano di campagna naturale esistente) o parzialmente emergenti per una quota non superiore a mt. 1,00 ed aventi un’altezza interna massima di m 2,50 (incrementabile a m 4,00 nei fabbricati a destinazione agricola o produttiva a condizione che sussista il vincolo d’uso senza permanenza di persone) purché disciplinati all’uso di autorimessa e servizi accessori pertinenziali al fabbricato principale. Nel caso detti spazi siano realizzati al di sotto del fabbricato principale (a destinazione prevalente residenziale) l’altezza interna è aumentabile sino a mt. 3,00 per ragioni strutturali e impiantistiche purché controsoffittati per garantire il rispetto dell’altezza massima interna di mt. 2,50 e a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone, da garantirsi in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi.
- per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, gli spazi destinati a piano di servizio, anche se totalmente o parzialmente emergenti purché realizzati al di sotto del fabbricato principale e di altezza interna non superiore a m 2,50;
- volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di captazione dell'energia solare, di sollevamento, elettrici, telefonici, televisivi, di parafulmine, fognari, del gas, di raccolta e sgombero dei rifiuti, e simili.), sia interni che esterni al corpo

principale e qualora unitariamente partecipi delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, e comunque per una slp complessiva non eccedente i 30 mq.

- i vani per gli ascensori (realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche);
- i "cappotti" termici fino ad un massimo di cm 10 di spessore su pareti esterne di edifici esistenti;
- i muri perimetrali portanti e di tamponamento nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni o ristrutturazioni rientranti nei limiti di cui alle vigenti normative regionali e nazionali sull'efficienza energetica negli edifici;
- soltanto per destinazioni residenziali ed in ambito residenziale, i pergolati (consistenti in grigliati di legno o acciaio, poggianti su esili pilastri in muratura, legno o acciaio) a sostegno di rampicanti, solo se privi di copertura fissa impermeabile, per una superficie massima in pianta di mq. 30, nel rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile. Sono esclusi tutti gli altri Ambiti.
- i gazebo negli ambiti residenziali (ad esclusione nei nuclei di antica formazione – zone A), nel rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile per una superficie massima di 6 mq per ogni area di pertinenza del fabbricato principale;
- negli insediamenti industriali e artigianali, i vani occupati da impianti tecnologici non attinenti la produzione (quali, ad esempio, cabine enel, cabine gas metano e simili purchè richieste dagli enti gestori del servizio)

Per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, mall, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili.
Le modalità di calcolo della Slp sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della Slp di fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

SV – (mq) Superficie di vendita

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scafalature, vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico e altre attrezzature con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazioni, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata in misura di 1/8 della Slp sino ad un massimo di mq. 800

Qz - Quota zero:

E’ costituita dalla media di tutte le quote dei marciapiedi stradali interessati dal progetto, o così come determinata dall'Ufficio Tecnico comunale nella consegna dei punti fissi.
La quota zero può essere anche costituita dalla quota naturale del terreno precedente all’intervento (qualora non manomesso) o dall’andamento di rilevati artificiali o di sbancamenti autorizzati. Per l’assunzione di questo riferimento, preventivamente al rilascio dei permessi autorizzativi dovrà essere inoltrato specifico rilievo quotato e georeferenziato accompagnato da dichiarazione asseverata e da relazione atta a dimostrare il miglior inserimento ambientale e paesaggistico.
Nel caso di rilevati artificiali o sbancamenti, connessi ad opere da sottoporre a procedimento autorizzativo (permesso di costruire o D.I.A.) e atti a determinare la quota zero, il profilo naturale del terreno potrà essere modificato entro il limite di mt. 1,00 (sia in positivo che negativo).
In ogni caso il profilo del terreno sistemato dovrà osservare quanto segue:

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

V – (mc) Volume:

E’ determinato dal prodotto della Slp per l'altezza virtuale di ogni piano considerata di m 3, per destinazioni d’uso residenziali e terziarie, e mt. 3,50 per destinazioni d’uso commerciali, artigianali e industriali, indipendentemente da maggiori o minori altezze reali di interpiano, fatta eccezione per i casi seguenti.
Nei soli casi di interventi di recupero nel Centro Storico e nei Nuclei Originari individuati nella cartografia del Piano delle Regole per volume esistente si intende l’effettivo volume contenuto all’interno della sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante. In questo caso per altezza di interpiano si intende la distanza compresa tra l'estradosso della soletta di pavimento e l'estradosso della soletta di copertura del piano medesimo.

In presenza di aree già edificate, per le quali il volume ammissibile è riferito al volume preesistente, tale volume è calcolato computando, ai fini delle destinazioni abitabili, anche rustici, androni e porticati di cui si preveda la demolizione.
Demolizioni operate al fine di realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora non indennizzate, potranno essere riutilizzate in ampliamento dell'edificio esistente indipendentemente dagli indici di zona

Indici inerenti la verifica della capacità edificatoria e dimensionale degli interventi:

H1 – (mt) Altezza massima degli edifici:

E’ determinata dalla distanza perpendicolare ed espressa in metri, tra la quota più alta dell'imposta della copertura e la quota zero Qz.
Negli edifici residenziali per imposta della copertura si intende l’intradosso dello sporto esterno di gronda o all’intradosso dell’ultimo solaio abitabile, in caso di tetto piano; negli edifici a destinazione diversa da quella residenziale per imposta della copertura si intende il piano di imposta della struttura principale di copertura (travi trasversali al solaio o capriate);

Non sono soggetti al rispetto della H1, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali: i corpi e manufatti di particolare e riconosciuta funzione e corpi e impianti tecnici come: campanili; serbatoi idrici; torri piezometriche e per telecomunicazioni; tralicci di elettrodotti; camini; torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione; silos e impianti simili connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere.
Per gli interventi assoggettati a Piano Attuativo l'H1 massima di zona è considerata altezza media ponderale, con possibilità di m 3 di altezza ulteriore, compensata in altre parti dell'intervento, compatibilmente con le distanze e le caratteristiche ambientali dei luoghi.

In presenza di copertura inclinata, con pendenza delle falde superiore al 35 %, si considera la quota media (tra l’imposta e il colmo) dell’intradosso del solaio di copertura.

H2 – Altezza massima degli edifici in numero di piani abitabili.

E' l'altezza degli edifici espressa in numero di piani abitabili.

H3 – (mt) Altezza massima delle recinzioni ed altre opere similari:

Le recinzioni non dovranno superare l'altezza di mt. 1,80 e dovranno essere di tipo aperto qualora prospettanti spazi pubblici esistenti o di previsione, mentre potranno essere di tipo chiuso negli altri casi.
La trasparenza non potrà essere inferiore all’80% dell’intero prospetto, mentre le eventuali parti chiuse dovranno prevedere trasparenze non inferiori al 20% dell’intero prospetto interessato.
In sede attuativa, in caso di rifacimento o nuove edificazioni nelle parti cieche, saranno previste aperture e riquadri, atti a valorizzare il paesaggio urbano (giardini, facciate storiche e prospettive).

Non sono ammesse recinzioni stabili dei campi e delle coltivazioni se non in stretta prossimità degli edifici e così come disciplinato nelle specifiche norme di zona. Le recinzioni eventuali

e provvisorie dovranno essere comunque compatibili con l'ambiente. In ambito agricolo, nei casi non disciplinati dalle specifiche norme di zona, per le aree non ricomprese nel PLIS della Valletta (comprensivo degli ambiti di ampliamento) eventuali recinzioni realizzate con elementi vegetazionali arbustivi non potranno superare l'altezza di mt. 1,50 e dovranno essere intervallate ogni 20,00 mt. da aperture (tratti non delimitati) non inferiori a mt. 5,00 per consentire il passaggio della fauna. Nei tratti delimitati dovrà inoltre essere garantito uno spazio libero dal suolo di almeno 20 cm. per il passaggio di animali di piccola taglia.
Sono consentiti muretti di sostegno del terreno per una altezza non superiore a mt. 1,50, ripetibili ma solo con arretramento di mt. 5,00 e comunque costituenti non più di tre terrazzamenti. Nel caso costituiscano sostegno a terre di riporto non potranno superare l'altezza di mt. 1,00. Dovranno avere il paramento esterno a vista interamente in pietra.
In tutti gli Ambiti edificabili e negli Ambiti agricoli, limitatamente alle aree ove sono consentite recinzioni, i muri di sostegno costituenti recinzione potranno essere integrati con parti trasparenti aventi altezza non superiore a mt. 1,20.

Qf e Qt – (%) Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale:

Sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale (Qf = Sc/Sf e Qt = Sc/St).

Ut – (mq/mq) Indice di utilizzazione territoriale:

E' il rapporto massimo fra la Slp realizzabile e la St (Slp/St = Ut), rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale

Uf – (mq/mq) Indice di utilizzazione fondiaria:

E' il rapporto massimo fra la Slp realizzabile e la Sf (Slp/Sf = Uf); rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. L'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut qualora superfici fondiarie siano interessate da piano urbanistico attuativo.

Utm - Indice di utilizzazione territoriale minimo:

E' il rapporto minimo fra Slp che deve essere obbligatoriamente prevista in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa.

Utp - diritto edificatorio in perequazione

E’l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica

Ds, Dm, Di - distanza di manufatti ed edifici dalle strade (Ds); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Dm) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Di):

Sono le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio e delle recinzioni dal ciglio stradale (Ds), dell'edificio dal confine di proprietà (Dm), e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Di), anche quando una sola parete sia finestrata.

Per la verifica della Ds, sono considerati, al fine dell'arretramento, anche gli spazi pedonali e di parcheggio previsti negli elaborati grafici del Piano delle Regole. Le modalità applicative per il calcolo delle distanze sono stabilite dal Piano delle Regole

Af – (%) Area filtrante:

E’ la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non è interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni, sistemazioni impermeabili del terreno o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso al di fuori delle normali operazioni di piantumazione o per vialetti e arredi da giardino privi di qualsiasi pavimentazione.
In Zona A il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e il conforme parere della autorità sanitaria.
Dovrà essere piantumata con essenze arboree ad alto fusto (autoctone o naturalizzate) almeno per il 50% della superficie stessa.
In ogni caso la sua individuazione e determinazione quantitativa non dovrà in alcun caso risultare in contrasto con quanto prescritto dalla L.R. 4/2016 in termini di invarianza idraulica e idrogeologica, contribuendo alla strategia complessiva del sistema di drenaggio delle aree.

Np - Indice di piantumazione di aree scoperte:

E' il numero di piante d'alto fusto da porsi a dimora su aree pubbliche e private. E' espresso in numero di piante con riferimento alla superficie territoriale nei Piani Attuativi (1 pianta/200

mq. di St) e con riferimento ad ogni 100 mc di V, 100mq di Sl o ad ogni100 mq di Sf negli altri casi.

Nell'Ambito di Trasformazione PET11 detto indice è espresso in 1 pianta/300 mq. di St.
Il completamento dell'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione, in ambito attuativo nelle aree per servizi e di mitigazione ambientale o su aree che l'Amministrazione Comunale indicherà per rimboschimenti o completamenti in aree pubbliche.

Misure di incentivazione

Negli interventi di manutenzione straordinaria restauro e ristrutturazione, di cui all'articolo 27, comma 1, lettere b), c) e d), della l.r. 12/2005, e negli interventi di integrale sostituzione edilizia, che consentono di raggiungere una riduzione superiore al 10 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, si applicano le modalità di computo di cui all'art. 4 comma 2 bis della L.R. n. 31/2014 così come modificato dalla L.R. n. 38/2015.

Negli interventi di nuova costruzione, non compresi nel comma precedente, che ricadono all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato così come definito dall'articolo 10, comma 1, lettera a), della l.r. 12/2005 e dagli atti di PGT e che raggiungono una riduzione superiore al 20 per cento rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o che raggiungono una riduzione superiore al 20 per cento rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria si applicano le modalità di computo di cui all'art. 4 comma 2 ter della L.R. n. 31/2014 così come modificato dalla L.R. n. 38/2015.

Per gli interventi di rigenerazione urbana individuati all'interno del Centro Storico e dei Nuclei di Antica Formazione ove sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica si applica una riduzione del costo di costruzione pari al 30% in conformità all'art. 4 comma 3 della L.R. n. 31/2014.

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

Parcheggi pubblici e di uso pubblico

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

Parcheggi pertinenziali
Sono parcheggi pertinenziali alle singole unità tipologiche ai sensi della Legge n 122/89. Tali parcheggi possono essere ricavati nel sottosuolo o sul suolo, mediante opere di edificazione o di sistemazione delle superfici occupate.
Detti parcheggi, su richiesta di privati interessati in forma singola o societaria, possono essere realizzati anche su aree del patrimonio comunale ai sensi del comma 4 dell'art. 9 della L. 122/89 e s.m.i. e con le modalità di cui alla L.R. n. 22/1999.
Negli Ambiti di Trasformazione, in tutte le nuove costruzioni e nelle demolizioni con ricostruzione (Ambiti del Centro Storico e delle zone di recupero urbanistico) devono essere previsti, spazi per la sosta e il parcheggio in quantità non inferiore a quanto di seguito indicato, in riferimento alle diverse destinazioni d'uso:

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

Tali spazi a parcheggio sono da ricavarsi nella aree di pertinenza dei rispettivi insediamenti. Quota parte di detti spazi, a servizio dei fabbricati, dovrà essere localizzata all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibile dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni della sicurezza, dell'igiene e della tutela ambientale.
In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera. La dotazione per la sosta e il parcheggio non dovrà essere comunque inferiore alle quantità minime previste dalla normativa statale e regionale vigente.

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

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

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

Nel Centro Storico e nei Nuclei di Antica Formazione la quota di posti auto esterna a servizio dei fabbricati sarà localizzata solo nei casi di interventi determinanti destinazione d'uso per attività terziarie e commerciali. Nei casi dimostrati di impossibilità alla localizzazione sulle aree pertinenziali al fabbricato oggetto di intervento tali spazi a parcheggio possono essere individuati anche su aree esterne private purché non soggette a vincolo espropriativo o di uso pubblico ed entro un raggio di mt. ~~100~~. 200.
Nel tal caso tali spazi dovranno essere vincolati a tale funzione secondo quanto disciplinato dalle Leggi 122/89 e 35/2012.
Per le destinazioni d'uso connesse ad attività commerciali tale facoltà può essere sostituita anche mediante l'assunzione d'impegno alla realizzazione di parcheggi previsti dal Piano dei Servizi in misura doppia alle quote non localizzate.

La realizzazione dei parcheggi pertinenziali è comunque prioritaria e pertanto l'impossibilità alla loro realizzazione deve essere comunque dimostrata. Nei soli casi in cui non si disponga della superficie sufficiente si possono monetizzare le quantità mancanti in tutto o in parte. La facoltà della monetizzazione delle aree a parcheggio pertinenziale è consentita, ai fini del raggiungimento delle quantità indicate nella tabella sopra indicata, negli ambiti di antica formazione (zona A), negli ambiti residenziali saturi ad alta densità (zona B1 e B2) e nelle zone produttive.
La monetizzazione di cui al comma precedente consiste nel pagamento all'Amministrazione comunale dell'importo relativo al valore dell'area sommato al costo di costruzione ed alle spese tecniche per ciascun metro quadrato di parcheggio dovuto.

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

L’organizzazione dei posti auto dovrà essere esplicitata nel progetto delle opere da realizzare verificandone altresì la funzionalità.
Non è consentita la formazione di recinzioni per aree a parcheggio pertinenziale esistenti a servizio di attività produttive, commerciali o servizi generali ad uso pubblico, salvo il caso di specifica convenzione disciplinante l’uso.
Le aree di parcheggio esterne individuate con i parametri sopra indicati dovranno essere pavimentate in massello cementizio o in materiale lapideo o similare.

Autorimesse

Per gli edifici esistenti è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse secondo le modalità di cui all’art. 9 comma 1 della Legge 122/89.
Nei soli Ambiti residenziali (con esclusione del Centro Storico e dei N.A.F. normati all’art. 18), qualora le abitazioni esistenti ne fossero prive e nel solo caso di dimostrata impossibilità alla realizzazione nel sottosuolo, le autorimesse potranno essere realizzate fuori terra fino ad un massimo di mq. 30 lordi per unità immobiliare, con altezza massima all’estradosso di copertura non superiore a m. 2,50. La loro realizzazione sarà ammissibile previo eliminazione di eventuali manufatti accessori fatiscenti che risultassero in contrasto con l’ambiente o costituenti elemento di disordine nell’area e attraverso progetti unitari di sistemazione e riqualificazione delle aree libere e cortili comuni, con soluzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio esistente.
Dette autorimesse, non conteggiate ai fini volumetrici, dovranno essere accorpate agli edifici principali oppure realizzate a confine previa autorizzazione della proprietà confinante e comunque nel rispetto dei limiti imposti dal codice civile.

Fabbricati accessori

Sono ammessi nei limiti e nelle prescrizioni previsti dall’art. 41 del Regolamento Edilizio vigente.

Art. 8 DEFINIZIONI

In caso di discordanza tra le presenti definizioni e quelle definite nel Documento di Piano, prevalgono quelle del Piano delle Regole.

Androni e vestiboli
Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

Ballatoio
Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.
Delimitazioni perimetrali esterne
Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.
Dotazioni Territoriali
Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio - economica e territoriale) prevista dalla legge o dal PGT.
Drenaggio urbano sostenibile
Sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo alla sorgente delle acque meteoriche e a ridurre il degrado qualitativo delle acque. La sostenibilità è necessariamente valutata attraverso un calcolo idraulico redatto da un tecnico abilitato di documentata esperienza in materia idraulica.
Edificio
Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.
Invarianza idraulica
Principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione; è necessariamente valutata attraverso un calcolo idraulico redatto da un tecnico abilitato di documentata esperienza in materia idraulica.
Invarianza idrologica
Principio in base al quale sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione; è necessariamente valutata attraverso un calcolo idraulico redatto da un tecnico abilitato di documentata esperienza in materia idraulica.
Linea di colmo
E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda. Per la definizione del piano di sottotetto, la stessa è intesa al netto del manto e della struttura di copertura, con esclusione di travi, capriate, grossa orditura.

Linea di gronda

E’ la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. E’ determinata dall’intersezione dei piani inclinati con l’intradosso del piano orizzontale di copertura.

Loggia

E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitata per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo o edificio pieno o copertura.

Piano di campagna o quota zero

Corrisponde con la quota del marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita pubblica o privata antistante il fabbricato, da determinare con il competente ufficio comunale.

Piano interrato

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'intradosso inferiori alla quota del piano di campagna.

Piano seminterrato

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna per un massimo di mt. 1.00.

Piano sottotetto

E' il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile e l’estradosso del solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

Piano terra o terreno

Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm.

Portico

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

Sistemazioni del terreno

Movimenti di terra per sistemazione e livellamento del terreno ammessi per terreni in pendio o dove disciplinati negli Ambiti di Trasformazione secondo le seguenti misure massime:

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

Soppalco

E’ un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

Spazi residenziali accessori

Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala da gioco, sala di lettura, lavanderia, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti.

Spazi residenziali primari e di servizio

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati ad esempio a camera da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici,spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione.

Sporti aggettanti aperti

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

Superficie non residenziale (Snr)

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977,n° 801.

Le superfici non residenziali riguardano:

cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzai ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc., logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive degli spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nella Snr.

Superficie utile abitabile (Su)

E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

Tettoia

E' un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati. Sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.

Volumi tecnici

Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico). A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

Art 9 DESTINAZIONI D'USO

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

Le presenti "regole" disciplinano e specificano le destinazioni d'uso ammesse e quelle non ammissibili, per le aree e gli edifici dell'intero territorio comunale. Cambi di destinazione d'uso sono ritenuti ammissibili solo se le destinazioni sono compatibili con quelle ammesse per le zone cui si riferiscono.

I cambi di destinazione d'uso ammissibili, secondo la normativa vigente in materia, e non comportanti opere edilizie, sono sempre consentiti, ad eccezione per quelli finalizzati alla realizzazione di medie strutture di vendita (ove specificatamente consentito dalle norme di zona) che sono subordinati al reperimento e/o alla monetizzazione degli standard.
Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso realizzati alla formazione di grandi strutture di vendita.
I cambi di destinazione d'uso ammissibili, attuati con opere edilizie, sono subordinati al reperimento della dotazione di standard dovuta in relazione alla nuova destinazione o al conguaglio degli standard dovuti in relazione alla nuova destinazione sottraendo quelli già attribuiti in relazione alla precedente destinazione, con le seguenti specifiche:

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

- in edifici realizzati con provvedimenti abilitativi che non hanno comportato la cessione e/o monetizzazione di standard, il passaggio da attività terziarie e commerciali ad attività produttive/artigianali, comporta il reperimento e/o la monetizzazione dell'intera dotazione di standard dovuta per la nuova destinazione.
- •il passaggio da residenza a qualsiasi altra destinazione comporta sempre il reperimento e/o la monetizzazione dell'intera dotazione di standard dovuta per la nuova destinazione.

Per la determinazione delle funzioni ammissibili nelle aree e negli immobili sono di seguito individuate le destinazioni d'uso principali:
A – Funzione residenziale;
B – Funzioni terziarie, direzionali e commerciali;
C – Funzioni produttive;
D – Funzione agricola;
E – Servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico;
F – Spazi scoperti pubblici e privati di uso pubblico;
G – Infrastrutture e attrezzature della mobilità.

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

La destinazione d'uso di riferimento degli immobili e delle unità immobiliari è quella indicata nel permesso di costruire rilasciato o asseverata nella denuncia di inizio attività e, in mancanza di tali indicazioni, vale la destinazione della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento.
Gli elaborati di progetto dei piani attuativi e quelli allegati alle richieste di rilascio del permesso di costruire, alle denunce di inizio di attività, devono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare, utilizzando le definizioni dell'elenco riportato nel presente articolo.

Le destinazioni d'uso principali e le relative destinazioni complementari/compatibili e non ammissibili comprendono:
A. <u>Destinazione principale</u>: funzione residenziale

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

Destinazioni complementari/compatibili:

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

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

Destinazioni non ammissibili:

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

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

- uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, banche, studi professionali;
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;
- attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
- attività ricettive
- esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande fino a mq. 500 di Slp; −esercizi commerciali di vicinato fino a mq. 150 di superficie di vendita;
- esercizi equiparati al commercio fino a mq. 250 di Slp
- ove specificamente previsto medie strutture di vendita con superficie di vendita da mq. 151 fino a mq. 500 (ristrutturazioni urbanistiche del tessuto consolidato)
- ove specificamente previsto medie strutture di vendita con superficie di vendita da mq. 151 fino a mq. 800 (Ambiti di trasformazione)

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

- Esercizi commerciali di vicinato, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.

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

Non sono ammesse grandi strutture di vendita.

Destinazioni complementari/compatibili:

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

Destinazioni non ammissibili:

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

C. Destinazione principale: funzioni produttive

- industria e artigianato;
- officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere;
- magazzini, depositi al coperto o all'aperto;
- attività di spedizioniere;
- depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri.

Destinazioni complementari/compatibili:

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

Destinazioni non ammissibili:

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

D. Destinazione principale: funzione agricola

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

Destinazioni complementari/compatibili:

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

Destinazioni non ammissibili:

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

E. Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico

- servizi assistenziali e sanitari centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), distretti sanitari, ambulatori, poliambulatori, asili nido;
- servizi per l'istruzione e la formazione
  asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- servizi per la cultura e lo spettacolo
  musei, biblioteche, spazi espositivi, teatri, auditori, cinema e sale di spettacolo;
- servizi amministrativi
  attività della Pubblica Amministrazione, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, attrezzature per la pubblica sicurezza;
- servizi per il culto

chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa, nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro senza fini di lucro;

- servizi sociali e ricreativi;
- commercio su aree pubbliche mercatali;
- servizi sportivi coperti
  palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
- ostelli/cliniche per animali;
- servizi cimiteriali;
- servizi tecnologici e impiantistici
  impianti tecnici per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, telefono, compresi quelli di sottosuolo, impianti per il trattamento dei rifiuti, piattaforme ecologiche.

Destinazioni complementari/compatibili:

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

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

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

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

Destinazioni complementari/compatibili:

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

Destinazioni non ammissibili:

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

G. Destinazione principale: infrastrutture e attrezzature della mobilità

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

Destinazioni complementari/compatibili:

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

Destinazioni non ammissibili:

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

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

Prescrizioni generali

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

Ferma restando la facoltà di autocertificare nelle forme previste dalle leggi vigenti, che la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal provvedimento autorizzativo, anche in sanatoria, rilasciato ovvero quella asseverata nella denuncia di inizio dell'attività presentata, in assenza o indeterminatezza di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo

accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti.

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

Art.10 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE.

Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui al precedente articolo (parametri Ds, Dm, Di). Le distanze minime Ds, Dm e Di sono indicate nelle specifiche norme di zona.

La distanza dalle strade Ds per edifici e recinzioni deve comunque attenersi anche alle norme del Nuovo Codice della Strada, sia per costruzioni interne sia esterne al perimetro del Centro Abitato (come individuato in base al d.lgs. 285/92 e s.m.i.), fatte salve le disposizioni delle presenti norme per gli edifici esistenti.
Si intende per ciglio delle strade la linea di limite della sede stradale finita, comprendente tutte le sedi viabili ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili.

Le distanze minime dei fabbricati dalla sede stradale sono indicate nei relativi capitoli delle presenti norme (ad eccezione delle zone storiche); fermo restando che dovrà essere rispettato il rapporto di 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento nel punto minimo del fabbricato dal confine stradale e l'altezza del fabbricato e la distanza minima, all'interno del

Centro Abitato di mt. 10 lungo le strade provinciali di qualsiasi manufatto in elevazione o interrato .

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

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

Sono consentite distanze Ds minori di quelle fissate nelle norme di zona, comunque mai inferiori a m 3, in caso di:

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

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

Nelle Zone A valgono gli allineamenti esistenti. Nelle ricostruzioni ed ampliamenti è consentito costruire sul confine di proprietà, salvo non ostino motivi di igiene, sicurezza e di tutela ambientale.
Il tutto, comunque, secondo le norme fissate dal Codice Civile.

La distanza Di tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti finestrate e non, si determina misurando in senso radiale la distanza minima tra le pareti al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi. Sono ammesse distanze minori, comunque non inferiori a 1/2 dell'altezza, qualora si tratti di corpi collegati al piano terra con vani o porticati (di larghezza pari ad almeno mt. 3,00) e salvo distanze minori nell'assetto di Piani attuativi.
Sono ammesse sovrapposizioni con distanze minori qualora la sovrapposizione non superi i mt. 3,00 e non presenti finestrature.
Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.

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

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

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

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

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

E' sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente, salvi gli aumenti di altezza, per motivi igienico-sanitari, di edifici già in aderenza (entro un massimo di m 2), nel rispetto delle altezze di zona.

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

Nella verifica delle distanze non si tiene conto di balconi aventi aggetto pari o inferiore a m 1,60, di gronde con aggetto inferiore a mt. 1,20, nonché di altri tipi di aggetti che siano inferiori a m 0,50 e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cappotti termici".

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

Art. 11 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI CON LE ESIGENZE DI TUTELA AMBIENTALE – ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

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

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

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

In conformità al Piano Territoriale Paesistico Regionale che riconosce all'intero territorio regionale valore paesaggistico anche il Comune di Barzago riconosce tale valore all'intero territorio comunale e disciplina l'azione di tutela e valorizzazione sia per gli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica sia per le rimanenti porzioni del territorio comunale.
In tutto il territorio del Comune di Barzago i progetti di trasformazione che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione devono essere preceduti dall'esame impatto paesaggistico, che si conclude con l'espressione del giudizio di compatibilità paesaggistica.

Nel caso di beni paesaggistici, così definiti in forza del d.l.g. 22.01.2004, n. 42, l'espressione del "giudizio di compatibilità paesistica" è finalizzato al rilascio del Autorizzazione paesaggistica, mentre in tutti gli altri casi è finalizzato all'espressione del "giudizio di impatto paesaggistico" di cui all'art. 29, 5° co. delle Norme Tecniche del P.T.P.R.
Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di legge, l'autorizzazione di cui agli articoli 146 e 159 del d.lgs. 42/2004, e succ. mod. ed int., sostituisce l'esame paesistico.

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

L'Amministrazione comunale avvia il procedimento di rilascio o di diniego di autorizzazione paesaggistica a seguito di specifica istanza presentata dal soggetto avente titolo ai sensi dell'art. 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, (proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo di immobili e aree).
A tale istanza deve essere allegata la documentazione individuata nell'allegato A della DGR n. 8/2121

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

Ai fini dell'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto di norme e criteri di intervento specificati dalle presenti N.T.A. in materia di tutela del paesaggio, la documentazione di riferimento per la progettazione degli inserimenti nel contesto paesaggistico e la valutazione di impatto paesaggistico degli interventi è costituita dagli elaborati di seguito elencati e comunque il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lombardia.

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

- appartenenti al Quadro Conoscitivo

Sintesi degli atti di programmazione sovraordinati costituita da:

- QC 01 - Estratto PTCP : Quadro strutturale -Valori Paesistici e Ambientali – 1: 10.000
- QC 02 - Estratto PTCP : Quadro strutturale - Assetto Insediativo - 1 : 10.000
- QC 03 - Quadro Ambientale - 1 : 10.000

Quadro conoscitivo e ricognitivo del territorio

- QC 12 - Carta del rischio archeologico, della tutela storica e architettonica
- QC 13 - Vincoli Paesaggistici
- QC 15 -Sistema ambientale e tutela vegetazionale
- QC 16 - Percezione del territorio

- appartenenti al Documento di Piano

- DdP 07 - Carta del giudizio di rilevanza

- DdP 08 - Carta del giudizio di integrità
- DdP 09 - Carta del Paesaggio - Sensibilità paesistica dei luoghi

➢ e dalle norme tecniche

- R3 – Norme Tecniche - - Indirizzi, strategie, e strumenti per la qualità paesaggistica del territorio.

Unitamente alle Norme tecniche R3 qui integralmente recepite dal PdR gli elaborati QC 12, QC 13, QC 15 e QC16 hanno carattere prescrittivo, mentre gli altri elaborati hanno carattere conoscitivo.

Ai fini dell'esame di impatto paesaggistico dei progetti l'elaborato DdP 09: Carta del paesaggio - Sensibilità paesistica dei luoghi, di cui al precedente elenco, definisce il grado di sensibilità dei diversi ambiti in cui è articolato il territorio comunale.

Art.12 INTERVENTI IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA SU AREE PREVISTE DAL PIANO DELLE REGOLE

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

- gli interventi indicati alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;
- gli interventi indicati alla lettera d) dell'art 27 della L.R. 12/2005 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche qualora riguardino globalmente uno o più edifici, e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a corrispondere gli oneri di urbanizzazione vigenti.

Art. 13 TRASFERIMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA

II trasferimento della capacità insediativa prevista dal Piano delle Regole è consentito anche su lotti non contigui, non disciplinati dal Documento di Piano (Ambiti di trasformazione), Pianificazione attuativa, edilizia convenzionata o Ambiti saturi (B1/B2), aventi la medesima destinazione d'uso. Per il trasferimento è necessario un atto di asservimento registrato e trascritto.

Al seguito del trasferimento del diritto di edificazione a favore di aree comprese negli ambiti residenziali consolidati, l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) in tali zone non potrà comunque superare l'indice assegnato maggiorato del 25%.
Il rapporto di copertura massimo dovrà comunque essere verificato con il beneficio in incremento del 25%.
Tutti gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dovranno comunque essere verificati.

Nelle zone destinate alle attività agricole non ricomprese in ambiti sottoposti a tutela ambientale e naturalistica è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, così come previsto dall'art. 59 comma 5 della L.R. 12/2005.
Nell'ambito delle zone agricole incluse nel Parco Agricolo della Valletta prevalgono le norme tecniche del Parco.

Art. 14 RECUPERO DEI SOTTOTETTI E AMBITI DI ESCLUSIONE

Sono definiti sottotetti i volumi che sovrastano l'ultimo piano degli edifici per i quali siano stati completati il rustico e la copertura. E' consentito il recupero abitativo dei sottotetti, secondo le modalità di cui ai commi successivi, ai sensi degli art. 63,64,65 della L.R. 12/05, negli edifici con destinazione residenziale per almeno il 25% della SLP complessiva , esistenti al 31.12.05 o autorizzati con permesso di costruire entro tale data, ovvero con D.I.A. entro il 01.12.05, al solo scopo residenziale.
Per gli edifici autorizzati oltre tali date il recupero del sottotetto potrà avvenire decorsi 5 anni dalla data di conseguimento della agibilità.

Il recupero di tali volumi ai fini residenziali è ammesso solo quando:
a) gli edifici siano destinati in tutto o almeno il 25% a residenza;
b) gli edifici siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie;
c) sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m.2,40,calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa e siano rispettate tutte le altre prescrizioni igienico-sanitarie;
d) siano previste idonee opere di isolamento termico.

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

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

E' ammesso per le tipologie di edifici (A2; ... ; A6) il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti qualora presentino misure abitabili o secondo quanto concesso al successivo comma 4, non è consentito per gli edifici A1 storico monumentali e gli edifici R1 e R2 in quanto accessori.
L'adeguamento delle misure interne o delle pendenze di cui al successivo 4° comma si configura come deroga alla normativa di cui all'art. 18 per quanto concerne le prescrizioni contenute ai Gradi di Intervento comma b) profili direttori – Tetto e gronde di cui dovranno però essere rispettate le ulteriori prescrizioni ivi contenute.

Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono riguardare l'intera copertura del fabbricato interessato e considerare l'intero edificio in modo coerente. Considerato il valore intrinseco di molti edifici e soprattutto il valore delle cortine edilizie del Centro Storico di Barzago e dei Nuclei di Antica Formazione quale componente fondamentale del paesaggio urbano, i progetti dovranno operare una dettagliata analisi/descrizione del contesto cui appartiene l'immobile (la cortina, l'isolato, ..) ed individuare eventuali interferenze con il contesto paesaggistico.

Gli interventi sugli edifici dovranno tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici e materici originari, con particolare riferimento alla scelta coerente dei materiali e dei colori di finitura e dei serramenti nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi presenti così come esplicitato nella normativa per gli interventi nell'Ambito 1 – zona A
Quando il coronamento dell'edificio, anche per le parti soprastanti la linea di gronda, costituisce elemento integrale della composizione architettonica, ogni eventuale intervento edilizio tendente al recupero o alla creazione di nuovi spazi abitabili al livello sottotetto deve assicurare l'integrale conservazione dell'assetto formale della copertura e non può comportare nuove opere visibili dagli antistanti spazi pubblici.
Ogni eventuale modifica necessaria ad assicurare i rapporti aero-illuminanti o i requisiti igienici per tali spazi abitabili deve essere prevista, entro limiti strettamente indispensabili, sulle parti dell'edificio non prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico. Le soluzioni adottate dovranno prendere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e le caratteristiche architettoniche e metriche dei singoli edifici, analizzandone l'impianto tipo- morfologico, i rapporti pieni-vuoti, i caratteri decorativi nonché la percepibilità dell'intero organismo architettonico, delle facciate, del piano attico e della copertura dalla strada ed in genere dagli spazi di uso pubblico, con particolare attenzione ai rapporti con l'edificato contiguo o prospiciente.

Gli interventi dovranno risultare quali integrazioni organiche dell'edificio, mediante la definizione complessiva del piano attico in una logica di ridisegno organico della facciata.
Nel caso di edifici maggiormente percepibili dagli spazi pubblici, il progetto dovrà farsi carico di verificare i rapporti anche con gli edifici contigui e prospicienti per evitare dissonanze nell'insieme o alterazioni dell'equilibrio complessivo del contesto urbano.

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

- modifiche dell' altezza di colmo del tetto e della gronda non contenuti nei limiti seguenti. E' consentito l'adeguamento per fabbricati esistenti (con esclusione degli edifici A2) aventi media ponderale inferiore a mt. 2,40, purchè l'adeguamento sia finalizzato al raggiungimento della media ponderale richiesta e contenuto nella misura massima di mt. 1,20. Detta misura è comprensiva sia degli adeguamenti al colmo che di quelli in gronda;
- modifiche della pendenza delle linee di falda del tetto. In caso di dimostrata necessità di variare la pendenza delle falde, la stessa è consentita sole se contenuta in un massimo del 35%
- formazione di nuovi abbaini e terrazzi su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico;
- modifiche della dimensione e della composizione delle finestre e/o delle aperture esistenti dei piani sottostanti su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico;
- terrazzi aventi una superficie maggiore a mq. 6,00 e qualora ripetuti una superficie complessiva maggiore ad 1/20 della superficie di sottotetto interessata;
- non estesi a tutta la copertura del fabbricato interessato.

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

Per interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti di edifici A2;.... ; A6, qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo richiesta formale da allegare alla Denuncia di Inizio Attività o all'istanza di Permesso di Costruire e versamento al comune di una somma pari ad € 203,00 per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.
Tale somma dovrà essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune. Per edifici esistenti e tipologicamente classificati come ai commi precedenti inclusi in Ambiti di Trasformazione, in Ambiti sistema o indicati per interventi assimilati a quelli delle zone A è

ammesso il recupero dei sottotetti con i limiti sopraindicati, senza però la facoltà della monetizzazione dei parcheggi. Stesso criterio varrà per eventuali successive proposizioni di Piani di Recupero. Per gli edifici inclusi negli Ambiti di cui al comma precedente e assoggettati a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, le misure abitabili dovranno essere adeguatamente indicate mediante rilievo puntuale dei fabbricati, già in sede di presentazione dei Piani Attuativi.

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

E' ammesso il recupero dei sottotetti, non è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale che si devono obbligatoriamente reperire all'interno (o all'esterno della recinzione) della proprietà oggetto di intervento, producendo un apposito atto di vincolo da trascriversi nei registri immobiliari.
Per gli edifici a tipologia plurifamiliare il recupero dei sottotetti, che preveda la formazione di abbaini o terrazzi, è ammesso esclusivamente nel caso in cui il recupero sia esteso a tutto il tetto del fabbricato interessato. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, qualora volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 15 metri quadrati ogni centro metri cubi della volumetria resa abitativa e comunque non inferiore ad un posto auto di mq. 12,50 ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.

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

Sono esclusi interventi che comportino:

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

- non estesi a tutta la copertura del fabbricato interessato.

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

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

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

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, qualora volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 15 metri quadrati ogni centro metri cubi della volumetria resa abitativa e comunque non inferiore ad un posto auto di mq. 12,50 ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Tale facoltà è preclusa agli interventi in edifici con più di quattro alloggi non adeguati o adeguabili alle normative vigenti sul superamento delle barriere architettoniche e ad interventi già assentiti sulla base di permesso di costruire o D.I.A. nei quali sia stata espressamente concordata la non possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.
Per interventi su fabbricati specificatamente segnalati negli elaborati grafici del Piano delle Regole (PdR 03) e assimilati per intervento a quelli dei Nuclei di Antica Formazione ci si atterrà alle medesime prescrizioni indicate per l'Ambito 1 – zona A

Ambito 5 – Residenziale di bassa densità: Zona Bc

E' ammesso il recupero dei sottotetti, non è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale che si devono reperire obbligatoriamente all'interno della proprietà oggetto di intervento, producendo un apposito atto di vincolo da trascriversi nei registri immobiliari.
Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, qualora volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 15 metri quadrati ogni centro metri cubi della volumetria

resa abitativa e comunque non inferiore ad un posto auto di mq. 12,50 ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.
Tale facoltà sarà preclusa ad interventi già assentiti sulla base di permesso di costruire o D.I.A. nei quali sia stata espressamente concordata la non possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.
Sono esclusi interventi che comportino:

- modifiche dell' altezza di colmo del tetto e della gronda.
- modifiche della pendenza delle linee di falda del tetto.
- terrazzi aventi una superficie maggiore a mq. 6,00 e qualora ripetuti una superficie complessiva maggiore ad 1/20 della superficie di sottotetto interessata

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

Ambiti di trasformazione

Si escludono dalla possibilità gli Ambiti di Trasformazione in quanto l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi da convenzionarsi con la Pubblica Amministrazione. Sono fatti salvi solo gli edifici specificatamente indicati e assimilati per intervento a quelli dell'Ambito1 – zona A.

Ambito 6 – Terziario, commerciale e direzionale: Zona DT

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

Ambito 7 Ambito produttivo da riconvertire a terziario-residenziale: Zona RT

E' esclusa dalla possibilità in quanto sino alla dismissione la destinazione principale risulta essere quella produttiva, mentre la riconversione se attuata è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi da convenzionarsi con la Pubblica Amministrazione, pertanto non si ritiene di dover introdurre deroghe alle pattuizioni che regoleranno il Piano Attuativo. Nel caso di mantenimento della destinazione produttiva non si ritiene di consentire l'incremento di ulteriori superfici residenziali in superamento al parametro di mq. 200 di SLP di cui alle norme di zona.

Ambito 8 – Attività produttive consolidate: Zona D1

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

Ambito 9 – Piani attuativi in esecuzione – Ambiti sistema

Si escludono dalla possibilità gli Ambiti sistema in quanto l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi convenzionati e/o da convenzionarsi con la Pubblica Amministrazione. E' ammessa per Piani attuativi disciplinanti recupero edilizio nel Centro Storico e nei Nuclei di Antica Formazione .
In questo caso si applicheranno le medesime prescrizioni indicate per l'Ambito 1 – zona A di appartenenza. Sono fatti salvi solo Piani attuativi già convenzionati nei quali sia stato espressamente consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti, mentre tale facoltà sarà preclusa per interventi già assentiti che sulla base del permesso di costruire o D.I.A. abbiano definito la formazione di sottotetti non abitabili.

Sistema Rurale – Aree agricole

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

Indirizzi generali.

Sono esclusi tutti gli immobili che ai sensi del Decreto Legislativo n.42/04, sono segnalati come edifici di tipo A1 ed inclusi tra Beni Architettonici di cui all'elaborato QC 12 Carta del rischio archeologico, della tutela storica e architettonica, al fine di tutelare l'aspetto architettonico, storico nonché culturale.
Si indica in mq. 105 di superficie lorda di pavimento la superficie massima di una unità immobiliare recuperata a fini abitativi del sottotetto, per la quale deve essere reperita o monetizzata (ove consentito) la superficie di spazi a parcheggio.

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

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

Art. 15 AREE SOTTOPOSTE A TUTELA E DISCIPLINA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO

Negli elaborati di PGT ed in particolare alla tavola QC 12 e PdR 03 con apposita simbologia sono segnalati il parco archeologico e i luoghi ove sono stati rinvenuti reperti archeologici.

L’area per la formazione del Parco Archeologico trova attuazione nel Piano dei Servizi e negli interventi che l’Amministrazione Comunale predisporrà.

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

Nel caso di ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico, gli stessi devono essere immediatamente posti a disposizione degli Enti competenti, dandone contestuale comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere immediatamente sospesi per lasciare intatti i ritrovamenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.
Per le aree individuate e considerate ad alto rischio archeologico tutti i lavori comportanti opere di scavo dovranno essere segnalati all'Amministrazione Comunale ed alla Soprintendenza Archeologica almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori.

Art.16 CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

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

- Ambito 1 - Centro storico e Nuclei di Antica Formazione: Zona A
- Ambito 2 – Residenziale saturo ad alta densità : Zone B1 e B2
- Ambito 3 – Residenziale di media densità: Zona B3
- Ambito 4 – Residenziale di moderata densità: Zona B4
- Ambito 5 – Residenziale di bassa densità: Zona BC
- Ambito 6 – Terziario, commerciale e direzionale: Zona DT
- Ambito 7 – Ambito produttivo da riconvertire a terziario – residenziale: Zona RT
- Ambito 8 – Attività produttive consolidate: Zona D1
- Ambito 9 – Piani attuativi in esecuzione: Ambiti sistema
- Ambito 10 – Impianti tecnologici: Zona F

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

Art.17 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI MATRICE AGRICOLA E DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

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

- Il Parco Agricolo della Valletta e le aree indicate ad ampliamento del PLIS;
- Le aree boscate di valore paesaggistico ed ecologico
- le aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico.

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

- Ambiti destinati all'agricoltura;
- Ambiti boschivi e boscati;
- Ambiti a valenza ambientale e paesistica di rilievo locale;
- Ambiti con presenza di edifici non più destinati all'agricoltura.

Art. 18 AMBITO DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - ZONA A

Definizioni

Il Piano delle Regole definisce come ambito del Centro Storico e dei Nuclei di Antica Formazione le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; intesi come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria locale, costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico.
Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.
Il P.d.R. identifica pertanto con le zone A, il tessuto urbano consolidato definito dalla L.R. 12/05 come nuclei di antica formazione che hanno mantenuto sostanzialmente inalterato l'impianto storico urbano con significativi caratteri architettonici, che vanno conservati e recuperati per motivazioni di valore ambientale e di memoria storica. I nuclei di antica formazione sono costituiti dal Centro Storico di Barzago e dai Nuclei di Antica Formazione di Bevera Inferiore, Bevera Superiore, Verdegò e di via Perotto nonché dalle aree e dal contesto della Villa Vallardi.
La zona A specificatamente perimetrata nella cartografia di piano, coincide con l’individuazione delle zone di recupero di cui all’art.27 della L.457/78 così come modificato nell’ultimo comma dall’art. 9 del D.P.R. 380/01.
La Zona A è perimetrata nella cartografia di Piano è desunta dalle indagini sui catasti storici a partire da quello Teresiano (1721) con riferimento al tessuto urbano esistente alla soglia del catasto storico dell’anno 1898 che amplia il perimetro individuato nella cartografia di prima levatura dell’Istituto Geografico Militare Italiano in ragione della omogeneità e continuità dei valori storici ed ambientali rilevati e meritevoli di tutela

Per la definizione della classificazione di edifici ed aree, ci si è avvalsi degli studi relativi alla definizione della Variante alle Zone A del 22/05/1998, di indagini sul territorio riportate nel quadro conoscitivo, mediante l’analisi di cartografie catastali storiche e fonti bibliografiche, con sopralluoghi e documentazione fotografica.
Le schede di indagine conoscitiva e l’abaco dei materiali della predetta Variante al PRG per le zone A vengono richiamate dalle presenti norme a completamento del quadro conoscitivo e

saranno di riferimento nell'ambito delle relazioni storiche e paesaggistiche che dovranno accompagnare gli interventi edilizi.

La Zona A comprende complessi ed isolati di interesse storico monumentale ed ambientale nonché isolati e complessi di risanamento e ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Nella cartografia di Piano sono segnalati, in particolare, gli edifici di valore storico-monumentale (di tipo A1), quelli significativi e testimoniali dal punto di vista storico-ambientale (di tipo A2, A3, A4, A5), quelli che hanno subito notevoli trasformazioni o di nuova edificazione (di tipo A6), quelli privi di valore (accessori) e assoggettabili a ristrutturazione edilizia e urbanistica (di tipo R1), quelli privi di valore -superfetazioni e accessori- (di tipo R2) da demolire o ~~da~~ assoggettabili a ristrutturazione urbanistica nell'ambito di Piani di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato per edifici di cui costituiscono pertinenza, i parchi e giardini di pregio da conservare e valorizzare, e le aree verdi di valore paesaggistico o di permeabilità.

Finalità e prescrizioni per gli interventi edilizi nelle zone A

Nelle zone A, gli interventi ammessi prevedono: il recupero, la conservazione e il ripristino dell'impianto storico urbano ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate, che devono rimanere tali, l'incentivazione e la promozione delle attività economiche, sociali e culturali, l'integrazione delle attrezzature e servizi sociali carenti e il riordino degli spazi pubblici e privati. Tutto ciò nel rispetto delle strutture, dei materiali, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative originarie, nonché delle volumetrie esistenti alla data di adozione del presente piano, degli allineamenti stradali storici degli edifici e delle tipologie edilizie.
Sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale, cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, inferriate, ecc.. vale a dire l'apparato decorativo originario, gli aspetti cromatici originari o tradizionali, così come individuati sugli elaborati grafici, descritti nelle presenti norme e localizzabili anche mediante gli allegati alla relazione.

L'elaborato PdR 03 e l'allegato A forniscono la localizzazione delle emergenze di cui al comma precedente, che non deve considerarsi esaustiva. In sede di presentazione dei progetti si dovrà fornire con la documentazione richiesta ampia illustrazione sulle modalità di recupero e restauro.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia ammessi sono specificatamente individuati quali ambiti sistema. Gli Ambiti sistema individuati nelle zone A, aventi la finalità

di riqualificazione urbana sia di valenza ambientale che funzionale, attuati con le modalità, limiti e prescrizioni dettati presenti norme, devono concorrere alla riqualificazione complessiva del Centro storico e dei Nuclei di Antica Formazione costituendo le opportunità di recupero, ampliamento e implementazione delle urbanizzazioni e dei servizi, del decoro e dell'arredo urbano.
Potranno concorrere alla riqualificazione del Centro Storico e dei Nuclei di Antica Formazione anche gli Ambiti di trasformazione mediante disponibilità all'affittanza di quota parte dei nuovi alloggi al fine di consentire il superamento della parcellizzazione tipologica e delle proprietà nel recupero degli immobili.
Detta disponibilità, qualora espressa, sarà disciplinata con le modalità dettate dal bando che l'Amministrazione Comunale redigerà per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione con i criteri espressi dal Documento di Piano.

Modalità di attuazione:
Nei nuclei di antica formazione, le previsioni contenute nel Piano delle Regole verranno attuate con le seguenti modalità:
Intervento diretto:
- Permesso di costruire
- Denunce di inizio Attività D.I.A.

Intervento convenzionato:
- Piani attuativi (P.P., P.R. etc)
- Permesso di costruire convenzionato

Gli interventi a Piano attuativo sono identificati all'elaborato PdR 03 mentre l'allegato A alle presenti norme identifica in termini numerici le Unità minime di Intervento.

Destinazioni d'uso

Destinazione principale: residenziale.
Sono inoltre consentiti le destinazioni complementari/compatibili nei limiti di cui all'art. 9 ed in particolare quelle a carattere terziario, direzionale, ricettivo e di tempo libero, culturale, artistiche e per attività di servizio (come artigianato di manutenzione, restauro, studi artistici e simili), qualora compatibili col carattere residenziale della zona e di valorizzazione comunale ed intercomunale del Centro Storico.
Sono escluse dall'ambito centro storico urbano le seguenti destinazioni d'uso: quelle previste all'art.9 per la funzione principale residenziale
Sono previste ed ammesse anche destinazioni principali di tipo E ed F (di cui all'art. 9) per servizi pubblici e di uso pubblico relative a Chiese, Giardini, Parchi, parcheggi, percorsi pedonali, ciclabili e automobilistici, ecc.

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

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

Ambiti Sistema in zona A

Gli elaborati di Piano, ed in particolare il PdR 03, identificativo del Regime dei suoli all'interno delle zone A, individua gli ambiti sistema, con valenza di zone di recupero, sottoposti ad intervento convenzionato a Piano Attuativo (Piano Particolareggiato, Piano di Recupero) o permesso di costruire convenzionato

Gli Ambiti sistema concernono sia interventi già convenzionati per i quali vigono limiti, prescrizioni e disposizioni dettate dalla Variante urbanistica e/o dal P.A. approvato, sia interventi già individuati dal PRG (Variante zone A del 1998) e confermati. In sede di presentazione del P.A. oltre alla documentazione richiesta dal Documento di Piano dovrà essere richiesto quanto previsto al successivo punto "Prescrizioni generali per gli interventi".

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

Centro Storico di Barzago

– AS8 di via Roma

Con la sola eccezione del corpo di fabbrica a Nord indicato come corpo B nell'Allegato A, il complesso può essere assoggettato a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione. Nella ricostruzione e ristrutturazione edilizia gli interventi dovranno conservare:

– per il corpo A la ricostruzione dovrà riproporre la sagoma e i profili originari, l'arretramento per l'allargamento di via Verdi
– per il corpo B la ristrutturazione edilizia dovrà mantenere sagoma e profilo esistente, nonché il recupero della scala e il ballatoio con parapetto in pietra

Per entrambi i corpi devono essere rigorosamente rispettate le quote in gronda esistenti e l'andamento delle falde.
I boxes non dovranno avere accesso diretto da via Roma e saranno ricavati in un nuovo piano interrato.

I materiali e le finiture impiegati dovranno rispettare quanto indicato dalle presenti norme. Si potrà fare riferimento o potranno essere richiesti quelli previsti dall'abaco Materiali e Moduli allegato alla Variante zone A del 1998.
Il Piano Attuativo dovrà reperire le quote di parcheggio definite all'art. 7 delle presenti norme

– AS9 di via Pirotta

Il complesso edilizio è caratterizzato da una cortina edilizia affacciata su cortili e fronte su via Pirotta, l'altro contiguo a via Manzoni e sopraelevato rispetto alla stessa mediamente di mt. 3,00.
Nella predisposizione del Piano Attuativo si osserveranno le seguenti prescrizioni:

a) E' ammessa la sostituzione dei volumi esistenti. Nella ricostruzione si conserveranno rigorosamente sagoma e profili dei volumi esistenti riproponendo esattamente il sedime originario in tutti i suoi risalti e articolazioni. L'allineamento lungo la via Pirotta potrà essere ottenuto anche con la formazione di portici ed il volume relativo recuperato nel corpo 3 indicato nell'allegato grafico.
b) Altimetricamente verranno rigorosamente rispettate le quote di gronda esistenti e conservati di massima gli sfalsamenti di quota esistenti tra i solai dei diversi corpi di fabbrica riproponendo sostanzialmente l'articolazione originale anche per quanto riguarda ritmi e proporzioni delle aperture.
c) Si intendono confermati gli andamenti di falda salvo quanto previsto dall'elaborato grafico rappresentato nell'Allegato A dove sono meglio definite le prescrizioni di dettaglio.
d) Nel cortile verso via Pirotta sarà riproposto il balcone esistente nell'angolo Sud-Est recuperandone e riutilizzandone gli elementi costitutivi (mensole e lastre di calpestio in pietra e parapetto).
   Nuovi balconi dovranno essere realizzati con elementi dello stesso materiale e disegno di quello esistente recuperato ed esclusivamente nelle posizioni indicate nel grafico .
e) I boxes saranno disimpegnati da via Manzoni con un unico accesso di larghezza max mt. 4,00 e saranno ricavati in un nuovo piano interrato.
f) I cortili saranno sistemati eliminando manufatti e superfetazioni esistenti e realizzati coerentemente con le prescrizioni generali per le corti mentre per l'area verde si dovrà garantire il rispetto di una superficie filtrante pari almeno all' 80% dell'area stessa.
g) I materiali e le finiture impiegati dovranno rispettare quanto indicato dalle presenti norme. Si potrà fare riferimento o potranno essere richiesti quelli previsti dall'abaco Materiali e Moduli allegato alla Variante zone A del 1998.
h) Il Piano Attuativo dovrà reperire le quote di parcheggio definite all'art. 7 delle presenti norme

All’allegato grafico sono esplicitate anche prescrizioni di dettaglio.

– AS10 di via Pirotta

Il corpo principale è utilizzato a residenza mentre le costruzioni interne al cortile sono in parte in disuso ed erano strutture per attività agricola.
I volumi esistenti saranno in parte sostituiti mantenendo di massima l'attuale morfologia. La cubatura finale di progetto non potrà eccedere quella esistente al lordo del corpetto DR ed al netto delle tettoie e superfetazioni D (vedasi grafico Allegato A).

I boxes saranno disimpegnati dal cortile interno.

I materiali e le finiture impiegati dovranno rispettare quanto indicato dalle presenti norme. Si potrà fare riferimento o potranno essere richiesti quelli previsti dall'abaco Materiali e Moduli allegato alla Variante zone A del 1998.

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

– AS11 di via Pirotta

Sono volumi in totale stato di degrado e disuso con accesso da via Pirotta.
In ragione di una composizione volumetrica disarmonica si ritiene che il complesso edilizio possa essere riorganizzato in termini di ristrutturazione urbanistica.
Sulla via Pirotta sarà conservato l'accesso con arco di pietra arenaria esistente e costituito un percorso pedonale retrostante, in continuità con quanto disposto per gli Ambiti contermini. Detto percorso potrà essere previsto anche mediante la formazione di un porticato.
I materiali e le finiture impiegati dovranno rispettare quanto indicato dalle presenti norme. Si potrà fare riferimento o potranno essere richiesti quelli previsti dall'abaco Materiali e Moduli allegato alla Variante zone A del 1998. Il Piano Attuativo dovrà reperire le quote di parcheggio definite all’art. 7 delle presenti norme

- Permesso di costruire convenzionato (PdCC) di via Carducci

In ragione dell’ordinanza sindacale n. 6/2013 di demolizione per ragioni di pubblica sicurezza emessa in data 02/08/2013 e della convenzione sottoscritta per la ricostruzione delle volumetrie preesistenti, è individuato un permesso di costruire convenzionato con finalità di recupero di spazi di sosta, formazione piazzetta e parziale allargamento della via Carducci.

Qualora il recupero di spazi a servizi determinasse una riduzione della volumetria preesistente, è consentita a compensazione la commercializzazione della quota volumetrica non utilizzata.
La commercializzazione di detta quota volumetrica potrà avvenire negli Ambiti residenziali B3 e B4 secondo le modalità e quantità indicate agli art. 20 e 21 o negli Ambiti di Trasformazione ad integrazione di quote di perequazione mancanti.
In questo caso il Comune disciplinerà la commercializzazione mediante il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità che stabilirà con specifica deliberazione.
Al lotto oggetto di PdCC si applicano i limiti edificatori e le prescrizioni dettate per gli Ambiti sistema.

- Permesso di costruire convenzionato (PdCC) di via Pirotta
Ai fini della riorganizzazione e recupero ambientale e igienico sanitario del lotto specificatamente individuato è consentita la trasformazione di accessori R1 e R2 in Slp residenziale avente i seguenti limiti:
- la superficie coperta non potrà eccedere la somma degli accessori esistenti
- il nuovo fabbricato dovrà avere un'altezza abitabile (H1) pari ad un piano abitabile oltre l'eventuale piano di servizio.
- le autorimesse dovranno essere interrate
- l'eventuale diminuzione dell'area a giardino per l'ottenimento di nuove superfici pavimentate, oltre al rispetto di quanto disciplinato all'art. 43bis, dovrà essere compensata con un albero di alto fusto ogni 10 mq. di nuova superficie pavimentata.

Nucleo di Antica Formazione di Bevera Inferiore

- AS2 di via Santuario

Complesso edilizio in Bevera via Santuario costituito da due fabbricati disimpegnati da un cortile interno.
L' edificio a nord utilizzato a residenza è caratterizzato da ampi porticati sul prospetto sud, mentre l'antistante edificio a sud era destinato a strutture agricole.
Il Piano Attuativo prevederà:
- la formazione di alloggi residenziali in tutto il fabbricato a nord mantenendo i tre piani ed il porticato prospettante sul cortile sul cortile
- alla riorganizzazione del fabbricato più a sud con alloggi residenziali al piano primo, mentre al piano terra si recupereranno servizi accessori e boxes
- anche i rustici esistenti sul confine sud/est potranno essere ricomposti per boxes senza però incrementarne l'altezza.

– il recupero del muro di confine sul lato ovest mantenendone l’allineamento, finitura in pietra e h. pari all’esistente.

I materiali e le finiture impiegati dovranno rispettare quanto indicato dalle presenti norme. Si potrà fare riferimento o potranno essere richiesti quelli previsti dall'abaco Materiali e Moduli allegato alla Variante zone A del 1998.
Il Piano Attuativo dovrà reperire le quote di parcheggio definite all’art. 7 delle presenti norme

– AS3 di via Santuario

Si tratta di un fabbricato industriale utilizzato per destinazione produttiva.

Il Piano Attuativo prevederà la riconversione del volume esistente per destinazioni residenziali mediante intervento di ristrutturazione urbanistica. Sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza per una quota non superiore al 30%.

Il riassetto planivolumetrico dovrà definire corpi di fabbrica mantenenti l’attuale orientamento del fabbricato esistente. Per volume esistente si intende solo quello definito dal fabbricato principale al netto di eventuali tettoie aggiunte e superfetazioni che andranno comunque demolite.

I materiali e le finiture impiegati dovranno rispettare quanto indicato dalle presenti norme. Si potrà fare riferimento o potranno essere richiesti quelli previsti dall'abaco Materiali e Moduli allegato alla Variante zone A del 1998.
Il Piano Attuativo dovrà reperire le quote di parcheggio definite all’art. 7 delle presenti norme

Limiti e prescrizioni per gli Ambiti sistema

Negli Ambiti di sistema e quando gli interventi di ristrutturazione e modifica di destinazione d’uso interessino globalmente edifici costituiti da più alloggi, potranno essere disciplinati da convenzione o atto d'obbligo unilaterale nei casi e nelle forme di cui all'art. 27 comma 5 della legge n. 457 del 1978.

Per tutti gli Ambiti sistema e per Piani di Recupero di successiva proposizione valgono i seguenti limiti:
Ut = pari all’esistente depurata delle superfetazioni da demolire ove prescritto per i singoli Ambiti sistema
Uf = pari all’esistente così come risultante dopo la demolizione delle superfetazioni.
Sc = pari all’esistente, salvo gli adeguamenti in ragione dei recuperi volumetrici consentiti per i singoli Ambiti.

H1 = pari all'esistente e comunque non superiore a due piani abitabili in tutti gli altri casi
H3 = pari all'esistente
Ds = pari all'esistente, salvo adeguamenti dettati dalla regolarizzazione della viabilità, formazione di percorsi pedonali e ciclabili.
Dm = pari all'esistente o secondo quanto consentito all'art. 10
Di = pari all'esistente. In caso di ricostruzione pari a mt. 10 tra pareti finestrate
Af = 30% . In caso di dimostrata impossibilità all'ottenimento della quota prescritta il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e il conforme parere dell'autorità sanitaria. Concorrono al computo le aree verdi specificatamente individuate negli Ambiti.
Negli Ambiti Sistema del Centro Storico e dei N.A.F. ove sia consentito o proposto intervento di ristrutturazione urbanistica, qualora il recupero di spazi a servizi determinasse una riduzione della volumetria preesistente, è consentita a compensazione la commercializzazione della quota volumetrica non utilizzata.
La commercializzazione di detta quota volumetrica potrà avvenire negli Ambiti residenziali B3 e B4 secondo le modalità e quantità indicate agli art. 20 e 21 o negli Ambiti di Trasformazione ad integrazione di quote di perequazione mancanti.
In questo caso il Comune disciplinerà la commercializzazione mediante il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità che stabilirà con specifica deliberazione.

Destinazione d'uso

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

PRESCRIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI INTERVENTI

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

Sottotetti

Vale quanto prescritto all'art. 14.

Autorimesse ed edificazioni nel sottosuolo

Le aree scoperte di competenza degli edifici di tipo "A1..... A6" sono inedificabili sia per costruzioni in elevazione che per autorimesse o altre destinazioni nel sottosuolo a meno di interventi strettamente tecnici necessari per il risanamento degli edifici stessi ed in ragione degli ampliamenti ammessi dalle presenti norme o a meno di previsioni contenute in Piani Particolareggiati o di Recupero.
Le autorimesse nel sottosuolo delle aree scoperte sono ammesse solo in ragione di progetto unitario e per il solo raggiungimento delle dotazioni di cui all'art. 7 delle presenti norme. È ammessa l'occupazione del sottosuolo anche per la collocazione di cabine elettriche, centrali termiche o di vani tecnici strettamente funzionali agli impianti tecnologici, a condizione che:

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

I vani attualmente adibiti ad autorimessa dovranno conservare o essere riservati per tale destinazione. Solo qualora l'attuale situazione risulti incompatibile col decoro ed il recupero storico ed architettonico dell'edificio questa andrà riconfigurata anche con il recupero degli edifici R1 e R2.
Il Comune predispone apposito Piano dei parcheggi e delle autorimesse per il Centro Storico e i Nuclei di Antica Formazione al fine di limitare i danni ambientali prodotti da rampe, escavazioni e manomissioni dei volumi originari. In particolare potrà porre a disposizione anche aree pubbliche per interventi convenzionati ai sensi di legge per la realizzazione di autorimesse e parcheggi. Contribuiranno alla dotazione anche i parcheggi pubblici realizzati nel contesto degli Ambiti di trasformazione. In questo caso il sopramenzionato Piano dei Parcheggi disciplinerà le modalità di convenzionamento, accesso, gestione, locazione e cessione di dette autorimesse e dei parcheggi.

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

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

Prescrizioni generali, procedure e presentazione dei progetti

E' prescritta, per ogni intervento, relazione tecnica relativa alla storia urbanistica, architettonica ed archeologica dell'isolato o dell'edificio.
Tale relazione, sottoscritta dal progettista o da altro tecnico abilitato, avrà valore di dichiarazione dell'importanza ed interesse delle preesistenze.

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

In particolare per l'individuazione di valori storico, architettonici, paesaggistici, ambientali, artistici anche di natura minore si deve fare riferimento agli elaborati costituenti la Carta del paesaggio ed alle specifiche norme tecniche, nonché alla elencazione contenuta nelle presenti norme ed individuazione di cui all’allegato A e all’elaborato PdR 03.

I progetti edilizi ed urbanistici dovranno essere in particolare corredati da: piante, alzati e sezioni in scala non inferiore alla scala 1:50 (particolari costruttivi, di esplicitazione degli interventi e di facciata in scala non inferiore a 1: 20), relative allo stato di fatto, di progetto e di confronto con sovrapposizione ed evidenziazione degli interventi, con l'indicazione delle destinazioni; estratti mappa; esatto stato e titolo della proprietà con l'indicazione di eventuali parti comuni e relativo titolo di godimento; schema delle urbanizzazioni primarie esistenti; segnalazione di particolari costruttivi ed architettonici rilevanti; descrizione dei materiali e tecniche costruttive degli edifici; rilievo e descrizione delle caratteristiche del terreno con particolare attenzione alle quote, ad acciottolati, pavimentazioni e manufatti in pietra, piantumazioni e destinazioni d'uso delle superfici scoperte; documentazione fotografica a colori (formato indicativo 13x18); le tavole di progetto, in caso di PA sono a carattere planivolumetrico in scala 1:200. I progetti, sia a carattere architettonico che planivolumetrico dovranno essere inseriti, sia per le planimetrie in scala 1:500 (per un raggio di almeno mt.

100) che per gli alzati (per l'intera lunghezza dei fronti degli edifici limitrofi qualora esistenti), nel contesto urbano, utilizzando anche le nuove tecnologie digitali.
Per interventi a Piano Attuativo o comportanti la demolizione e ricostruzione dei fabbricati, gli elaborati dovranno essere integrati con rappresentazioni rendering e foto realistiche; da esplicitazioni sulle destinazioni d'uso, sulla verifica della dotazione dei parcheggi, da tavole di progetto definitivo/esecutivo per le opere di urbanizzazione previste unitamente a computi metrici ed elenco prezzi, nonché da schema di convenzione.
Nel caso di interventi interessanti coni di visuale, o aree sensibili indicate negli elaborati della Carta del Paesaggio, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la predisposizione di una sagoma d'ingombro in dimensioni reali da approntarsi direttamente sulle aree oggetto di intervento.

Prescrizioni per gli interventi sugli edifici e sulle aree scoperte

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

In zona A tutti gli interventi dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni, salvo quanto diversamente desumibile dalle ricerche storiche sull'edificio :

– le murature esterne, anche nei casi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione o ricostruzione, dovranno essere prevalentemente finite ad intonaco o similari con esclusione di rivestimenti plastici; fatta eccezione per frontoni, cornici e zoccolature, di norma permesse fino ad una altezza di circa cm 60 dal suolo. Sono ammesse soluzioni più ampie in relazione ad ingressi o ad aperture commerciali, di evidente qualità estetica e comunque da valutarsi in sede di approvazione dei progetti specifici.

  Le zoccolature potranno essere realizzate in pietra, o con malta di cemento rigata o a rinzaffo.
  Il restauro delle facciate dovrà prevedere la conservazione degli elementi maggiormente caratteristici e tradizionali, dalle finestre nelle loro forme e dimensioni tipiche, gli infissi, le cornici, i portali e portoni, i materiali e i colori. E' ammesso l'inserimento di nuove finestre, ove consentito dalle modalità di intervento, simili a quelle esistenti, unicamente per garantire i rapporti aeroilluminanti.
  Si dovrà porre particolare attenzione anche al mantenimento a vista: delle travi in legno dei portici e delle logge, delle orditure dei tetti in legno, dei pilastri in mattoni. Sono ammessi colori diversi per i singoli edifici ma nel caso di Piani Attuativi dovranno essere

definiti con valutazione complessiva e preordinata per tutto il PA. Le tonalità determinanti segnalate sono: tinte tenui e chiare nelle scale di tonalità rosata o gialla.
Le finestre dovranno di norma essere dotate di persiane apribili, in legno naturale o verniciato (tinte verde scuro, marrone e grigio) con esclusione di infissi esterni avvolgibili.
Qualora gli infissi interni e le persiane non siano della medesima tinta nella gamma dei colori indicati, gli infissi dovranno essere in legno naturale.
La protezione delle aperture sarà di norma con persiane in legno, ante o inferriate

Davanzali e soglie prospettanti spazi pubblici dovranno essere realizzati in pietra naturale o artificiale. I contorni delle finestre non potranno essere a sporgere, se non per i davanzali, mentre è consentita l'incorniciatura delle stesse con rivestimento in pietra o tramite l'uso di vernici colorate (tinte tenui del tipo: bianco, grigio chiaro, rosa).

I portoncini di ingresso e i portoni carrai, prospettanti spazi pubblici, dovranno essere oggetto di particolare attenzione con rispetto delle tipologie esistenti e con il recupero e restauro di quelli significativi per la memoria delle preesistenze. Si consigliano i contorni in pietra e l'uso di legno naturale o verniciato, con esclusione di serrande cieche.
Le aperture commerciali dovranno essere predisposte con particolare cura nella qualità dei materiali, con esclusione di serrande cieche: si consigliano contorni in pietra.

Le soglie di ingresso alle abitazioni e ai negozi non dovranno comportare barriere architettoniche.
Le coperture dovranno essere di norma a doppia falda, con l'uso di coppi. I sottogronda dovranno essere finiti con particolare attenzione e se ne consiglia la realizzazione con parti portanti e rivestimenti in legno naturale o verniciato. Di norma sono escluse coperture piane.
Ad eccezione degli sbocchi di esalazione che saranno finiti con torrini e cuffie in cotto, i comignoli dovranno essere realizzati con copertura in coppi e con pendenza uguale a quella di falda del tetto interessato e disegno riferito a modelli desunti dalla tradizione locale;

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

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

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

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

Nella zona A non sono ammessi:

- le aperture nelle falde delle coperture per la formazione di terrazzi se non nel caso del recupero dei sottotetti con i limiti di cui all'art. 14;
- le pavimentazioni in pietra con posa ad opus incertum;
- la collocazione in facciata, se prospettanti spazi pubblici o di interesse pubblico, di cavi elettrici o telefonici, di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di aerazione o di dispersione dei fumi.

Corti e cortili

Deve essere salvaguardata l'unitarietà di corti e cortili pertanto non sono consentite recinzioni all'interno degli stessi. Eventuali delimitazioni di proprietà potranno essere affidate al disegno della pavimentazione.
Nel caso di differenze di quota esistenti tra proprietà o spazi pubblici potranno essere realizzate murature di contenimento con finiture in pietra per l'altezza della differenza di quota sormontata da recinzione trasparente avente H3 non superiore a mt. 1,20.
La pavimentazione delle corti, e degli spazi pubblici o di uso pubblico, dovrà mantenere e ripristinare parti realizzate in ciottoli, pietra, a rizzata, anche a fini di memoria e decorativi. E' escluso l'uso di manto bituminoso mentre sono consentite pavimentazioni in ghiaia, aiuole di terra con erba e fiori, lastre, piastrelle squadrate o elementi, in pietra, mattoni.
Gli spazi aperti all'interno dell'edificato dovranno essere trattati (salvo le zone eventualmente destinate a verde e arredo vegetale) con pavimentazioni discontinue in materiali naturali e con tipologie della tradizione locale quali:

- acciottolato o rizzada semplice o lavorato
- lastricato rustico a spacco, a fiamma o lavorato a punta (coste segate o refilate a mano - escluso mosaico) di pietra della tradizione locale o similari (molera, beole oppure Luserna o sasso di Credaro ecc.)
- lastricato regolare a piano sega (o con superficie con le tradizionali lavorazioni) di pietre della tradizione locale o similari
- pavimentazione a cubetti o binderi a correre a spina di pesce o altri disegni (preferibile la pietra "Luserna" grigia rispetto al porfido)

– pavimentazioni in mattoni di cotto (di piatto, di taglio, a spina ecc.)

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

L'uso di pavimentazione bituminosa e ammesso solo nel caso di rampe carrabili d'accesso a piani interrati.

L'attuazione della pavimentazione dovrà essere realizzata su progetto complessivo atto a valorizzare: la pedonalità interna, la presenza degli edifici segnalati di valore storico-monumentale e storico-ambientale (A1, A2 ... A5), la continuità funzionale ed estetica colle superfici pubbliche esterne, un disegno complessivo, non riproducibile nelle altre corti del Centro Storico e dei N.A.F., che dovrà essere pertanto differenziato, con valore particolare di decorazione al suolo.

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

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

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

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

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

La realizzazione è ammessa previa dimostrazione dell'impossibilità al soddisfacimento parziale o totale nell'ambito del fabbricato di cui vanno a costituire pertinenza, non potranno essere realizzati in conglomerato bituminoso e dovranno comunque garantire spazi drenanti almeno nella misura del 40% del lotto interessato.

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

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

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

Sono fatti salvi per altezza e partizione i muri esistenti che andranno recuperati nelle quote e nelle finiture originarie. Potranno essere ripristinati solo con gli stessi materiali e tecniche di posa, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci, per i quali non sono ammesse finiture con strollatura o con graffiatura o altre non tradizionali.
La finitura del lato superiore dei muri con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale.

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

Per i Parchi e i giardini storici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione, ripristino e restauro conservativo, di arredo ed impiantistici; non sono consentite opere di sottosuolo, se non per la realizzazione di interventi impiantistici per i quali dovrà essere presentata specifica convenzione per il ripristino dei luoghi.
Per la loro valenza quali capisaldi del verde urbano, è sono da considerarsi sottoposti a tutela vegetazionale.

Gli elaborati grafici forniscono l'indicazione delle aree contenenti alberature di pregio e di valore monumentale. Nel parco di Villa Vallardi sono segnalati alberi monumentali censiti dalla Provincia di Lecco. Nei casi in cui il valore dell'albero (per le sue essenze pregiate; per la sua collocazione in giardini e parchi monumentali; per il suo valore di memoria storica si richiede prioritariamente una attenzione conservativa assoluta, compatibilmente con i costi di intervento, si faccia ricorso alla dendrochirurgia o a pratiche analoghe di restauro e rivitalizzazione utilizzando esperti qualificati nel settore botanico.
La sostituzione degli individui da abbattere deve essere fatta preferibilmente con esemplari della stessa specie e in coerenza con il sistema del giardino - e nel rispetto dei disegni originari (mappe, catasti, documenti storici). Devono impiegarsi esemplari di dimensioni quanto più possibile vicino a quelle degli altri alberi abbattuti (con un'altezza minima di 3 metri nel caso di alberi di grosse dimensioni), con modalità di trapianto tali da garantirne l'attecchimento. In generale la capitozzatura è consentita solo nei casi in cui l'essenza sia già stata in passato sottoposta a tale tipo di governo.

Elenco delle emergenze sottoposte a tutela

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

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

Sono rappresentate all'elaborato PdR 03 e all'Allegato A per le Unità minime di intervento interessate.

Centro Storico Barzago

UmI 2	Portali seicenteschi in granito (solo spalle)
	Camino in granito nel portico.
	Androne con "arcone" ribassato in mattoni parzialmente sottostante
	all'UmI 4a
UmI 3	Portale seicentesco in granito
UmI 10c	Scaletta in pietra e balcone con mensole e parapetto liberty
UmI 11	Portale in pietra molera e granito
	Scaletta in pietra, balcone e portale ottocenteschi su via Roma
UmI 13	Panca in pietra
	Edicola a muro
UmI 19a	Portale in pietra e portone in legno
	Panca in pietra
UmI 19b	Panchina in pietra
UmI 22	angolare in pietra granitica squadrata (via Pirotta - via Roma)
~~UmI 28~~	~~Cancello e cancellata dell'800~~
UmI 30	Reliquato spalla in arenaria
UmI 32	Portale in arenaria
	Muro di recinzione/sostegno in sasso con copertina in pietra
	Scala interna del 1700 in pietra
UmI 33	Portale in arenaria e copertina muro di cinta
	Scala e terrazzino in pietra
UmI 34	Colonna d'angolo in granito
	Pozzo semiesagonale in granito nel portico
	Portico d'ingresso
UmI 35	Pozzo, balconi in pietra con ringhiere in ferro battuto
	Trifora "liberty"
	Sistema delle scale dell'edificio e del giardino con relative ringhiere
	e gradini in pietra
	Cancelli di ingresso Villa e Parco
UmI 36	Colonna d'angolo in granito
UmI 49b	Pozzo a muro
UmI 42	Portale in granito

UmI 43	Portali interno ed esterno
UmI 45	Sottopasso da via Roma a via Pirotta con scala in pietra
	Portico con colonne in serizzo
	Affresco sacro nel portico
UmI 49	Scala in pietra e ballatoio con mensole
UmI 51	Scala in pietra
	Portone con spalle in pietra e sopraluce
UmI 52	Balcone d'angolo
	Fregio sottogronda
	Scala a portico
UmI 53	Portico con scala¬ pavim. colonna in granito
	Ballatoi con mensole e ringhiere tornite
UmI 60b	Quinta muraria su via Roma con lesene e finestra circolare organica
	alle UmI 60 e 61
UmI 61a	Pozzo
	Pilastro cancello e cancello
UmI 67a	Portale 1688
UmI 69	Scala e ballatoi in pietra
UmI 72	Edicola sacra in arenaria con affresco sull'angolo
UmI 73	Portale ad arco in serizzo
UmI 76	Portale granito nella corte
	Pozzo sotto il portico
	Terrazzo con mensole lato valle
UmI 77	Pietre angolari muro in granito a vista
UmI 78 *	Prosecuzione all'interno della balconata in pietra dell'UmI 77
	* Trattandosi di un manufatto contenuto all'interno di un fabbricato in sede di ristrutturazione edilizia può essere ricollocato all'esterno al fine di ricostituire l'originaria funzione.
UmI 85a	Scala interna in pietra
UmI 87	Andito voltato su strada comunale
UmI 92a	Portale in pietra e scritta
	Spalle e architrave in pietra
	Portico e paramento murario a struttura lignea
UmI 93	Scala in pietra con parapetto largo in muro e copertina in pietra
UmI 95	Portale in granito
UmI 99	Portale granito serizzo solo spalle e chiave
UmI 100	Spalle di portale (senza arco)
UmI 101b	Portale in granito
	Lastricato e scala in pietra con portone ad arco ribassato
UmI 106a	Scala e balcone in pietra
UmI 106b	Balcone con mensole in pietra
UmI 106c	Pozzo con architrave in pietra
UmI 111b	Scala in pietra

UmI 113	Camino in muratura e cotto
UmI 119b	Edicola affrescata
	Portale ingresso in granito
	Balcone con mensole e parapetto
	Pilastrini, cancelletto
UmI 123	Facciata a doppio ordine di portico e loggia voltati su colonne doriche in granito
UmI 124	Pozzo in granito
	Balconcino con conchiglia
	Pensilina in rame 1900
UmI 125	Spalle in granito portone esterno
	Colonne in granito serizzo portone interno

N.A.F. Bevera Inferiore

UmI 1a	Piano terra a volta
UmI 3a	Meridiana
	Porticato con colonne in pietra (serizzo)
UmI 4	Panchine in pietra
UmI 5	Panchine in pietra
UmI 6a	Portale in pietra in comune con la UmI 6a (verso corte con UmI 14, 15, 17)
	Pensilina in rame
UmI 6b	Portale in pietra in comune con la UmI 6a (verso corte con UmI 14, 15, 17)
UmI 8	Camino/forno in mattoni in facciavista
UmI 15	Passaggio porticato

N.A.F Bevera Superiore

UmI 4a	Scaletta esterna in pietra
UmI 4b	Scaletta esterna in pietra
UmI 6	Balconcini 1700
	Scaletta pietra con parapetto 1700
	Portale in pietra e marciapiede d'angolo in rizzada e completamenti in pietra (cornelle, gradini ....)
	Scale pietra più legno p. 1°
UmI 7	Scaletta esterna in pietra arenaria
UmI 8	Inferriata finestra tornita
	Fregio a fresco con data

N.A.F. Verdegò

UmI 6a	Scala in pietra
UmI 9a	Cancello con pilastri in mattoni e cappelli con sfere in pietra
UmI 9c	Lobbia aperta ad archi con scala e strutture di copertura lignee
UmI 10	Scala esterna in pietra
UmI 11	Pozzo all'esterno
	Muro di recinzione-sostegno con copertina in pietra

Edifici A1 – Edifici di valore storico-monumentale

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

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

Sono gli edifici e i complessi architettonici antichi, intorno ai quali si sono coagulati gli insediamenti urbani nel tempo costituendo un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico che presenta evidenti permanenze della struttura storica e delle forme architettoniche originarie. Sono specificatamente individuati all'elaborato QC 12 Carta del rischio archeologico, della tutela storica e architettonica.

<u>Destinazioni d'uso</u>

Gli edifici appartenenti alla categoria A1 sono stati costruiti per la residenza di famiglie storiche importanti e sono caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grande dimensione.
Possono essere mantenute le destinazioni d'uso originarie; sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico fra cui:

- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- i servizi sociali pubblici e privati;
- le attività ricettive e ricreative;
- le attività formative e di istruzione
- la residenza unifamiliare di grandi dimensioni o suddivisa in alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo;
- l'attività terziaria, limitatamente agli uffici di rappresentanza e a quelli adattabili senza forzature nell'impianto distributivo antico.

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

escluse tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili come definite all'art. 9.

Modalità di intervento

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

a) il restauro degli elementi architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:

– il restauro o il ripristino dei caratteri originari dei fronti esterni ed interni;
– il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
– la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
– il rispetto di ogni elemento architettonico e decorativo antico, volte, androni, ambienti particolari, portici, logge, scale, pilastri, colonne, pavimentazioni, dipinti murali, affreschi, decorazioni, esedre, scenari, fondali, edicole, lapidi, santelle, tabernacoli, fontane, muri storici, ecc. ;
– la conservazione o il ripristino dei caratteri originari degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, orti, chiostri, patii, senza la possibilità di realizzare parcheggi interrati al di sotto della quota del cortile;
– la conservazione delle facciate (sia verso gli spazi pubblici che verso gli spazi interni), del profilo planimetrico ed altimetrico dei tetti e degli elementi decorativi;
– la conservazione del disegno degli infissi esterni.

b) la salvaguardia assoluta delle murature portanti antiche;
c) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili dei seguenti elementi strutturali, solo nei casi di comprovata necessità e con materiali e tecniche di posa uguali o analoghi a quelli sostituiti, senza modificarne la posizione o la quota:

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

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

Gli interventi relativi agli edifici di tipo A1 dovranno rispettare i criteri e le prescrizioni previsti per la zona A commi precedenti delle presenti norme.
Non sono consentite alterazioni mediante Piano di Recupero.

G.d. I- Restauro Scientifico

a) Articolazione volumetrica

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

b) Profili direttori – Tetto e gronde

Conservazione rigorosa di tutti gli andamenti di falda, colmi e gronde (comprese le eventuali irregolarità se non frutto di manomissioni) nonché della tipologia degli elementi lignei strutturali (tondo; squadrato; uso Trieste ecc. ed eventuali sagomature e decorazioni o tipologie strutturali : capriate, saette ecc....)
Demolizione delle superfetazioni e ripristino delle manomissioni.
Non consentita la modifica di colmo ed imposta per il recupero del sottotetto.

c) Pieni – vuoti, logge e portici

Conservazione rigorosa dei vuoti di logge e portici per tutta l'originale profondità.
In casi particolari con i metodi e le cautele del restauro scientifico-filologico, potranno essere autorizzate, solo nel caso di logge o portici chiusi su tre lati, chiusure totalmente trasparenti, a lastra unica senza profili in vista ed arretrate dal filo di facciata almeno il doppio dello spessore del muro (con minimo cm. 80).
Le partizioni tecnicamente indispensabili in vista nelle luci del portico o loggia saranno a profilo molto sottile e di accurato disegno e proporzioni.
E' prescritto il ripristino e la riapertura di portici o logge anche parzialmente murati e l'asportazione di eventuali chiusure superfetative.

d) Aperture

Conservazione assoluta e rigorosa di tutte le aperture originarie, ripristino di eventuali manomissioni con i metodi e le cautele del restauro scientifico, eventualmente evidenziando le stratificazioni storiche riscontrate.
Adozione di presidi e impianti necessari al soddisfacimento dei parametri igienici senza manomettere il manufatto edilizio (ventilazione artificiale ecc.)

e) Aggetti : balconi, terrazzi e sporti

Conservazione assoluta e rigorosa di tutti gli aggetti originari esistenti.
I consolidamenti, risarcimenti ed eventuali non evitabili sostituzioni saranno attuati con i metodi e le cautele del restauro scientifico cosi come il ripristino di eventuali manomissioni e l'individuazione ed eliminazione di eventuali aggiunte e superfetazioni.

f) Gerarchie di piano

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

g) Impianto tipologico

Nell'intervento sull'impianto tipologico si adotteranno i metodi e le cautele del restauro scientifico con l'eliminazione delle superfetazioni e limitando gli interventi alle necessità strettamente funzionali garantendo la leggibilità integrale dell'impianto originario.
Non si considerano elementi tipologici le partizioni non portanti tavolati ecc.).
Nell'impianto murario interno è consentita la sola apertura di “varchi funzionali”.
Quando non preesistono vani di adeguate dimensioni per la funzione “soggiorno” è consentita la demolizione per 2/3 di un solo elemento murario per alloggio con conservazione della leggibilità mediante “testimoni” (spalle, architrave o archivolto).
Nell'inserimento di nuovi elementi funzionali e tecnologici si adotteranno i metodi e le cautele del restauro scientifico.

h) Impalcati

Conservazione rigorosa di tutti gli impalcati originari con l'impiego delle più aggiornate tecniche di consolidamento (risarcimento con resine, placcatura, cappe collaboranti con pioli e resine, ecc.) ed eventuali sostituzioni di singoli elementi deteriorati con uguale materiale.
Solo in caso di comprovata impossibilità di recupero dell'impalcato esistente è consentito il rifacimento dello stesso con uguale tecnica e materiale.

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

i) Paramenti murari e materiali

Verranno applicati, caso per caso, i metodi e le tecniche del restauro scientifico. Conservazione rigorosa e restauro filologico di tutti i materiali ed elementi costruttivi presenti. Eliminazione delle superfetazioni e di tutti i materiali ed interventi incongrui.
I risarcimenti e le sostituzioni saranno eseguiti, previa analisi, di campionature, con gli stessi materiali e tecniche. Per le ricostruzioni non evitabili si adotteranno gli accorgimenti di "stacco visivo" del restauro scientifico.

j) Elementi costruttivi e decorativi

Verranno applicati, caso per caso, i metodi e le tecniche del restauro scientifico.
La documentazione fotografica sarà estesa a tutti i particolari costruttivi e decorativi così come il rilievo grafico di dettaglio.
Conservazione rigorosa e restauro filologico di tutti i materiali ed elementi costruttivi presenti.
Eliminazione delle superfetazioni e di tutti i materiali ed interventi incongrui. I risarcimenti e le sostituzioni saranno eseguiti, previa analisi di campionature, con gli stessi materiali e tecniche.
Per le ricostruzioni non evitabili si adotteranno gli accorgimenti di "stacco visivo" del restauro scientifico.

Edifici A2, A3, A4, A5 – Edifici di valore storico-ambientale

Appartengono alle categorie A2, A3, A4, A5 gli edifici che hanno formato i tessuti edilizi originari, costituendo i nuclei "urbani" intorno agli edifici monumentali.
Si tratta dei tipi edilizi storici settecenteschi e ottocenteschi che hanno mantenuto forme ed elementi architettonici originari. In genere sono edifici a corte, accostati fra loro, con uno o più fronti esterni disposti su strada, con corpi edilizi accessori organizzati intorno alla corte.
La loro aggregazione determina la matrice strutturale ed il carattere ambientale specifico degli insediamenti storici.

Destinazioni d’uso:

Per gli edifici delle categorie A2, A3, A4, A5 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché quelle complementari/compatibili ammesse per la zona A, con l’esclusione delle altre destinazioni principali, secondo quanto definito al punto all’art. 9.
Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Modalità di intervento

Per gli edifici della categoria A2, A3, A4, A5 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell’organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per la zona A delle presenti norme.
Per gli edifici delle categorie A2, A3, A4, A5 sono ammessi i seguenti Gradi di Intervento:

a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per tutte le categorie;
b) interventi di restauro e di risanamento conservativo per gli edifici A2 ;
c) interventi di ristrutturazione parziale per gli edifici A3
d) interventi di ristrutturazione senza demolizione per gli edifici A4
e) interventi di mantenimento dello stato esistente per edifici già ristrutturati

Edifici A2 – Grado di Intervento: restauro e risanamento conservativo

a) Articolazione volumetrica

Conservazione dell'involucro murario in tutte le sue articolazioni di pieno e vuoto.
Demolizione delle superfetazioni e ripristino delle manomissioni.
Evidenziazione di eventuali stratificazioni storiche riscontrate nel rilievo o durante l'esecuzione dei lavori.

b) Profili direttori – Tetto e gronde

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

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

c) Pieni – vuoti, logge e portici

Conservazione rigorosa dei vuoti di logge e portici per tutta l'originale profondità.
Per logge e portici di elevata profondità (oltre 3.00 mt. per il lato minore) suscettibili di recupero ad uso abitativo, salvo prescrizioni particolari potranno essere autorizzate chiusure totalmente trasparenti con i profili perimetrali nascosti da spalle, colonne ed architravi; le partizioni tecnicamente indispensabili in vista nelle luci di portico o loggia saranno a profilo molto sottile e di accurati disegno e proporzioni.
Nel caso di portici o logge chiusi su tre lati dette chiusure saranno arretrate dell'intero spessore del muro (con minimo cm. 50), nel caso di logge o portici aperti su due o tre lati le chiusure saranno arretrate sui fianchi di almeno 90 cm.
In ogni caso eventuali colonne dovranno essere lasciate completamente libere.
E' prescritto il ripristino e la riapertura di portici o logge anche parzialmente murati, l'asportazione di eventuali chiusure superfetative e la loro eventuale sostituzione con chiusure trasparenti come sopra descritte.

d) Fienili e strutture similari

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

- La superficie lorda occupata in pianta dal volume chiuso non potrà essere superiore al 70% dell'intera superficie del fienile misurata all'interno del filo dei muri e pilastri
- i parametri esterni saranno rivestiti in legno a grosse doghe verticali rustiche come gli eventuali antoni di oscuramento
- l'arretramento dal filo di facciata sarà minimo di cm. 100 nelle specchiature libere e di cm. 50 dietro a eventuali grigliati
- le chiusure dei grigliati, se totalmente trasparenti, potranno essere montate sul filo interno dei muri d'ambito con i profili sottili nascosti dietro gli stessi muri.
- dovrà essere salvaguardata la percezione dall'esterno dell'originario spazio concluso dalla copertura lignea:
- quando la copertura faccia direttamente da soffitto ai locali ricavati i nuovi tamponamenti avranno una fascia vetrata trasparente all'attacco con la copertura

– quando i locali ricavati abbiano soffitto indipendente dalla copertura questo sarà strettamente limitato alla superficie racchiusa dai tamponamenti e tra questi ultimi e la copertura sarà lasciato uno spazio libero di almeno cm. 80 ed il sottotetto sarà lasciato aperto.

e) Aperture

Conservazione rigorosa delle aperture originarie con ripristino di eventuali manomissioni. Solo per inderogabili motivi strettamente funzionali di rispetto dei parametri di aereoilluminazione saranno consentite lievi modifiche alle aperture esistenti (contenute nel 5% delle dimensioni originarie conservandone i rapporti di proporzione o nel 10% dell'altezza conservandone la larghezza) e/o l'inserimento di nuove aperture per servizi igienici mascherate da grigliati a "raso intonaco".
Dette modifiche dovranno salvaguardare e/o conservare le caratteristiche costruttive delle aperture esistenti (architravi, spalle ecc.), non sono ammesse in quelle facciate che presentino particolari qualità di simmetria o regolarità di partitura e sono comunque subordinate ad eventuali ulteriori limitazioni derivanti dal Grado di Intervento sui paramenti murari e sugli elementi costruttivi e decorativi.

f) Aggetti : balconi, terrazzi e sporti

Conservazione rigorosa di tutti gli sporti ed aggetti esistenti nelle loro caratteristiche geometriche e di materiale.
Gli eventuali risarcimenti e/o ricostruzioni (ove non sia tecnicamente possibile il recupero e consolidamento) saranno eseguiti con identica tecnica e materiale previo rilievo di dettaglio fotografico e grafico in scala adeguata (fino all'1:1).
Non sono consentiti in nessun caso nuovi sporti ed aggetti a meno di documentata ricostruzione di aggetti preesistenti attualmente demoliti.
E’ prescritta la demolizione di eventuali aggetti superfetativi.

g) Gerarchie di piano

Non è consentita nessuna modifica sostanziale agli elementi costitutivi la gerarchia di piano. Le modifiche alle aperture (consentite nei modi e nei limiti prima descritti) dovranno conservare le proporzioni ed i rapporti funzionali e/o figurativi esistenti tra i vari livelli di piano.
Il tutto comunque subordinato a eventuali ulteriori limitazioni derivanti dal Grado di Intervento sui paramenti murari e sugli elementi costruttivi e decorativi.

h) Impianto tipologico

Conservazione sostanziale dell'impianto tipologico interno.
Dell'impianto murario dovrà essere conservato il muro di spina e la leggibilità mediante “testimoni” (spalle, architrave o archivolto) dei muri traversi originari; negli impianti murari a corpo semplice i muri traversi saranno conservati per il 50% della loro superficie in pianta.
E’ sempre consentita l'apertura di varchi funzionali.
Dovranno essere conservati gli elementi distributivo - tipologici fondamentali quali scale e ballatoi pur se questi possono essere integrati, in funzione delle nuove esigenze distributive, da altri elementi funzionali.
Nell'inserimento di nuovi elementi funzionali necessari per le nuove destinazioni d'uso o esigenze distributive dovrà essere reso leggibile il rapporto nuovi elementi/preesistenze adottando manufatti leggeri e/o stacchi visivi in modo da conservare la leggibilità dell'impianto e degli spazi originari.

i) Impalcati

E’ consentito il rifacimento con diverso materiale degli impalcati interni con la possibilità di spostamento di quota degli stessi per un massimo di cm. 20 (riferiti alla quota di pavimento) solo al fine di adeguare le altezze interne dei locali o recuperare altezze abitabili nel sottotetto e compatibilmente col rispetto dei Gradi di Intervento consentiti sulle aperture dell'involucro murario e sulle facciate.
Gli impalcati in vista all'esterno su portici e logge (anche se tamponati da chiusure trasparenti) dovranno essere conservati o rifatti con gli stessi materiali originari (senza tener conto di eventuali superfetazioni o manomissioni).
Eventuali impalcati pregevoli (volte, cassettonati ecc.) dovranno essere segnalati e documentati fotograficamente ed assolutamente conservati e valorizzati anche se privati della loro funzione strutturale.

j) Paramenti murari e materiali

- Intonaci e coloriture

  Conservazione fin dove possibile degli intonaci esistenti e delle relative coloriture.
  I rifacimenti saranno eseguiti con le stesse tecniche e materiali degli originari previa campionatura dei reperti esistenti e approvazione della campionatura in loco del rifacimento previsto.

Per gli intonaci al naturale si riutilizzeranno eventualmente le macerie di disfacimento per riottenere le stesse tonalità cromatiche (integrandole, se necessario, con inerti calcarei e pigmentazioni naturali).
Per le coloriture verranno riprese tecniche e colori esistenti utilizzando pigmenti naturali in tinte a calce (anche “moderne” stabilizzate).
Sarà particolarmente curato il contenimento dello spessore dell'intonaco per evitare “l'annegamento” nello stesso degli elementi lapidei (cornici, davanzali, ecc. che dovranno conservare la stessa evidenza e rilievo originari) evitando l'impiego della tecnica delle “fasce” se non utilizzata nell'esecuzione dell'intonaco originario.
Gli intonaci “raso pietra” saranno rifatti, se necessario, con la stessa tecnica e non coloriti adottando le citate indicazioni per gli intonaci al naturale.
E' tassativamente vietato l'impiego di eccessivo spessore dell'intonaco con “finestre” ritagliate per lasciare in vista gli elementi lapidei.

- Paramenti murari a vista

Verranno rigorosamente conservati ed i necessari risarcimenti verranno eseguiti tassativamente con elementi lapidei di analoga provenienza locale per le murature in pietrame mentre per i paramenti in mattoni verranno preferibilmente impiegati materiali di recupero dello stesso tipo o almeno, tassativamente, mattoni fatti “a mano” di analoga pezzatura.
Il risanamento dovrà tendere a ripristinare l'aspetto originario, sono da escludersi operazioni quali la “stilatura” delle murature in pietra a vista.
Le murature “a secco” o similari potranno essere consolidate con malta purché le fughe (rustiche) siano lasciate molto profonde.

- Intonaci graffiti, affreschi e decorazioni

Verranno rigorosamente conservati adottando, se necessario, tecniche avanzate quali il consolidamento con resine, ecc.
Le parti eventualmente mancanti, se limitate saranno ricompletate con uguale tecnica e materiale con i metodi del restauro; se consistenti ne verrà conservata l'impronta (eventualmente schematizzata) in modo da suggerire la completezza originaria senza confusioni tra originale e rifatto.

- Grigliati e fienili

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

Per le campiture di grande superficie, ove questo sia inderogabilmente necessario per l'utilizzo abitativo degli spazi retrostanti nel rispetto dei parametri igienici, sarà consentita la parziale apertura dei grigliati per un massimo di 1/3 della superficie.
Preferibilmente tali aperture saranno realizzate rispettando ai bordi la maglia del grigliato stesso senza cesure innaturali.

- Materiali costruttivi

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

k) Materiali costruttivi e decorativi

Il rispetto delle prescrizioni del presente capitolo costituisce condizionamento restrittivo anche nei confronti di maggiori libertà trasformative eventualmente consentite dal Grado di Intervento sull'involucro.
La documentazione fotografica sarà estesa a tutti i particolari costruttivi e decorativi con eventuale rilievo grafico di dettaglio.
E' prescritta la rigorosa conservazione di tutti gli elementi costruttivi e decorativi presenti e la loro valorizzazione.
Oltre alla salvaguardia fisica dei manufatti si intendono non consentite operazioni e modifiche che snaturino o sbilancino la partitura architettonica nella quale sono inseriti.
Solo nei fronti ove tali elementi siano assenti o vi siano solo sporadiche presenze di elementi di non particolare pregio (es. semplici davanzali in pietra) le eventuali trasformazioni consentite dal G.d. I. sull'involucro potranno essere realizzate spostando sulle nuove posizioni gli elementi originari eventualmente integrati con nuovi elementi della stessa fattura e materiale.

- Pietre naturali e artificiali

Saranno conservati tutti gli elementi originali anche nella loro vetustà (segni del tempo). Consolidamento di quelli deteriorati e risarcimento delle parti mancanti con le cautele del restauro.
La sostituzione degli elementi mancanti o non recuperabili sarà eseguita con identico materiale e lavorazione previo rilievo diretto delle eventuali sagome con "calco in gesso".

- Cornici, lesene e sagome intonaco riportato

Nei limiti delle possibilità consentite dalle tecniche più avanzate saranno conservati tutti i manufatti originali con gli eventuali necessari risarcimenti.
I rifacimenti non evitabili (parziali o integrali) verranno eseguiti previo rilievo delle sagome originali per “calco diretto” con gesso.

- Manufatti in ferro

Conservazione degli elementi originali con riparazioni ed eventuali risarcimenti di parti mancanti eseguite con le tecniche tradizionali (lavorazione a caldo, chiodatura ecc.)
La sostituzione degli elementi mancanti sarà eseguita per analogia ed assonanza di disegno e moduli evitando maldestre e false imitazioni.

- Strutture ed elementi lignei

Conservazione e consolidamento fino al limite tecnicamente possibile.
Quelli non recuperabili saranno oggetto di rifacimento nel rispetto rigoroso di materiali e tecniche della preesistenza previo accurato rilievo di dettaglio anche dei particolari, in scala adeguata, e relativa documentazione fotografica.

- Portoni e portoncini

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

Edifici A3 – Grado di Intervento: ristrutturazione parziale

a) Articolazione volumetrica

Conservazione dell'articolazione volumetrica fondamentale e dei suoi rapporti geometrici di pieno/vuoto anche con eventuali parziali ricostruzioni di parti ammalorate che non potranno interessare cantonali ma solo limitate porzioni di singoli paramenti murari da risanare col sistema “scuci - cuci”.
Demolizione delle superfetazioni e ripristino delle manomissioni.

b) Profili direttori : Tetto e gronde

Conservazione del disegno e dell'andamento delle coperture fissato dalle posizioni e quote dei punti caratteristici di colmo e di falda sugli spigoli e nei punti di salto di quota.
Nel rispetto di detti punti caratteristici la forma della copertura potrà essere razionalizzata con regolarizzazione delle pendenze, rettifica dei displuvi e colmi ecc.
Gli sporti di gronda esistenti sono confermati nelle loro dimensioni e caratteristiche salvo leggere rettifiche che non ne stravolgano l'eventuale aspetto irregolare.
Tipologia degli elementi lignei strutturali consona al carattere dell'edificio.

c) Pieni – vuoti, logge e portici

Logge e portici dovranno conservare in facciata rigorosamente le dimensioni ed i materiali (colonne, archi, copertine ecc.) originari.
Salvo prescrizioni particolari, per logge e portici di profondità superiore a mt. 2,50 ed al fine di un loro recupero ad uso abitativo senza modificarne la morfologia, potranno essere autorizzate chiusure totalmente trasparenti con serramenti a profilo sottile nascosto dietro spalle, colonne ed architravi ed arretrate dal filo di facciata almeno per l'intero spessore del muro; le eventuali colonne dovranno essere lasciate completamente libere.
Per logge e portici di elevata profondità è consentito, salvo prescrizioni particolari, il recupero parziale del loro volume anche con chiusura in muratura conservando però la profondità minima di mt. 2,00 (in questo caso la parte residua di loggia o portico dovrà rimanere totalmente aperta e non sono ammesse chiusure nemmeno trasparenti).
Nel caso di evidenti chiusure superfetative di logge e/o portici è prescritta la loro riapertura e recupero con le indicazioni del presente articolo.

d) Fienili e strutture similari

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

- la superficie lorda occupata in pianta dal volume chiuso non potrà essere superiore al 80% dell'intera superficie del fienile misurata all'interno del filo di muri e pilastri
- i paramenti esterni saranno rivestiti in legno a grosse doghe verticali rustiche come gli eventuali antoni di oscuramento
- l'arretramento dal filo di facciata sarà minimo di cm. 50 nelle specchiature libere e di cm. 40 dietro a eventuali grigliati

- le chiusure dei grigliati, se totalmente trasparenti, potranno essere montate sul filo interno dei muri d'ambito con i profili sottili nascosti dietro gli stessi muri
- dovrà essere salvaguardata la percezione dall'esterno dell'originario spazio concluso dalla copertura lignea; l'eventuale soffitto dei locali ricavati sarà contenuto all'interno dei nuovi tamponamenti conservando agli “sfondati” l'intera altezza originaria

e) Aperture

Conservazione dell'impianto e della partitura delle facciate originarie con ripristino di eventuali manomissioni e superfetazioni.
Finalizzate al rispetto dei parametri di aereoilluminazione saranno consentite modifiche alle aperture esistenti contenute nel 10% delle dimensioni originarie conservandone i rapporti proporzionali o del 15% dell'altezza conservandone la larghezza.
L'inserimento di nuove aperture o la trasformazione da finestra in porta/finestra per motivi strettamente funzionali potrà essere autorizzato a condizione che venga salvaguardato l'equilibrio compositivo della facciata e rispettato il suo carattere originario : “colto” e simmetrico, “disegnato” (regolare o ritmico), spontaneo e asimmetrico; a tal fine potranno essere prescritte la forma e le dimensioni della nuova apertura e l'eventuale mascheratura con grigliati a ""raso intonaco” o le modalità di inserimento (per analogia e mimesi o per giustapposizione leggibile).
Il tutto comunque subordinato a eventuali ulteriori limitazioni derivanti dal Grado di Intervento sui paramenti murari e sugli elementi costruttivi e decorativi.

f) Aggetti: balconi, terrazzi e sporti

Conservazione sostanziale dell'articolazione degli aggetti esistente con demolizione e ripristino di superfetazioni e manomissioni esistenti.
Conservazione rigorosa con risarcimenti e/o ricostruzioni come descritto al G.d.I. per gli edifici A2 di eventuali aggetti di pregio per disegno e/o materiali.
Riconfigurazione di elementi formalmente incongrui.
Nuovi aggetti, con proporzioni e materiali tradizionali potranno essere assentiti solo qualora coerenti col contesto e non rechino pregiudizio all'equilibrio compositivo ed all'estetica delle facciate.
Il tutto comunque subordinato a eventuali ulteriori limitazioni derivanti dal Grado di Intervento sui paramenti murari e sugli elementi costruttivi e decorativi.

g) Gerarchie di piano

Dovrà essere conservato, ove esistente, l'impianto fondamentale delle gerarchie di piano mantenendo la leggibilità delle differenze funzionali e figurative tra i vari livelli di piano (anche se non più corrispondenti alle nuove funzioni previste dal progetto).
La conservazione delle differenze e gerarchie di piano esistenti, anche solo sul piano figurativo, costituirà ulteriore limitazione alle modifiche consentite dalla normativa su aperture ed aggetti.
Il tutto comunque subordinato a eventuali ulteriori limitazioni derivanti dal Grado di Intervento sui paramenti murari e sugli elementi costruttivi e decorativi.

h) Impianto tipologico

Conservazione della leggibilità fondamentale dell'impianto tipoloçico.
Dell'impianto murario interno dovrà essere conservato il muro di spina con la formazione dei necessari varchi funzionali e con la possibilità di una apertura (per alloggio) di maggiori dimensioni con conservazione dei “testimoni” (spalle, architrave o archivolto).
Gli elementi distributivo - tipologici esterni fondamentali (androni, scale, ballatoi ....) dovranno essere conservati anche se sostituiti funzionalmente da nuovi elementi distributivi interni.

i) Impalcati

E’ consentito il rifacimento con diverso materiale degli impalcati interni e lo spostamento di quota degli stessi fino a un max di cm. 40 (riferiti alle quote di pavimento) compatibilmente col rispetto dei Gradi di Intervento consentiti sull'involucro e sulle facciate.
Gli impalcati in vista all'esterno su portici e logge dovranno essere conservati o rifatti con gli stessi materiali originari.
Eventuali impalcati particolarmente pregevoli (cassettonati, affrescati o a stucchi, volte elaborate ecc.) dovranno essere segnalati e documentati fotograficamente ed assolutamente conservati e valorizzati anche se privati della loro funzione strutturale.

j) Paramenti murari e materiali

- Intonaci e coloriture

  In assenza di elementi eccezionali è previsto il rifacimento con tecniche e materiali della tradizione e comunque conformi alle prescrizioni dell'abaco materiali e coerenti con il carattere dell'edificio.

Sarà particolarmente curato il contenimento dello spessore dell'intonaco per evitare “l'annegamento” nello stesso di cornici, davanzali, ecc. evitando l'impiego della tecnica delle “fasce” se non utilizzata nell'esecuzione dell'intonaco originario.
Gli intonaci raso pietra, quando significativamente presenti e caratterizzanti l'intero edificio, saranno rifatti con la stessa tecnica e non coloriti; per riottenere i colori caldi e neutri di quelli tradizionali si utilizzeranno leganti a calce e inerti calcarei ed eventualmente colorazioni in pasta con pigmenti minerali o naturali.
Sarà tassativamente evitato l'impiego di eccessivo spessore dell'intonaco con “finestre” ritagliate per lasciare in vista gli elementi lapidei.

- Paramenti murari a vista

Eventuali elementi o porzioni di paramenti murari a vista potranno essere risarciti ed in parte ricostruiti impiegando pietrame locale o della tradizione e laterizi tipo “a mano” di produzione.
E’ comunque esclusa la stilatura delle pietre a vista.

- Intonaci graffiti , affreschi e decorazioni

Gli elementi o lacerti eventualmente presenti, se di particolare pregio saranno conservati isolatamente come reperti. Elementi decorativi più semplici ma più estesi potranno essere rifatti con tecniche, materiali e metodi della tradizione locale.

- Grigliati e fienili

Ove non sia possibile la conservazione integrale verranno risarciti e/o ricostruiti con le prescrizioni per le murature a vista in mattoni.
Per inderogabili necessità di rispetto dei parametri igienici le specchiature grigliate potranno essere parzialmente aperte conservandone almeno il 50% della superficie.

- Materiali costruttivi

I materiali previsti sono quelli della tradizione locale anche per il rifacimento di elementi costruttivi quali tetto e gronde, aggetti vari, scale esterne ecc.
Per tecniche, moduli e materiali con i quali si dovranno sostituire anche eventuali elementi posticci e incongrui, si potrà fare riferimento all’abaco materiali presente nella Variante 1998
La scelta dovrà comunque tener conto del “carattere” dell'edificio (rurale, urbano, colto ecc.) .

k) Elementi costruttivi e decorativi

Il rispetto delle prescrizioni del presente comma costituisce condizionamento restrittivo anche nei confronti di maggiori libertà trasformative eventualmente consentite dal Grado di Intervento sull'Involucro.
E' prescritta la salvaguardia, conservazione e valorizzazione dei soli elementi ed episodi costruttivi e decorativi particolarmente pregevoli.
Elementi meno ricercati quali semplici davanzali o cornici in pietra inferriate non decorate ecc. potranno essere rimossi e ricollocati sulle nuove posizioni eventualmente consentite dal Grado di Intervento sull'involucro a meno che per la loro frequenza, ripetitività e distribuzione non costituiscano un "sistema compositivo - decorativo" caratterizzante l'intera facciata; in questo caso la salvaguardia dell'intera partitura costituirà vincolo limitativo alle trasformazioni eventualmente consentite dal G.d. I. sull'involucro.

- Pietre naturali e artificiali

Saranno conservati tutti gli elementi pregevoli per disegno e/o materiale (sagomati¬ in pietra ecc.).
Le eventuali sostituzioni e/o nuovi manufatti dovranno riprendere per analogia di colore, materiale e disegno le tessiture ed i moduli degli originali, anche in forme semplificate che ne denuncino la differente datazione.

- Cornici – lesene e sagome di intonaco riportato

Potranno, se necessario, essere ricostruite anche in forme semplificate ma in modo da riproporre l'impaginazione originale delle facciate.

- Manufatti in ferro

Conservazione degli originali particolarmente pregevoli e anche di quelli più ordinari (es. inferriate con aste passanti negli occhioli) che non presentino particolari problemi di conservazione.
Questi potranno anche essere ricollocati in nuove posizioni se consentito dal Grado di Intervento sull'involucro.
Le eventuali sostituzioni e/o i nuovi elementi riprenderanno, con disegno semplificato, i moduli e le maglie degli esistenti.

- Strutture ed elementi lignei

Le eventuali ricostruzioni saranno eseguite nel rispetto rigoroso di materiali e tecniche della tradizione e tenendo conto del “carattere” dell'edificio.
In presenza di strutture particolarmente significative è prescritto il rilievo di dettaglio per la loro fedele ricostruzione.

- Portoni e portoncini

Se necessario saranno sostituiti con nuovi di disegno analogo all'esistente o comunque tradizionale e verrà sempre curato il proporzionato arretramento dal filo di facciata.

Edifici A4 – Grado di Intervento: ristrutturazione senza demolizione

a) Articolazione volumetrica

Ristrutturazione (anche con parziale ricostruzione delle parti ammalorate) del volume esistente conservandone le articolazioni più significative e la geometria dei rapporti pieno/vuoto.
Le ricostruzioni non potranno interessare cantonali né tantomeno interi corpi geometricamente definiti pur se secondari ma solo limitate porzioni di paramenti murari; il volume dovrà comunque restare interamente delimitato dalle murature originarie.
Demolizione delle superfetazioni con possibilità di recupero del volume purché meglio inserito nel contesto e nel rispetto del C.C. e D.M. 1444 ed a condizione di non peggiorare i rapporti altezza/distanza con le proprietà limitrofe.

b) Profili direttori – Tetto e gronde

Conservazione del disegno fondamentale delle coperture con possibilità di regolarizzare fili, andamenti e pendenze senza aumento del volume geometrico del tetto.
Nel caso di recupero del volume di superfetazioni (alle condizioni del comma precedente) il volume del tetto potrà aumentare nella misura strettamente necessaria al recupero volumetrico della superfetazione, purché nei termini di cui all’art. 8 del D.M. 1444 del 2 aprile 1968.

c) Pieni – vuoti, logge e portici

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

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

d) Aperture

Sono consentite modifiche alle aperture purché, vengano sostanzialmente conservati l'impianto ed il carattere originario delle facciate (spontaneo, regolare, simmetrico, ...).
Nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia è consentito l'aggiunta di nuove aperture nel rispetto dei limiti posti al comma seguente.
Le dimensioni e proporzioni delle aperture saranno coerenti con le tipologie tradizionali, eventuali tipologie e proporzioni dissonanti potranno essere assentite solo se finalizzate alla riproposizione e/o valorizzazione di originari rapporti volumetrici di "pieno/vuoto" (sfondati di portici e logge, ecc.).
Il tutto comunque subordinato a eventuali ulteriori limitazioni derivanti dal Grado di Intervento sui paramenti murari e sugli elementi costruttivi e decorativi.

e) Aggetti: balconi, terrazzi e sporti

Sono consentite modifiche alla morfologia degli aggetti esistenti (ed eventualmente la formazione di nuovi) purché, vengano sostanzialmente conservati l'impianto ed il carattere originario della facciata.
Le dimensioni e proporzioni degli aggetti nonché, i relativi materiali e particolari costruttivi saranno conformi alle norme e potranno fare riferimento per i materiali dell'abaco di cui alla Variante 1998.
E' prescritta la riconfigurazione di elementi formalmente incongrui e la salvaguardia e valorizzazione di eventuali aggetti di pregio o caratteristici per disegno e/o materiali.
Il tutto comunque subordinato a eventuali ulteriori limitazioni derivanti dal Grado di Intervento sui paramenti murari e sugli elementi costruttivi e decorativi.

f) Gerarchie di piano

L'impianto fondamentale delle gerarchie di piano esistente dovrà essere riproposto nella nuova articolazione delle facciate che dovrà presentare, anche solo nelle sue caratteristiche figurative, lo stesso livello di riconoscibilità ed individualità tra i vari piani.
Il tutto comunque subordinato a eventuali ulteriori limitazioni derivanti dal Grado di Intervento sui paramenti murari e sugli elementi costruttivi e decorativi.

g) Impianto tipologico

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

h) Impalcati

E' consentito il rifacimento con diverso materiale degli impalcati e lo spostamento di quota degli stessi anche con aumento del numero dei piani ma compatibilmente col rispetto del Grado di Intervento sull'involucro e sulle facciate.
Eventuali impalcati particolarmente pregevoli dovranno essere segnalati.

i) Paramenti murari e materiali

- Intonaci e coloriture

Saranno della tradizione locale scelti tra quelli consentiti dalle presenti norme e comunque coerenti con il carattere dell'edificio.
Sarà sempre evitato l'annegamento nello spessore dell'intonaco degli elementi decorativi eventualmente presenti (spalle, cornici, davanzali ecc.) .

- Paramenti murari a vista

Se significativamente presenti verranno applicate le relative prescrizioni del G.d. I. degli edifici A3

- Grigliati e fienili

Se la specchiatura viene conservata aperta come loggia verrà conservato il grigliato con funzione di "memoria" e parapetto per almeno 1/3 dell'altezza.
In alternativa la specchiatura potrà essere tamponata con l'impiego di mattoni "a mano" a vista lavorati in analogia alla trama tradizionale dei grigliati (cioè arretrando di 1/2 spessore i mattoni corrispondenti al vuoto nel grigliato tradizionale) e tale paramento sarà posto sul filo interno dei muri portanti con arretramento minimo di cm. 30 dalla facciata.
In tale specchiature "falso/grigliato" non sono ammesse finestre se non dietro porzioni di grigliato "vero".
Nel caso di ristrutturazione edilizia atta al recupero di originali fienili a fini abitativi dette specchiature (grigliate o aperte) potranno essere tamponate con serramento a tutt'altezza posto a filo interno degli elementi strutturali verticali.

- Materiali costruttivi

I materiali costruttivi saranno in sintonia con la tradizione costruttiva locale.
Potrà fare riferimento quelli indicati all'Abaco della Variante 1988 Elementi costruttivi e decorativi

j) Elementi costruttivi e decorativi

Il rispetto delle prescrizioni del presente capitolo costituisce condizionamento restrittivo anche nei confronti di maggiori libertà trasformative eventualmente consentite dal Grado di Intervento sull'Involucro.
E' prescritta la conservazione e valorizzazione dei soli elementi ed episodi decorativi pregevoli.
Quando tecnicamente possibile i singoli manufatti potranno essere rimossi e ricollocati in opera secondo il nuovo assetto morfologico assunto dal fabbricato in relazione al G.d. I. consentito sull'involucro.
Gli elementi ed episodi pregevoli che per difficoltà tecniche o intrinseca natura estetica (legata anche alla loro posizione) non possono essere spostati verranno conservati e valorizzati anche perdendo la loro connessione funzionale con l'organismo edilizio trasformato.
E' prescritto il ripristino o rifacimento di tutti gli altri elementi con materiali e tecniche della tradizione costruttiva locale come da normativa generale ed abaco materiali.
Nuovi elementi funzionali anche con linguaggio, tecniche e materiali moderni ma con le cautele delle teoria del restauro e conformi alle presenti norme.
Tutti gli edifici esterni al centro Storico e/o ai Nuclei di Antica Formazione, indicati come edifici testimoniali e che non trovino puntuale definizione del grado di intervento devono ritenersi assimilati agli Edifici A4 ed alla normativa ad essi applicata.

Edifici A5 – Grado di Intervento: mantenimento dell'esistente per edifici già ristrutturati

Sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, le modifiche interne anche con variazione delle unità immobiliari e delle destinazioni d'uso e le conseguenti variazioni non essenziali ai prospetti nel rispetto dell'architettura dell'edificio stesso e della coerenza con l'intorno e secondo le specifiche del presente articolo.

a) Articolazione volumetrica

Non è consentita alcuna modifica al volume esistente che si intende confermato in tutte le sue articolazioni di “pieno/vuoto” quali portici, logge, ecc.

b) Profili direttori – Tetto e gronde
Sono confermati nella attuale configurazione per quote, pendenze e materiali costruttivi.

k) Aperture

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

d) Aggetti :balconi, terrazzi e sporti

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

e) Gerarchie di piano

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

f) Impianto tipologico

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

g) Impalcati

Sono confermati gli impalcati esistenti.

h) Paramenti murari e materiali

Sono confermati materiali, finiture e colori dello stato attuale.
Eventuali nuovi inserimenti e/o modiche dovranno essere in sintonia con l'architettura dell'edificio.

i) Elementi costruttivi e decorativi

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

Edifici A6 – Edifici trasformati o di nuova edificazione

Appartengono alla categoria A6 gli edifici costituenti i tessuti edilizi originari, edifici pertanto di interesse ambientale che sono stati interessati da interventi di parziale o radicale trasformazione rispetto all'organismo originale che generalmente insistono sull'impianto planimetrico originario e che hanno subito variazioni dei profili altimetrici originari.
Della categoria possono far parte anche edifici, o parti di essi, che non presentano particolari caratteristiche storiche o tipologiche e che tuttavia sono coerenti con l'organizzazione del tessuto urbanistico.

Destinazioni d'uso:

Per gli edifici della categoria A6 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché quelle complementari/compatibili ammesse per la zona A, con l'esclusione delle altre destinazioni principali, secondo quanto definito al punto all'art. 9. Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Modalità di intervento

Per gli edifici della categoria A6 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione della struttura urbana nel suo complesso, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per la zona A dalle presenti norme.
Per gli edifici A6 sono consentiti con intervento diretto tutti gli interventi di manutenzione, risanamento, e la ristrutturazione edilizia, per abbattimento delle barriere architettoniche, nonché di demolizione di superfetazioni e di edifici o parti di edifici privi di valore storico ambientale.
Gli interventi edilizi dovranno generalmente prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti.
Sono ammessi:
- la modifica dell'impianto distributivo interno;

- l’inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l’inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l’introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati per i quali è previsto il mantenimento di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- la riconfigurazione delle facciate, qualora volta alla ricomposizione originaria o di adeguamento e allineamento al contesto.
- è ammessa la realizzazione, entro la superficie coperta degli stessi, di locali interrati di altezza netta interna fino a m 2,50

Per tutti gli edifici della categoria A6 è sempre ammesso il ripristino di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e manufatti secondo i caratteri originari.

Gli interventi ammessi dovranno garantire una maggiore integrazione degli edifici alle caratteristiche dell’ambiente urbano storico, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per la zona A dalle presenti norme.
Solo con piano attuativo sono ammesse la demolizione e ricostruzione con trasposizione volumetrica e modifiche all’assetto planimetrico, unicamente all’interno dell’area interessata dall’intervento.
Per questi interventi la ricostruzione dovrà risultare coerente con le caratteristiche dominanti dell’edificato storico al contesto, in corrispondenza dimensionale, volumetrica ed architettonica con lo stesso e strettamente aderente all’impianto urbano originario.
Tali interventi dovranno necessariamente essere definiti da progetti unitari estesi all’intero organismo edilizio di cui l’edificio di categoria A6 fa parte, come fabbricato principale o corpo accessorio.
Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere migliorativi della situazione esistente e dovranno prevedere:
- il mantenimento o il ripristino di allineamenti con edifici storici contigui o compatibili con il contesto morfologico storico, lungo le strade pubbliche edificate prevalentemente in sede continua;
- per il nuovo edificio, l’altezza della linea di gronda non eccedente l’altezza delle linea di gronda degli edifici contigui o in mancanza di riferimenti è ammessa un’altezza massima di m 7,50 misurata all’intradosso della linea di gronda.

Per edifici trasformati, ove la relazione di indagine prescritta evidenzi il permanere di elementi originari di pregio architettonico (volte, soffittature, elementi in pietra ecc.) non direttamente riscontrabili dall’indagine esterna, gli interventi ammessi non potranno

contemplare la totale demolizione e ricostruzione, anche in presenza di Piano Attuativo o Piano di Recupero, ma gli interventi edilizi dovranno generalmente prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti.

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

Per gli altri edifici (di tipo R1 e R2) sono consentiti, interventi di demolizione, manutenzione ordinaria, adeguamenti di legge (impianti, ecc.).
Il loro volume può essere recuperato secondo quanto disciplinato dalle presenti norme per gli edifici di cui risultano essere pertinenze o per la formazione di boxes e posti auto coperti.

Art. 19 AMBITO RESIDENZIALE SATURO AD ALTA DENSITÀ : ZONE B1 E B2

Definizione
E' la zona consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio costituito da isolati delimitati dalle sedi stradali e con fronti edilizi compatti.
Comprende aree urbanizzate altamente sature dal punto di vista edilizio e che presentano ridotte possibilità di edificazione interstiziale o di margine ovvero interamente completata.
L'Ambito si considera satura in quanto si ritiene concluso il processo edificatorio.

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

Modalità di intervento
In ragione di quanto indicato nel primo comma sono ammessi:
- previo Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato interventi di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione;
- con permesso di costruire o D.I.A. interventi di manutenzione straordinaria, risanamento, ristrutturazioni senza demolizione, mutamenti di destinazione d'uso nei limiti di cui al comma seguente E' ammesso il recupero dei sottotetti nei limiti di cui all'art. 14.

Sono inoltre ammessi ampliamenti sino al raggiungimento dell'Uf indicato al successivo comma "Parametri di edificabilità" o nel caso di lotti saturi sino ad un massimo del 10% della volumetria esistente e comunque non superiore a mc. 150.

Destinazioni d'uso
La destinazione principale: residenza
Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 9 per la destinazione principale.
Dette destinazioni complementari/compatibili sono ammesse al piano terra degli edifici. Qualora interessino anche i piani superiori devono essere contenute nel limite massimo del 30% della Slp complessiva dell'edificio.
Sono fatte salve misure maggiori con Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato per la ricerca dei necessari parcheggi.
Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione residenziale di cui all'art. 9

Parametri di edificabilità
Per gli interventi diretti pari all'esistente, per interventi a Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato si dovranno rispettare i seguenti parametri:

Uf = 0.60 mq/mq per la zona B1 e 0,50 per la zona B2
Sc = 30% Af = 40%
H1 = 10,50. Sono consentiti corpi in elevazione nel limite massimo di mt. 3,00 per torrini, verande, belvedere per una superficie pari ad 1/5 di Sc., qualora tale volume sia contenuto nell'indice Uf.
H2 = 3 piani abitabili, il 4 piano è consentito solo per l'applicazione di quanto indicato al parametro H1
Ds = 1⁄2 H1 o m. 5,00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale.
Dm = 1⁄2 H1 o m. 5,00 salvo il mantenimento della cortina edilizia.
Di = 10 mt.
Np = 0,5 ogni 100 mc.

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

Il lotto specificatamente individuato in zona B2 di Viale Rimembranze è definito come lotto in edificato e di completamento a cui è assegnata una volumetria di mc. 385. gli altri parametri sono così definiti:
Sc = 30%

Af = 30%
H1 = 7,50.
H2 = 2 piani abitabili
Ds= 5,00 mt.
Dm = 5,00 mt.
Di = 10 mt.
Np = 0,5 ogni 100 mc.

L'intervento si attua mediante permesso di costruire convenzionato per la definizione degli accessi e dei posti auto esterni su Viale Rimembranze.

Il lotto specificatamente individuato in zona B2 di Viale Rimembranze è individuato come lotto di completamento tipologico a cui è assegnata una volumetria di mc. 360 (mq. 120 di Slp) realizzabile esclusivamente alla formazione di un ulteriore piano mansardato. Detta volumetria dovrà essere acquisita mediante procedura perequativa così come stabilito all'art. 24 del Piano dei Servizi o con l'assunzione di impegno all'esecuzione di un'opera di urbanizzazione commisurata al valore economico della volumetria assegnata determinato come quota afferente il costo di costruzione ai sensi dell'art. 48 comma 3 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e secondo le modalità del D.M. 10/05/1977.
L'intervento si attua mediante permesso di costruire convenzionato.

Art. 20 – AMBITO RESIDENZIALE DI MEDIA DENSITÀ: ZONE B3

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

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

Modalità di intervento
Sono ammessi:
- Tutti gli interventi edilizi con titolo abilitativo semplice.
- previo Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato nel caso di modifiche di destinazione d'uso eccedente i limiti di cui ai commi seguenti.

E' ammesso il recupero dei sottotetti nei limiti di cui all'art. 14

Destinazioni d'uso
La destinazione principale: residenza
Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 9 per la destinazione principale.
Dette destinazioni complementari/compatibili sono ammesse al piano terra degli edifici. Qualora interessino anche i piani superiori devono essere contenute nel limite massimo del 30% della Slp complessiva dell'edificio. Sono fatte salve misure maggiori con Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato per la ricerca dei necessari parcheggi.
Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione residenziale di cui all'art. 9

Parametri di edificabilità
Uf = 0.22 mq/mq
Sc = 25%
Af = 40%
H1 = pari all'esistente e a mt 10,50 nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione Sono consentiti corpi in elevazione nel limite massimo di mt. 3,00 per torrini, verande, belvedere per una superficie pari ad 1/5 di Sc., qualora tale volume sia contenuto nell'indice Uf
H2 = pari all'esistente e a 3 piani abitabili nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione.
Il 4 piano è consentito solo per l'applicazione di quanto indicato al parametro H1
Ds = 1⁄2 H1 o m. 5,00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale
Dm = 1⁄2 H1 o m. 5,00 salvo il mantenimento della cortina edilizia
Di = mt. 10,00
Np = 0,5 ogni 100 mc.

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

Per interventi di ristrutturazione o nuova edificazione applicanti tecniche costruttive di bioedilizia e di sostenibilità energetico – ambientale per la formazione di case "passive", a

consumo energetico “zero” o “verdi” l’indice “Uf” è aumentabile sino a 0,25 mq/mq. acquisendo la quota integrata (0,03 mq./mq.) dalla commercializzazione di diritti volumetrici in esubero originati da interventi di recupero del Centro Storico o dei Nuclei di Antica Formazione.

Il comparto di via Don Dell’Acqua angolo via Fontana specificamente individuato a permesso di costruire convenzionato nell’elaborato PdR 04d dovrà in sede di attuazione prevedere l’allargamento della via Fontana mediante realizzazione di marciapiede, la formazione sul lato est di un percorso pedonale di collegamento della via Fontana con il lavatoio pubblico, la cessione dell’area a servizi con integrazione perequativa della volumetria come disposto dal Piano dei Servizi.
In ragione delle caratteristiche paesaggistiche gli indici H1 e H2 sono ridotti rispettivamente a mt. 7,50 (H1) e a 2 piani abitabili (H2).
Il comparto di via alla Piana specificatamente individuato a permesso di costruire convenzionato nell’elaborato PdR 04a dovrà in sede di attuazione provvedere al collegamento con la via stessa. alla cessione dell’area a servizi prevista ed alla realizzazione delle opere primarie e secondarie (viabilità e parcheggi).
Il comparto previsto al termine di via Fontana e specificamente individuato a permesso di costruire convenzionato nell’elaborato PdR 04d potrà previa demolizione dei fabbricati esistenti realizzare una Slp complessiva di mq. 660.

Art. 21 AMBITO RESIDENZIALE DI MODERATA DENSITÀ : ZONE B4

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

Obiettivi
Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
- il mantenimento dell'edificato con tipologia isolata;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato.

Modalità di intervento
Sono ammessi:
- Tutti gli interventi edilizi con titolo abilitativo semplice.

- previo Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato nel caso di modifiche di destinazione d'uso eccedente i limiti di cui ai commi seguenti. E' ammesso il recupero dei sottotetti nei limiti di cui all'art. 14

Destinazioni d'uso
La destinazione principale: residenza
Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 9 per la destinazione principale.
Dette destinazioni complementari/compatibili sono ammesse al piano terra degli edifici. Qualora interessino anche i piani superiori devono essere contenute nel limite massimo del 30% della Slp complessiva dell'edificio. Sono fatte salve misure maggiori con Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato per la ricerca dei necessari parcheggi.
Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione residenziale di cui all'art. 9

Parametri di edificabilità
Uf = 0.17 mq/mq
Sc = 20%
Af = 40%
H1 = pari all'esistente e a mt 7,50 nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione.
Sono consentiti corpi in elevazione nel limite massimo di mt. 3,00 per torrini, verande, belvedere per una superficie pari ad 1/5 di Sc., qualora tale volume sia contenuto nell'indice Uf
H2 = pari all'esistente e a 2 piani abitabili nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione.
Il 3 piano è consentito solo per l'applicazione di quanto indicato al parametro H1
Ds = mt. 5,00
Dm = mt. 5,00
Di = mt. 10,00
Np = 0,5 ogni 100 mc.
La distanza di fabbricati e recinzioni dalla viabilità di primo e secondo livello (Strade provinciali e intercomunali) non deve essere inferiore a mt.10,00.

Per interventi di ristrutturazione o nuova edificazione applicanti tecniche costruttive di bioedilizia e di sostenibilità energetico – ambientale per la formazione di case "passive", a consumo energetico "zero" o "verdi" l'indice "Uf" è aumentabile sino a 0,20 mq/mq. acquisendo la quota integrata (0,03 mq./mq.) dalla commercializzazione di diritti volumetrici

in esubero originati da interventi di recupero del Centro Storico o dei Nuclei di Antica Formazione.

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

Art. 22 – AMBITO RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ : ZONE BC

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

Obiettivi
Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:
- il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
- il mantenimento dell'edificato con tipologia isolata;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato.

Modalità di intervento
Sono ammessi:
- Tutti gli interventi edilizi con titolo abilitativo semplice.

E' ammesso il recupero dei sottotetti nei limiti di cui all'art. 14

Destinazioni d'uso
La destinazione principale: residenza
Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 9 per la destinazione principale sino ad un massimo del 30% per unità immobiliare e comunque non superiori a mq. 20
Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione residenziale di cui all'art. 9

Parametri di edificabilità

Uf = 0.14 mq/mq e per un volume massimo attuabile di mc. 800 comprensivo dell'esistente.
Sc = 20%
Af = 40%
H1 = pari all'esistente e a mt 7,50 nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione.
H2 = pari all'esistente e a 2 piani abitabili nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione.
Ds = mt. 5,00
Dm = mt. 5,00
Di = mt. 10,00
Np = 0,5 ogni 100 mc.

Per il comparto di via Roma angolo via Bulciago, specificatamente individuato nell'elaborato PdR 04 a permesso di costruire convenzionato, è consentita la realizzazione di un volumetria massima di mc. 800 aggiuntiva alla volumetria esistente, da realizzarsi nella parte sud-ovest del comparto.
L'attuazione dovrà prevedere la cessione dell'area a servizi prevista in continuità al Centro Storico.
Al comparto si applicano i seguenti parametri di edificabilità:
Uf = per un volume massimo attuabile di mc. 800 escluso l'esistente.
Sc = 20%
Af = 40%
H1 = pari all'esistente e a mt 4,00 nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione.
H2 = pari all'esistente e a 1 piano abitabile nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione.
Ds = mt. 5,00
Dm = mt. 5,00
Di = mt. 10,00
Np = 0,5 ogni 100 mc.

Art. 23 – AMBITO TUTELA STORICO PAESAGGISTICA (Ville a Parchi monumentali, terrazzamenti)

Trattasi di aree di alto valore storico e paesaggistico di compendio al Centro Storico ed ai Nuclei di Antica Formazione costituenti Parchi e terrazzamenti, oltre al complesso di Villa Vallardi.

Le aree sono segnalate per la presenza di edifici costituenti patrimonio storico monumentale o testimoniale e di vegetazione di alto fusto sottoposto a tutela.
Gli elaborati di PGT già indicano la presenza di alberi monumentali a Villa Vallardi e nel Parco di Villa Perego, ma si devono ritenere assimilabili tutti gli alberi di alto fusto che all'altezza da terra di mt. 1,50 abbiano una circonferenza pari o superiora a cm. 60.
L'abbattimento o la sostituzione delle alberature deve essere autorizzato dall'Amministrazione comunale
Per gli edifici esistenti all'interno dell'Ambito di tutela si applicano i Gradi di Intervento specificatamente identificati per gli edifici di Villa Vallardi, mentre per gli altri edifici ricompresi si applica il G.d.I. applicato per gli edifici A5 del Centro Storico e del N.A.F.
Per le aree non edificate si applica quanto disciplinato per Parchi e giardini nella normativa delle zone A, così come per i terrazzamenti inclusi nel Centro Storico ai quali si applica quanto disciplinato per le aree a verde paesaggistico e di permeabilità.
In nessun caso sono consentiti interventi atti a compromettere il valore storico paesaggistico e risultanti in contrasto con la normativa paesaggistica (DdP R3) e le indicazioni della Carta del Paesaggio.
E' consentita una tantum la possibilità di realizzazione di una attrezzatura accessoria funzionale alla manutenzione dei Parchi o dei fondi tutelati per la presenza di terrazzamenti. Detta attrezzatura dovrà avere struttura lignea prefabbricata e finitura esterna in legno naturale, dovrà essere facilmente smontabile e avere dimensioni non superiori a mq. 5,00, avere copertura a doppia falda e H1 non superiore a mt. 2,50.

Art.24 AMBITO –TERZIARIO COMMERCIALE E DIREZIONALE – Zona DT

Definizione

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

Modalità d'intervento:

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

Destinazioni d'uso
La destinazione principale: terziaria-direzionale-commerciale

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 9 per la destinazione principale.
Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione terziaria-direzionale-commerciale di cui all'art. 9
Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

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

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

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

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

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

Parametri di edificabilità

Uf = 60% di Sf. Sc = 40% Af = 25%
H1 = pari all'esistente e a mt 10,50 nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione.
H2 = pari all'esistente e a 3 piani abitabili nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione;
Ds = mt. 7,00
Dm = mt. 5,00
Di = mt. 10,00
Np = 0,7 ogni 100 mq. di Sf.

Per attività incluse nell'Ambito ma ove la destinazione principale sia connessa a destinazioni di carattere produttivo (artigianale) le quantità di superficie di vendita ammessa sono quelle esplicitate all'articolo successivo (art. 25).
Per il comparto di via Don Dell'Acqua angolo via Del Poggio assoggettato a permesso di costruire convenzionato è ammessa una superficie residenziale aggiuntiva all'esistente di mq. 75 da mantenersi nei limiti di quanto consentito e di cui al paragrafo precedente.

Art. 25 NORME PARTICOLARI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

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

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

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

Per gli esercizi commerciali, ai sensi del D.lgs 114/98, si intende "per superficie di vendita, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.
Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi".

Nel caso di esercizi che vendono solo ed esclusivamente merci ingombranti, dettata dalla DGR 8/5054 del 4.07.2007 s.m.i. la superficie di vendita è così definita: "La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita"

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

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

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

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

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

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

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

ART. 26 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Sul territorio comunale sono consentite secondo le specifiche indicazioni del PGT destinazioni commerciali per medie strutture di vendita, come definite dal D.Lgs 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni, fino ad una superficie di vendita massima di 800 mq.

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

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

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

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

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

L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- non vengano superati i limiti di cui alle presenti norme per medie e grandi strutture di vendita;
- non vengano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a servizi pubblici;
- non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;

- la nuova dotazione aggiuntiva di parcheggi derivante dall'ampliamento o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte.

ART. 27 - MEDIE SUPERFICI DI VENDITA: CRITERI E NORME PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI.

Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita sul territorio comunale può avvenire esclusivamente su aree dove sia esplicitamente consentita dalle presenti norme.

Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita è subordinato alla stipula di una convenzione o da sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo che preveda il reperimento delle aree da destinare a servizi pubblici nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già localizzate dal PGT, secondo quanto specificato nelle rispettive norme di zona dalla presente normativa.

Le aree da destinare a parcheggio, al servizio delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 150 mq, devono essere reperite all'interno dell'area di intervento o, qualora ne sia accertata la materiale impossibilità, in aree funzionalmente ad essa collegate.
Delle aree da destinare a parcheggio al servizio delle medie superfici di vendita non è consentita la monetizzazione.

Il procedimento di autorizzazione è contestuale a quello di carattere urbanistico-edilizio.

Nei casi in cui l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alle presenti norme, comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a D.I.A., alla richiesta di autorizzazione commerciale va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalle disposizioni dell'art. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.
Qualora sia necessaria la realizzazione di opere edilizie soggette a permesso di costruire, contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale ex art. 8 del D.Lgs.114/98 va presentata la domanda del permesso, a tal fine allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione. In tale caso il permesso di costruire è rilasciato, in un unico atto con l'autorizzazione commerciale, negli stessi termini di tempo previsti per quest'ultima, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 4 della legge 493/1993 e successive modificazioni.

Nel caso l'autorizzazione commerciale produca effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta congiuntamente dai responsabili delle strutture comunali competenti per le autorizzazioni commerciali e per l'attività edilizia, previa conferenza di servizi interna tra le competenti strutture comunali.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di competenza comunale, in applicazione delle vigenti norme in materia, deve essere richiesta contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle procedure stabilite dalla vigente normativa in materia di tutela paesaggistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizio non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art.8 del D.Lgs. 114/98.

L'atto d'obbligo unilaterale, o la convenzione, finalizzata al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, ove prevista dalle presenti norme, è invece condizione indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione commerciale e deve conseguentemente essere prodotta a corredo della relativa istanza.

Art. 28 GRANDI SUPERFICI DI VENDITA

Non sono previste dal PGT zone a destinazione commerciale per grandi strutture di vendita, come definite dal D.Lgs 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 29 - AMBITO PRODUTTIVO DA RICONVERTIRE A TERZIARIO – RESIDENZIALE: ZONA D CON SIMBOLO RT

Definizione
Le zone contrassegnate dal simbolo RT sono caratterizzate da attività produttive esistenti, inserite nel contesto prevalentemente residenziale della zona.

Per le stesse il PGT, in conformità agli indirizzi del PTCP, individua le attività produttive ritenute non compatibili con il contesto territoriale sia per localizzazione, accessibilità, criticità ambientale, compatibilità urbanistica e pertanto ne determina l'opportunità di riconversione all'atto della dismissione dell'attività in atto per destinazioni terziarie, direzionali, commerciali, residenziali.
Per dismissione dell'attività in atto si intende la cessazione dell'attività produttiva in vigore alla data di adozione del PGT protrattasi per un periodo continuativo superiore a mesi 48 salvo che entro tale termine non venga riattivata, eventualmente da un altro conduttore, un'altra attività produttiva non insalubre.
Trascorso tale periodo o su richiesta delle attività insediate, per il riuso delle aree e dei fabbricati dovrà essere avviato il recupero e la riconversione delle strutture e degli impianti dismessi.

Obiettivi
Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:
- la riconversione funzionale con l'introduzione di funzioni ed edifici coerenti con la collocazione urbana;
- la sostituzione delle strutture edilizie incompatibili con il tessuto residenziale circostante.

Modalità di attuazione
- con permesso di costruire o D.I.A. per interventi di manutenzione straordinaria, risanamento, adeguamento igienico-sanitario, adeguamento impiantistico, ristrutturazione edilizia senza demolizione nei limiti previsti dal presente articolo;

previo
- Piano attuativo o permesso di costruire convenzionato per le destinazioni terziarie,direzionali, commerciali, residenziali;
- Piano attuativo per destinazioni commerciali costituenti medie strutture di vendita.

In questo caso si applicano i parametri edificatori previsti nel caso di dismissione dell'attività e per quanto concerne le destinazioni commerciali nei limiti sotto indicati.

Destinazioni d'uso

Sino al mantenimento dell'attività produttiva in vigore alla data di adozione del PGT:
La destinazione principale: produttiva
Le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 9 ammesse per la destinazione principale sono esclusivamente quelle presenti all'atto dell'adozione del PGT.
Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la produttiva di cui all'art. 9
Le destinazioni complementari/compatibili ammesse in caso di ristrutturazione edilizia, come uffici, esposizioni e simili, non potranno superare il 10% della Slp se questa è inferiore a mq. 1.500 e di 1/8 della Slp se questa è superiore a tale limite sino ad un massimo di 800 mq, qualora permangano gli immobili originari ristrutturati.
In tal caso dette destinazioni complementari/compatibili dovranno essere connesse alla destinazione e produzione principale.

All'atto della dismissione dell'attività produttiva in vigore alla data di adozione del PGT:
La destinazione principale: terziaria-direzionale-commerciale per le quantità indicate ai parametri edificatori.
Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 9 per la destinazione principale.
Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione terziaria-direzionale-commerciale di cui all'art. 9

La destinazione principale: residenza per le quantità indicate ai parametri edificatori
Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 9 per la destinazione principale.
Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione residenziale di cui all'art. 9

Negli ambiti individuati con la simbologia RT in sede di Piano attuativo per la riconversione di aree e immobili sono consentite destinazioni commerciali per medie strutture con i seguenti limiti:

- sino a mq. 300 di superficie di vendita se interne al Centro Storico o ai N.A.F.
- sino a mq. 500 di superficie di vendita se la riconversione interessa aree aventi superficie territoriale inferiore o pari a mq. 3.000;
- sino ad un massimo di 800 mq. di superficie di vendita negli altri casi.

Parametri edificatori

Sino alla dismissione dell'attività in atto:
Sono confermate nelle quantità di Sc , Slp e H esistenti.
Ds = mt. 5,00
Dm = mt. 5,00
Di = mt. 10,00
Np = 0,5 ogni 100 mq. di Sf.

Eventuali ampliamenti nella misura del 10% della Sc sono consentiti solo per adeguamenti igienico-sanitari o per adeguamento impiantistico.
Con Piano attuativo all'atto di dismissione dell'attività:

Ut = 0.40 mq/mq con Slp terziario-commerciale ≥ al 55% del consentito e residenziale ≤ al 45%. Per il fabbricato esistente localizzato in via Costa d'Oro ed antistante il cimitero con Slp terziario-commerciale ≥ 20% del consentito e residenziale ≤ 80%
Sc = 35% Af = 30%
H1 = mt 10,50 Sono consentiti corpi in elevazione nel limite massimo di mt. 3,00 per torrini, verande, belvedere per una superficie pari ad 1/5 di Sc., qualora tale volume sia contenuto nell'indice Ut
H2 = pari all'esistente e a 3 piani abitabili nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione.
Il 4 piano è consentito solo per l'applicazione di quanto indicato al parametro H1
Ds = mt. 5,00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale
Dm = mt. 5,00 salvo il mantenimento della cortina edilizia

Di = mt. 10,00
Np = 0,5 ogni 100 mc.

Art. 30 ATTIVITÀ PRODUTTIVE CONSOLIDATE: ZONA D1

Definizione
E' la zona consolidata occupata da impianti produttivi industriali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione in parte attuate con piani attuativi derivanti dalla passata pianificazione. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano anche se le caratteristiche insediative e ambientali non consentono un incremento della densità edilizia

Obiettivi

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:
- il mantenimento della destinazione funzionale anche nel caso di dismissioni dell'attività
- la riqualificazione e mitigazione ambientale delle aree
- il miglioramento delle accessibilità veicolari

Modalità di attuazione

- con permesso di costruire o D.I.A. tutti gli interventi - tranne quelli di ristrutturazione urbanistica -, condizionati alla tutela ambientale delle aree limitrofe anche tramite la realizzazione di fasce inedificate e piantumate con almeno doppio filare di alberi di alto fusto sia interno che esterno ai lotti di intervento
- Piano attuativo per gli interventi di ristrutturazione urbanistica
- Piano attuativo per nuove edificazioni e demolizioni con ricostruzioni eccedenti il 40%della Sc.

In caso di dismissione dell'attività produttiva in aree vicine e/o contermini al centro urbano, é vietato l'insediamento e/o il reinsediamento di nuove attività industriali nocive e/o inquinanti e ad alto impatto ambientale con particolare riferimento alla situazione dell'ambiente naturale, all'inquinamento dell'aria - dell'acqua - acustico, nonché agli scarichi nell'aria, nel suolo e sottosuolo e per gli effetti sulla rete dei trasporti e della viabilità esistente.

Destinazioni d'uso

La destinazione principale: produttiva

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 9 per la destinazione principale.
Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione produttiva di cui all'art. 9
Sono comunque soggette a preventivo Piano Attuativo i cambi di destinazione d'uso, le destinazioni complementari e compatibili non presenti all'atto di adozione del PGT e/o non connesse all'attività produttiva in atto, interventi costituenti media struttura di vendita.
Sono ammesse destinazioni residenziali padronali o di custodia sino a mq. 200 di Slp che dovranno essere contenute nel limite massimo ammissibile per la destinazione principale o di quanto consentito all'ultimo comma del presente articolo.
Tali destinazioni sono legate con vincolo di pertinenzialità ai fabbricati produttivi con specifico atto da registrarsi presso la conservatoria dei registri immobiliari.
In nessun caso potranno essere oggetto di frazionamento e/o vendita separata.
I cambi di destinazione d'uso non potranno interessare quote di Slp superiori al 50% della destinazione principale produttiva.

Non sono ammessi

- attività di pubblico spettacolo;
- insediamento di attività lavorative moleste, dannose o inquinanti che non diano sufficienti garanzie di ottemperare ai requisiti minimi di accettabilità previsti dalle norme vigenti;
- lavorazioni di materiali esplosivi;
- lavorazioni di materiali radioattivi non rispondenti alle normative vigenti; - magazzini, impianti di conservazione e stoccaggio, anche se connessi funzionalmente all'attività produttiva o di trasporto, se con Slp superiore a quella dell'attività principale;
- depositi e magazzini non legati alle attività produttive con Slp superiore a mq 400.
- Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione produttiva di cui all'art. 9

Parametri edificatori

Uf = 65% di Sf.
Sc = 50%
Af = 20% per nuove costruzioni, nei casi di demolizione e ricostruzione; 15% per edifici esistenti
H1 = mt 10,00
H2 = 2 piani abitabili
Ds = mt. 7,00
Dm = mt. 5,00

Di = mt. 10,00
Np = 0,4 ogni 100 mq. di Sf.
Nel caso di insediamenti esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per i quali l'indice Uf o il rapporto Sc consentano ampliamenti inferiori al 10 % della Slp o Sc esistente, ovvero non li consentano affatto, sono ammissibili, una volta sola, incrementi massimi del 15% esclusivamente quando gli interventi siano finalizzati a dotare le unità produttive attive di fondamentali servizi mancanti (mense, spogliatoi, infermerie e servizi igienici), delle superfici per alloggi padronali o di custodia, ~~o~~ a garantire condizioni di sicurezza richieste da enti competenti (adeguamenti impiantistici).
Detta possibilità è comunque subordinata al recepimento delle prescrizioni dettate dalla V.A.S. per le attività produttive.
Per l'ambito specificatamente individuato da apposita simbologia ricompreso tra la SP 342 e il corso d'acqua denominato Roggia Lambro di Molinello è consentita una Sc (superficie coperta) aggiuntiva massima di mq. 800 ed una Slp (superficie lorda di pavimento) massima di mq. 1600. Detta volumetria aggiuntiva è da considerarsi comprensiva di eventuale utilizzo dell'incremento consentito al comma precedente.
La realizzazione del parcheggio individuato dovrà garantire una adeguata schermatura con vegetazione ad essenza autoctona, da costituirsi verso le destinazioni residenziali contermini e mantenere inalterato il rapporto di superficie filtrante indicato nei parametri edificatori determinato sull'intero lotto ottenuto anche mediante il parziale ricorso a quanto consentito per la zona A.
In sede di redazione della Slp aggiuntiva si dovranno ricercare soluzioni migliorative alla mobilità dei mezzi pesanti.

Per l'ambito. di via Don Gaffuri, specificatamente individuato per interventi a permesso di costruire convenzionato è ammessa una volumetria aggiuntiva all'esistente di mq. 500 di Sc (superficie coperta) e di mq. 1.000 di Slp (Superficie lorda di pavimento). Detta volumetria aggiuntiva è da considerarsi comprensiva di eventuale utilizzo dell'incremento una tantum consentito ai commi precedenti. Ai fini della realizzazione degli interventi ammessi, non è consentita la ricollocazione dell'area per compensazioni ambientali che dovrà garantire una adeguata schermatura con vegetazione ad essenza autoctona, da costituirsi verso le destinazioni residenziali contermini.

Art. 31 – PIANI ATTUATIVI IN ESECUZIONE: AMBITI SISTEMA

Definizione
Il Piano delle Regole individua aree ed edifici definiti Ambiti sistema ai quali sono applicate procedure attuative per interventi già convenzionati ed in corso di esecuzione o da convenzionarsi anche con permesso di costruire per in interventi edilizi che, per dimensione e

contesto, non hanno carattere di rilevanza urbana, .necessitanti adeguamento o realizzazione di opere di urbanizzazione.

Agli Ambiti sistema appartengono, oltre a quelli individuati in zona A, tutti i Piani Attuativi in corso di esecuzione.

Modalità d'intervento. indici e parametri

In tutti gli ambiti residenziali, terziari, direzionali, commerciali e per le attività produttive, per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Piano, anche laddove non specificamente individuati nella tavola di Piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti e convenzionati in sede di piano attuativo per tutto il periodo di validità del Piano stesso.
Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, i piani attuativi a carattere residenziale in corso di esecuzione, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto all’art. 20- Ambito residenziale di moderata densità.

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, i piani attuativi a carattere terziario, ricettivo e commerciale in corso di esecuzione vengono equiparati e normati secondo quanto previsto all’art. 24 Ambito terziario, direzionale, commerciale

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, i piani attuativi a carattere industriale in corso di esecuzione, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto all’art. 30 - Attività produttive consolidate.

Prescrizioni particolari previgenti recepite o integrate dal PGT

Ambito sistema AS1 di via Santuario. - Residenziale

All’ambito approvato a Piano di lottizzazione con Deliberazione di C.C. del 12/09/2006 n. 28 e già convenzionato previo riconvenzionamento del comparto così come individuato dall’elaborato grafico del PdR 04 “Regime dei suoli” è assegnata una volumetria di completamento di mc. 1.600 subordinata alla cessione di mq. 893 di aree per standard urbanistico in continuità alle aree standard già convenzionate e cedute.

La nuova perimetrazione del comparto disciplina la ricollocazione della maggior quota di aree a standard urbanistico, identificate per l'uso così come previsto dal Piano dei Servizi.
Il riconvenzionamento, tranne quanto sopra indicato, terrà fermi, indici, limiti e prescrizioni del Piano di Lottizzazione approvato.
L'attuazione della volumetria aggiuntiva avverrà con i limiti di Sc, H e distanze Ds, Dm e Di del Piano Attuativo.
Con il riconvenzionamento decorreranno i termini di 10 anni per la realizzazione degli edifici residenziali.

AS7 di via Parini – Produttiva

Ambito oggetto di variante ex L.R. 23/97 e di successiva convenzione vigente per la definizione di parcheggi, accessi e assetto dei luoghi, a cui si applicano i contenuti nella convenzione stessa.
Sino al termine di validità della convenzione gli interventi saranno attuati con i limiti e le prescrizioni della normativa di PRG così come determinata dalla variante ex LR. 23/97.
Allo scadere della convenzione o in adeguamento al PGT si applicano i disposti dell'art. 30 per le attività produttive consolidate.
Nel limite di rispetto stradale ai sensi del Dlgs 285/92 il PGT configura la formazione di aree di mitigazione e compensazione ambientale da sottoporre a piantumazione e mantenere nella condizione di permeabilità dei suoli.
La qualità degli interventi, ai sensi delle prescrizioni dettate dalla Carta del Paesaggio e dalle specifiche indicazioni normative (DdP R3), dovrà tenere conto del contesto paesaggistico e delle tutele determinate dal contermine PLIS Parco della Valletta.
Gli interventi dovranno inoltre garantire l'accesso alle attività in termini di sicurezza da via Parini e dall'intersezione stradale con la SP. 342

Art 32 TUTELA DALL'INQUINAMENTO

Nel comune di Barzago è vietato l'insediamento e l'ampliamento di industrie insalubri di 1^ classe di cui all'art 216 del T.ULL.SS 1265/1934 ed elencate dal DM Sanità 05.09.1994 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle zone residenziali sono comunque escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere residenziale della zona stessa.
In particolare sono escluse le attrezzature per lavorazioni nocive, moleste, inquinanti e/o che svolgano tutto o in parte lavorazioni insalubri di I^ e II^ classe di cui all'art. 346 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 e s.m.i. definite dall'elenco approvato con D.M. Sanità 05/09/1994

e quelle che per emissioni di gas o altre esalazioni vapori fumi scolo di acque rifiuti solidi e liquidi rumori possono riuscire di pericolo danno o molestia alle persone.

Sono inoltre escluse le attività produttive soggette all'art. 2 del D.Lgs n. 334/1999 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).

Negli Ambiti di Trasformazione e nei Piani di recupero i progetti dovranno essere corredati da una relazione di previsione di clima acustico che faccia riferimento oltre che allo stato di fatto anche alle opere infrastrutture e trasformazioni urbanistiche previste che attesti il rispetto dei limiti prescritti per la zona interessata dal DPCM 01.03.91 e successive modifiche ed integrazioni.

Art 33 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

L'ambito si configura per aree oggetto di non trasformazione urbanistica, destinato al risanamento e recupero ambientale secondo un Piano di Risanamento e Riqualificazione che l'Amministrazione Comunale predisporrà, previo Piano di caratterizzazione, bonifica dei luoghi e con destinazione finale al rimboschimento a fini paesistici e di protezione ambientale.

Art 34 AMBITO IMPIANTI TECNOLOGICI: ZONA F

Sono le aree che comprendono le parti del territorio destinate alle attrezzature e all'installazione di impianti tecnologici pubblici o di uso pubblico, per l'erogazione del gas e dell'acqua, cabine elettriche, telefoniche, idriche, depuratori per fognature, piazzola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti, ecc., a servizio della comunità.
In tutte le aree che comprendono i recettori sensibili, così come indicati all'art. 33 viene espressamente vietata l'installazione di qualsiasi impianto per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

Le prescrizioni previste per l'installazione di nuovi servizi tecnologici sono riscontrabili nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei servizi Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LLPP n. 5980 del 30 dicembre 1970 e secondo le indicazioni del D.lgs 285/92, oltre che in altre aree urbanistiche previo ottenimento di titolo abilitativo.

Gli interventi per l'istallazione di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di

qualsiasi tipo, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di compatibilità ambientale di cui all'art. 11
La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a quanto disposto dal D.lgs n. 259 del 01/08/2003.
Sul territorio comunale è privilegiata la localizzazione sulle aree specificatamente individuate per gli impianti tecnologici, ma sono ammesse nuove infrastrutture, anche se costituite da semplici antenne, nelle diverse zone nel rispetto delle seguenti distanze minime tra loro:

- nelle zone B e di trasformazione residenziali metri lineari mille;
- nelle zone D e DT produttive e terziarie metri lineari cinquecento;
- nelle zone a servizi pubblici per la residenza e per gli insediamenti produttivi, in adiacenza all'antenna esistente o a distanza non superiore a m. 10 da essa;

Nel caso di nuove localizzazioni di infrastrutture per la telefonia mobile interessanti gli ambiti di cui sopra o in aree diverse da quelle specificatamente indicate dal Piano dei Servizi (aree SP7) la distanza dai fabbricati non potrà essere inferiore all'altezza complessiva dell'infrastruttura e comunque a mt. 50,00

Non sono ammesse nelle zone A nelle zone agricole E.

Nelle zone a confine con i Comuni limitrofi non sono ammessi nuovi impianti ad una distanza inferiore a duecento metri lineari dal confine medesimo;

In zone diversamente tra loro classificate dal PGT, deve essere rispettata la distanza minima di metri lineari mille.
La distanza minima dai confini di proprietà (Dm) deve essere di metri 5,00, la distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza della infrastruttura telefonica anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.
Le infrastrutture di telefonia, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10 metri e comunque non inferiore all'altezza della struttura medesima.

Art. 35 LOCALIZZAZIONE DEI RECETTORI SENSIBILI

Sono recettori sensibili gli edifici destinati alla accoglienza ed alla permanenza di fasce indifese di popolazione che per loro connotazione offrono servizi di tipo sociale ai sensi dell'art.4 comma 8 della Legge Regionale 11 Maggio 2001 n. 11.

In particolare, nel territorio di Barzago sono identificabili i seguenti recettori sensibili:
- Scuola dell'infanzia
- Scuola primaria
- Chiese
- Opere parrocchiali (oratorio)
- Centro socio-sanitario
- Parchi e giardini pubblici attrezzati

Art. 36 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE

Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici sono consentibili nelle zone D1.

Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e intesi a garantire la sicurezza degli impianti.

La realizzazione, ove ammessa, è consentita alle seguenti condizioni:
- il lotto di intervento non sia inferiore a 1000 mq salvo riqualificazione di quelli esistenti;
- per impianti di interesse locale, la superficie coperta Sc. di tutte le attrezzature consentite, non potrà superare mq.250.
- siano previste le sole attrezzature tecniche e non, strettamente connesse agli impianti stessi;
- è consentito il completamento e l'integrazione degli impianti con attività di carattere commerciale e di pubblico esercizio e di ogni altra attività collaterale ed accessoria(lavaggio, autofficina, etc).
- per gli altri parametri edificatori si farà riferimento a quelli della zona D1

Il proponente dovrà predisporre apposita documentazione a firma di un tecnico abilitato che ne assume la responsabilità a tutti gli effetti, atta a certificare:

- l'esclusione di condizioni di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
- un'adeguata accessibilità viaria e l'esecuzione di condizioni di congestione del traffico viario;
- le condizioni di sicurezza rispetto agli incendi e alle esplosioni.

Art 37 - AMBITO DEL PARCO AGRICOLO DELLA VALLETTA

Il Piano disciplina la porzione del territorio comunale ricompresa nel perimetro del PLIS Parco Agricolo della Valletta in coerenza con gli aspetti di condivisione assunti dal coordinamento dei Sindaci dei comuni interessati e con gli indirizzi dettati da Programma Pluriennale degli Interventi adottato.
In particolare il PGT intende dare applicazione ai disposti delle "Linee di indirizzo per la tutela e gestione del territorio del PLIS "Parco Agricolo della Valletta".
Per gli edifici specificatamente individuati e non più destinati all'uso agricolo, qualsiasi sia l'Ambito in cui sono collocati, si applica quanto disposto al primo comma del successivo punto "interventi sul patrimonio edilizio esistente"

Obiettivi

La finalità principale è quella di tutelare e valorizzare il territorio del PLIS attraverso la definizione delle azioni che sono consentite nell'ambito del Parco.

In particolare, in conformità alle soprammenzionate Linee di indirizzo si intende perseguire:

- La conservazione degli ambienti naturali esistenti.
- Il recupero delle aree abbandonate o degradate, al fine di ricostituire la continuità
- dell'ambiente naturale tramite interventi di rinaturazione.
- La salvaguardia degli ambiti agricoli anche attraverso pratiche di agricoltura biologica.
- L'integrazione della fruizione turistico - ricreativo.
- La riqualificazione e valorizzazione dei corsi d'acqua, delle rogge e dei ruscelli che caratterizzano l'area.
- La valorizzazione dei percorsi ciclo-pedonali.
- Il convenzionamento con privati, Enti, Associazioni, agricoltori singoli già operanti sul territorio quale forma di collaborazione e partecipazione atta a favorire la fruizione pubblica delle aree attrezzate.

Ambiti territoriali

Il territorio del Parco Agricolo della Valletta, per la parte inclusa nel comune di Barzago è suddiviso nei seguenti Ambiti Territoriali:

- Tessuto urbano consolidato
- Aree destinate all'agricoltura
- Aree boscate di valore paesaggistico ed ecologico;
- Aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico.

Generalità

Benché il territorio del PLIS sia suddiviso in distinti Ambiti Territoriali, gli obiettivi di tutela e valorizzazione sopramenzionati sono comunque perseguiti in tutti gli interventi da effettuare all'interno del perimetro del Parco della Valletta.

Gli interventi edificatori per le aree incluse nel PLIS e nelle aree previste in ampliamento sono ammessi, con i limiti e le prescrizioni successivamente dettate, solo negli Ambiti territoriali così indicati:

- Aree destinate all'agricoltura;
- Tessuto urbano

Al fine di garantire un elevato grado di protezione di tali ambiti, peraltro interamente assoggettati al vincolo ambientale di cui alla parte III del D.Lgs. 42/'04, i progetti dovranno essere accompagnati da dettagliata documentazione che evidenzi gli effetti indotti dall'intervento relativamente a:

- idrologia superficiale;
- vegetazione;
- coltivazione;
- morfologia;
- visuali.

A tale scopo gli elaborati concernenti detti interventi in progetto (sia di nuova edificazione che di ristrutturazione) dovranno essere accompagnati anche da:

- relazione tecnica dimostrante la salvaguardia dell'ambiente circostante l'area oggetto di intervento; la relazione dovrà documentare tutti gli aspetti (geologici, agronomici, naturalistici, faunistici, paesistici, ecc.) e dovrà essere asseverata da parte dei tecnici espletanti le specifiche competenze richieste;
- documentazione fotografica del sito e del suo intorno con il rilevamento specifico di tutte le alberature e le colture;
- profili longitudinali e trasversali del terreno per un intorno non inferiore a mt 400,00;
- documentazione che specifichi le misure ambientali poste in essere per mitigare l'impatto visivo dei manufatti ricompresi nell'intervento.

Inoltre dovrà essere realizzata in sito la sagoma limite dei fabbricati significativi in progetto. Tale sagoma è obbligatoria per tutte le costruzioni da realizzare negli ambiti agricoli. Nel

caso di strutture complesse, detta procedura potrà essere sostituita dalla realizzazione di un plastico e/o di una simulazione fotorealistica.

Allo scopo di tutelare gli ambienti naturali, la flora, la fauna, i rispettivi habitat e il paesaggio sono vietati, in tutto il territorio del PLIS, in quanto incompatibili con le finalità del Parco, i seguenti interventi:

1. realizzare attività produttive non agro-forestali;
2. realizzare nuove recinzioni nelle aree boscate e nelle aree di rilevanza paesaggistica ed ecologica così come individuate nell'elaborato QC 04. degli Ambiti Territoriali e nell'elaborato PdR 02;
3. realizzare strutture pubblicitarie fisse;
4. modificare gli elementi paesaggistici identificativi del PLIS (ciglioni erbosi e terrazzamenti, sorgenti, fontanili, stagni, zone umide e corsi d'acqua, fasce boscate, siepi, filari, alberi di valore storico paesistico – gelsi e alberi di valore monumentale ed altri elementi identificati dal P.I.I.) così come richiamati anche negli elaborati costituenti la Carta del paesaggio;
5. aprire nuovi sentieri non previsti nel programma pluriennale approvato; se non di uso pubblico,
6. chiudere o eliminare sentieri di uso pubblico individuati in apposita cartografia dagli strumenti urbanistici;
7. allestire, anche provvisoriamente, percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati; dovranno comunque essere monitorati gli effetti sull'ambiente naturale del Parco anche di manifestazioni ciclistiche e/o podistiche, le quali dovranno sempre essere svolte nel rispetto dello spirito del PLIS.

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Le Aree ricomprese in questo Ambito sono quelle relative ad impianti tecnologici (Antenna della telefonia) ed a parcheggio (Villa Ciardi) disciplinate dal Piano dei Servizi, pertanto per la definizione di limiti e prescrizioni si rimanda ai relativi articoli delle NTA del PdS.

AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

(Per interventi di edificazione abitativa e di strutture per attività produttive e di floricultura connesse alla conduzione del fondo e per attività agrituristiche)

Queste aree sono destinate all'esercizio della attività agricola.

In esse è previsto il mantenimento e il recupero dell’assetto naturale, la continuazione della attività agricola anche da parte di proprietari e/o affittuari non coltivatori diretti, il mantenimento del paesaggio agricolo tradizionale a usi compatibili per il tempo libero e per le attività didattico culturali.

In queste aree sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all’articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui sopra è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Destinazione d’uso

Sono ammesse in conformità a quanto indicato all’art. 9 e precisamente: Destinazione principale: funzione agricola

- strutture per conduzione del fondo;
- residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda di cui sia dimostrata la necessità di insediamento in azienda;
- allevamenti zootecnici non intensivi intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente al mantenimento dei capi almeno nella misura del 30% e allo smaltimento delle deiezioni almeno nella misura del 30% e comunque non inferiore alla misura minima di superficie aziendale indicata ai parametri edificatori.. Salvo il caso delle aziende esistenti alla data di adozione del PGT nuove aziende per allevamenti non intensivi saranno ammesse solo se dotate delle seguenti strutture: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami da realizzarsi nei limiti di cui ai parametri edificatori.
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile
- stalle, silos, serre, magazzini, locali e impianti per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli;
- ricovero attrezzi e macchinari agricoli;
- prima trasformazione, manipolazione e conservazione direttamente effettuata dalle aziende insediate per i propri prodotti agricoli;
- serre mobili e fisse per colture orticole e florovivaistiche;

- attività agrituristiche e di ristorazione esclusivamente connessa all’attività agroturistica;
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli fino a mq 150 di superficie di vendita.

Destinazioni non ammissibili

Con l’esclusione degli allevamenti non intensivi sono escluse tutte le destinazioni complementari /compatibili di cui all’art. 9 compreso gli allevamenti intensivi. Sono inoltre escluse le seguenti funzioni:

- tutte le attività non attinenti all'agricoltura, compresi i depositi di materiale non agricolo di qualsiasi natura anche a carattere provvisorio;
- cave di sabbia, di ghiaia, di argilla; alle cave esistenti non potranno essere date ulteriori concessioni di ampliamento; le cave abbandonate dovranno essere recuperate ambientalmente in base a modalità da concordare con le singole Amministrazioni Comunali;
- impianti di allevamento di suini, pollame e animali da pelliccia;
- allevamenti di cani;
- uffici, residenze stabili e stagionali e attività produttive/commerciali non legati all'attività agricola, nonché alberghi in genere;
- insediamenti di impianti per le telecomunicazioni a tecnologia cellulare e per la radiotelevisione.

Per l’attività agrituristica in località Cascina Costaiola

Il PGT individua , nel PLIS nelle aree e fabbricati della Cascina Costaiola specifici interventi per attività agrituristiche , che qualora attivati dovranno risultare conformi alla normativa vigente di riferimento ed in particolare:

- la legge 5 dicembre 1985, n. 730 (Disciplina dell'Agriturismo)
- il decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57) – Articolo 3.
- la legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell’agriturismo)

Si definiscono attività agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all’articolo 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitale o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l’utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo , di silvicoltura e di allevamento di animali.

Sono attività agrituristiche, nel rispetto delle modalità e dei limiti previsti dalla legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell’agriturismo):

a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori fino ad un massimo di 60 ospiti al giorno;
b) somministrare pasti e bevande, fino ad un massimo di 160 pasti al giorno, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici regionali e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC, DOCG o compresi nell'elenco regionale dei prodotti agroalimentari tradizionali;
c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescita di vini;
d) organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, educative, seminariali, di pratica sportiva, fattorie didattiche, fattorie sociali, attività escursionistiche e di ippoturismo ed ippoterapia, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

Destinazione: agricola per attività agrituristiche.
Destinazioni non ammissibili
Quelle indicate all'art. 9 per la funzione principale e le destinazioni complementari/compatibili non pertinenti all'attività agrituristica.
E' Ammessa la ristrutturazione edilizia con riferimento alla sagoma esistente per tutti gli edifici tranne l'originario edificio classificato come di tipo A3 ed a cui si applicano le prescrizioni dettate per i medesimi edifici in zona A.

Mediante permesso di costruire convenzionato potranno essere realizzati interventi di completamento per le attività agrituristiche, in particolare per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli.

Parametri edificatori per gli ampliamenti
Sc = 1/10 di Sf intesa quale area di competenza assegnata dal PGT e comunque non superiore a mq. 200 aggiuntivi ai fabbricati esistenti
H1 = mt. 7,50
H2 = 2 piani abitabili
H3 = mt. 1,50
Dm = mt. 20,00
Ds = mt. 20,00
Di = mt. 10,00

Parcheggi e relative corsie da realizzarsi con pavimentazione rinverdita (blocchetti in cemento rinverditi ecc.).
Alberature compatibili con le essenze indicate ai punti successivi

Per l'attività d'azienda accreditata come Fattoria Didattica in località Cascina Peltraio

Per l'Azienda, che svolge la prevalente attività sul Comune di Cremella, nell'ambito delle Aree destinate all'agricoltura, sono ammessi interventi ~~di ristrutturazione edilizia per i fabbricati esistenti~~. nuova costruzione per una superficie (Slp) complessiva di mq. 260.
Sono ammesse destinazioni per attività didattico/culturale connesse all'attività di Azienda accreditata come Fattoria Didattica dalla Regione Lombardia per complessivi 200 mq. di Slp e mq. 60 per laboratorio di trasformazione di prodotti agricoli aziendali.
Tali attività dovranno essere prevalentemente indirizzate ~~all'ippoterapia,~~ a forme di promozione turistica e di conoscenza del mondo agricolo in particolare del PLIS.
Non sono ammesse le altre destinazioni sia principali che complementari e/o compatibili consentite per le funzioni agricole esplicitate all'art. 9 punto D delle presenti NTA salvo quanto sopra disciplinato.

Prescrizioni particolari

Le nuove costruzioni per allevamenti e gli ampliamenti di stalle per ricovero di più di due capi adulti e di ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, devono rispettare le distanze minime previste dal Regolamento Locale di Igiene vigente nel Comune di Barzago.
L'attività di allevamento zootecnico è subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico determinati dalla legislazione e dalla normativa vigenti, e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali (sterri, rinterri, accatastamenti di materiali) dovrà ottenere il relativo titolo abilitativo. Dette alterazioni non saranno ammesse per gli elementi paesaggistici identificati dal Programma Pluriennale degli Interventi (ciglioni erbosi e terrazzamenti, sorgenti, fontanili, stagni, zone umide e corsi d'acqua, fasce boscate, siepi, filari, alberi di valore storico paesistico – gelsi e alberi di valore monumentale ed altri elementi identificati dal P.I.I.) ;

È fatto obbligo ai proprietari dei fondi di conservare in termini naturalistici le siepi, le macchie alberate e arbustive, le zone umide e di rinnovamento spontaneo della vegetazione.
In conformità al Piano di Indirizzo Forestale per le aree con presenza di alberature è ammesso il taglio colturale, da intendersi quale taglio di natura manutentiva e conservativa, secondo le procedure e le modalità previste dal P.I.F. stesso.

Le alberature esistenti possono essere abbattute nei seguenti casi:

- nelle zone di coltura boschiva a rotazione, secondo le disposizioni della normativa in materia;
- nelle restanti parti solo per opere di miglioria, aventi come conseguenza una nuova sistemazione dei campi.

Sono ammessi interventi di ricostruzione del verde di significato tradizionale e paesaggistico, come filari e macchie arboree, cortine formate da siepi ecc.
Tali interventi devono essere realizzati in conformità a quanto disposto nell'allegato 6 - secondo paragrafo: "*Regolamento per la tutela e fruizione del Plis*" - del Programma Pluriennale degli interventi del Parco, che in stralcio viene di seguito riportato:

Negli interventi di riqualificazione e nelle nuove piantumazioni anche di siepi, sono ammesse solo le seguenti specie vegetali:

Nome Comune	***Nome scientifico***
Acero campestre	*Acer campestre*
Berretto da prete	*Euonymus europaeus*
Biancospino comune	*Crataegus monogyna*
Carpino bianco	*Carpinus betulus*
Ciliegio selvatico	*Prunus avium*
Farnia	*Quercus robur*
Fragola	*Fragola alnus*
Frassino maggiore	*Fraxinus excelsior*
Lantana	*Viburnum lantana*
Melo selvatico	*Malus sylvestris*
Nocciolo comune	*Corylus avellana*
Olmo campestre	*Ulmus minor*
Ontano nero	*Alnus glutinosa*
Pallon di maggio	*Viburnum opulus*
Pioppo bianco	*Populus alba*
Pioppo grigio	*Populus canescens*
Pioppo nero	*Populus nigra*
Prugnolo	*Prunus spinosa*
Rosa canina	*Rosa canina*
Rovere	*Quercus petraia*
Salice bianco	*Salix alba*
Salice grigio	*Salix cinerea*
Salicone	*Salix caprea*
Sambuco nero	*Sambucus nigra*
Sanguinella	*Corpus sanguinea*

Tiglio selvatico	*Tilia cordata*

Nelle aree destinate all'agricoltura e nelle aree non boscate di rilevanza paesaggistica ed ecologica sono ammessi anche interventi con le seguenti specie:

Nome Comune	***Nome scientifico***
Castagno	*Castanea sativa*
Gelso bianco	*Morus alba*
Gelso nero	*Morus nigra*
Noce	*Juglans regia*
Pioppo cipressino	*Populus nigra pyramidalis*
Platano comune	*Platanus hybrida*

Il sistema dei percorsi destinati alla mobilità pubblica di tipo ciclo-pedonale è interdetto in tutto il Parco al transito dei mezzi motorizzati, fatta eccezione per i mezzi di servizio (Polizia Locale, Guardie Ecologiche, mezzi di soccorso, mezzi in dotazione agli uffici comunali), per quelli occorrenti all'attività agricola e per quelli dei singoli proprietari muniti di specifica autorizzazione rilasciata dagli uffici comunali.

Sono vietati interventi modificativi del regime e/o della composizione delle acque.

Operatori

Nelle aree destinate all'agricoltura gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati, includendo tra essi ogni manufatto costituente superficie coperta, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire, che può essere rilasciato esclusivamente:

- all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi ammessi dal presente articolo
- in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

Limiti e criteri per il rilascio del Permesso di Costruire

Il permesso di costruire, quindi ogni intervento edificatorio relativo alla realizzazione di nuovi fabbricati, è subordinato:

a) alla presentazione al comune di un atto di vincolo che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata;
b) alla presentazione di una relazione programmatica illustrativa dello sviluppo aziendale corredata da una documentazione tecnico-economica comprovante i fabbisogni dell'edificazione richiesta;
c) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
d) limitatamente, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola, anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente punto "Limiti e criteri per il rilascio del Permesso di Costruire" è fatta specifica menzione nel permesso di costruire. Il Comune, contestualmente al permesso di costruire, rilascia una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.

Criteri e parametri edilizi per la nuova edificazione

Gli indici elencati ai successivi punti si applicano alle aree destinate alla edificazione di abitazioni e strutture per le attività produttive e di floricultura specificatamente individuate facendo riferimento agli elaborati PdR 01 e PdR 02 delle Piano delle Regole planimetrie concernente l'uso agricolo dei suoli.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'Operatore, così come precedentemente definito, da realizzarsi esclusivamente nell'Ambito territoriale "Aree destinate all'agricoltura" in ragione delle elevate caratteristiche di sensibilità ambientale e paesistica non possono superare i seguenti limiti:

a. 0,03 metri cubi per metro quadrato sui terreni agricoli, compresi quelli a coltura orto-floro- vivaistica specializzata in atto, computati sulle "Aree destinate all'agricoltura";
b. 0,005 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di duecentocinquanta metri cubi per azienda, su terreni a bosco, coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

c. 0,005 metri cubi per metro quadrato, su tutti gli altri terreni agricoli.

Detti indici sono cumulabili ed il limite massimo edificabile in ogni lotto minimo di intervento per le abitazioni dell'Operatore è fissato in mc 450 e le unità immobiliari devono essere contenute in un unico edificio.
Il lotto minimo di intervento, per le nuove aziende, costituito da un appezzamento unitario formato da uno o più mappali confinanti, deve essere di proprietà dell'Operatore e deve avere una superficie aziendale di almeno mq 50.000,00 interamente da reperire all'interno del perimetro del Parco. Per superficie aziendale si intendono le aree sulle quali il titolare dell'intervento dimostri la proprietà.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 1,5 per cento dell'intera superficie aziendale, e comunque sino ad un massimo di mq. 1.000 di superficie coperta.
Per serre di tipo stagionale il rapporto di copertura non può superare il 3 per cento della superficie aziendale e comunque sino ad un massimo di mq. 1.500. Gli indici di volume e di superficie coperta si applicano alla superficie aziendale ricompresa nel lotto minimo di intervento.

Gli indici edificatori indicati ai precedenti commi sono incrementati del 10% per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT.

E' ammessa la computabilità a fini volumetrici e/o di superficie coperta di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, ma comunque ricompresi nel perimetro del Parco a condizione che l'edificabilità sia localizzata sulle aree specificatamente individuate nell'ambito di ampliamento al Parco stesso o in altre aree agricole esterne e con i limiti di cui sopra.

In ragione di quanto sopra espresso sono incentivate le coltivazioni biologiche.

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

Per gli edifici o parte di edificio destinati alla residenza:
- l'altezza massima degli edifici non può superare i 3,50 mt. misurati in gronda
- la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà non deve essere inferiore a mt10,00;

- la distanza minima da altri fabbricati non adibiti a tale uso deve essere almeno di mt 15,00;

Per le stalle e gli edifici destinati all'allevamento degli animali:

- la distanza minima dagli agglomerati e da aree di diversa destinazione esterna all'azienda deve essere almeno di mt 150,00;
- l'altezza massima dei fabbricati è nel limite di mt 4,00; misurata in gronda con pendenza di falda massima del 40%. I tetti devono essere a doppia falda;
- la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00;
- la distanza da altri fabbricati non adibiti a tale uso deve essere almeno di mt 15,00.

Per i ricoveri di macchine ed attrezzature agricole o depositi in genere:

- l'altezza massima dei fabbricati è nel limite di mt 4,00 misurata in gronda con pendenza di falda massima del 40%. I tetti devono essere a doppia falda;
- la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00;
- la distanza da altri fabbricati deve essere almeno di mt 15,00.

Per serre fisse in costruzione metallica o altro tipo di struttura:

- l'altezza massima di gronda non può superare i mt 3,00; per dimostrate esigenze connesse alla conduzione di aziende florovivaistiche, l'altezza massima di gronda potrà essere portata a mt 4,00;
- la distanza minima dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00;
- la distanza da altri fabbricati deve essere almeno di mt 15,00;
- la dimensione massima dell'unità serra è fissata in mq 500. Qualora la dimensione del lotto consentisse coperture di maggiore superficie, queste dovranno essere scomposte in unità non superiori a mq 500 e fra un'unità e l'altra dovrà essere posta una distanza non inferiore a mt 10,00. Tale distanza può essere inferiore in caso di serre singole di minore dimensione ma accorpabili in unità la cui superficie complessiva non deve essere superiore a mq 500. La distanza fra unità come sopra costituite è fissata in mt 5,00.

Per le costruzioni adibite alla prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e servizi annessi:

- l'altezza massima dei fabbricati non può superare i mt. 6,50 misurata in gronda con pendenza di falda massima del 40%. I tetti devono essere a doppia falda;
- la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00;
- la distanza minima dai fabbricati deve essere almeno di mt 15,00.

Distanza minima degli edifici agricoli dai corsi d'acqua e dalle strade:

- mt 50,00 da tutti i corsi d'acqua del reticolo idrografico principale, nonché dai corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico minore specificamente individuati nella tavola PdR 02;
- mt 20,00 dalle strade comunali e consortili;
- mt 30,00 dalle strade comunali e consortili limitatamente alle stalle e agli edifici destinati all'allevamento degli animali.

Distanza minima delle serre, eccettuate quelle mobili stagionali:
- mt 50,00 da tutti i corsi d'acqua del reticolo idrografico principale, nonché dai corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico minore specificamente individuati nella tavola PdR 02;
- mt 20,00 dalle strade comunali e consortili.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse unicamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.

Sono ricompresi nel patrimonio edilizio esistente anche gli edifici presenti in Ambiti di valore paesistico ed ecologico non aventi più destinazione agricola e per i quali sono ammessi unicamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.
Per detti edifici la destinazione d'uso è quella residenziale. sono escluse le destinazioni complementari e compatibili oltre a quelle non ammissibili per la destinazione residenziale di cui all'art. 9 delle presenti NTA.
Per l'edificio e le aree specificatamente individuate e sottoposte a prescrizione normativa utilizzate a deposito materiali edili è consentita una tantum la realizzazione di un corpo di fabbrica ad uso magazzino avente una Slp/Sc di mq. 100 in aggiunta al fabbricato esistente.
In tal caso la richiesta del titolo abilitativo dovrà essere corredata dalla indicazione di interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree interessate per la schermatura di eventuali materiali di deposito all'aperto.

Tuttavia gli "Operatori" possono eseguire sul patrimonio edilizio esistente anche interventi di ristrutturazione e ampliamento, mentre il cambio di destinazione d'uso è finalizzato esclusivamente all'ottenimento delle funzioni ammesse (principale e complementari / compatibili) per la destinazione d'ambito.

In ogni caso, il cambio di destinazione d'uso, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento degli edifici esistenti sono consentiti previa individuazione di una quantità di aree

proporzionali ai volumi e alle superfici in progetto secondo gli indici urbanistici sopra specificati, sulle quali istituire analogo vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono essere eseguiti anche mediante DIA (Denuncia Inizio Attività), ai sensi dell'art. 62 comma 1 della Legge Regionale 12/05.

Caratteristiche degli edifici

A tutela delle caratteristiche dell'ambiente naturale e della morfologia del sito, le ristrutturazioni comportanti demolizione e ricostruzione e le nuove costruzioni dovranno di norma essere eseguite con materiali locali, muri in mattoni e intonaco rustico a colore naturale, avere le coperture a falde inclinate con tegole in cotto, serramenti in legno con antoni o persiane esterni.

Sono vietati materiali non tipici della tradizione locale, il calcestruzzo a vista, le aperture con vetrate a specchio.

Le costruzioni non adibite a residenza dovranno essere prevalentemente di tipo tradizionale e rifinite con idonea tinteggiatura in colori che ne riducano l'impatto e rispettino l'ambiente; dovranno altresì avere copertura a falde e manto di copertura in cotto.

Caratteristiche delle recinzioni

Le recinzioni nelle aree destinate all'agricoltura di cui al presente articolo saranno ammesse solo per sicurezza o comprovate necessità di conduzione del fondo o delle altre attività connesse all'agricoltura.

A tutela delle caratteristiche dell'ambiente naturale e della morfologia del sito, dette recinzioni devono essere realizzate con siepe, la cui essenza deve essere compresa tra quelle indicate al presente articolo. Qualora comprovate esigenze dell'attività agricola lo richiedessero, può essere consentito integrare la siepe con una rete metallica sostenuta da paletti.

Al fine di non alterare l'idrologia superficiale non sono ammessi muretti per recinzione. In ogni caso le recinzioni dovranno lasciare uno spazio libero tra la quota naturale del terreno e la rete, qualora consentita, nella misura minima di mt 0,20.

Sono infine ammesse staccionate aperte in legno, di altezza non superiore a cm 120 e con montanti posti a distanza non inferiore a cm 200.

Per edifici esistenti non più destinati all'uso agricolo e specificatamente individuati all'elaborato PdR 4 del Piano delle Regole, è consentita la realizzazione di recinzioni di sicurezza come previsto ai commi 1 e 2 del presente articolo, purché non in contrasto con quanto disciplinato all'art. 61 delle NdA del PTCP e all'art. 28 del Piano dei Servizi.
In ogni caso, dette recinzioni non potranno interessare aree aventi superficie maggiore di mq. 2.500.

Caratteristiche delle serre mobili

Sono considerate serre mobili di tipo stagionale quelle costituite unicamente da strutture infisse nel terreno e coperte con telo, senza basamento in muratura cordoli plinti di ancoraggio.

AREE BOSCATE DI VALORE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO

Sono la principale componente degli ambiti a prevalente valenza paesistica e di interesse per la continuità della rete verde, a cui si applicano indirizzi e prescrizioni degli art. 60, 61 e 62 delle NTA del PTCP.

Nelle aree boscate di valore paesaggistico ed ecologico è esclusa qualsiasi tipo di edificazione, fermo restando il principio della trasposizione dell'indice di utilizzazione edificatoria, secondo gli indici indicati alle "Aree destinate all'agricoltura", sulle aree agricole dove l'edificazione è consentita.

Per le aree boscate esistenti è ammessa la manutenzione e il taglio colturale, da intendersi quale taglio di natura manutentiva e conservativa, secondo le procedure e le modalità previste dalle vigenti norme forestali.

Sono ammessi interventi di ricostruzione del verde di significato tradizionale e paesaggistico, come filari e macchie arboree, cortine formate da siepi, ecc...
A tal fine si rimanda alla normativa precedentemente indicata nel presente articolo alle Aree destinate all'agricoltura per la determinazione delle modalità e delle essenze da impiegare-

Le alberature esistenti possono essere abbattute nei seguenti casi:

- nelle aree a coltura boschiva a rotazione, secondo i disposti della normativa vigente;
- nelle restanti aree, solo per opere di miglioria, aventi come conseguenza una nuova sistemazione dei campi, comunque nel rispetto della normativa vigente. In quest'ultimo caso solo a condizione della ripiantumazione di un pari o maggior numero di piante.

In ogni caso secondo le modalità e le prescrizioni dettate dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Lecco.

Non sono ammesse recinzioni comprese quelle costituite da essenze naturali.

AREE NON BOSCATE DI VALORE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO

Ricomprendono le parti non boscate degli ambiti a prevalente valenza paesistica e di interesse per la continuità della rete verde e gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico ove risultano predominanti quelli a prevalente valenza ambientale così come indicato nell'elaborato PdR 01 – Sistema rurale paesistico ambientale. In queste aree si applicano indirizzi e prescrizioni degli art. 60, 61 e 62 delle NTA del PTCP.

Nelle aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico è esclusa la realizzazione di qualsiasi tipo di edificazione e/o costruzione, fermo restando il principio della trasposizione dell'indice di utilizzazione edificatoria secondo gli indici indicati alle "Aree destinate all'agricoltura", sulle aree agricole dove l'edificazione è consentita.

E' consentita l'ordinaria utilizzazione di coltivazione agricola del suolo.

Non sono, di norma, consentite opere di recinzione dei terreni comprese quelle costituite da essenze naturali salvo quanto stabilito al precedente punto "Recinzioni".

Sono ammessi interventi di ricostruzione del verde di significato tradizionale e paesaggistico, come filari e macchie arboree, cortine formate da siepi ecc. sulla base di specifici progetti. A tal fine si rimanda alla normativa precedentemente indicata nel presente articolo alle Aree destinate all'agricoltura per la determinazione delle modalità e delle essenze da impiegare-

ZONE DI RISPETTO DEI POZZI IDRICI

Negli elaborati è riportata la fascia di rispetto avente diametro di 30 mt. per un pozzo pubblico ove il prelievo d'acqua è finalizzato esclusivamente ad alimentare il lavatoio pubblico ed in ogni caso non utilizzate per il consumo umano.

All'interno della zona di tutela assoluta e di rispetto del pozzo idrico, si applicano comunque le disposizioni di cui al D.P.R. n° 236 del 24/05/1988, al documento "Protocolli operativi riguardanti gli adempimenti per la tutela delle opere di captazione utilizzate per l'approvvigionamento idropotabile e per la prevenzione dall'inquinamento delle risorse idriche" del servizio Igiene Pubblica del Settore Sanità e Igiene (1993), alla d.g.r. n° 15137

del 27/06/1996 "Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art. 9, punto 1, lett. f del D.P.R. 236/1988)" nonché quanto disciplinato dall'art. 21 del D.Lgs 152/99 e s.m.i. ed alla D.G.R. n. 7/12693 del 10/04/2003.

Qualsiasi intervento che comporti un mutamento dello stato attuale di uso del suolo potrà essere autorizzato solo dopo che sia stato accertato, in base a indagine idrogeologica adeguatamente approfondita ed asseverata, che l'intervento stesso non comporterà compromissione della funzionalità delle opere di captazione e della qualità delle acque captate.

Art 38 AMBITO RURALE ESTERNO AL PLIS

Finalità

L'Amministrazione Comunale di Barzago, intende promuovere una tutela ambientale e paesaggistica anche per le rimanenti aree appartenenti al Sistema Rurale sia per la valenza naturalistica delle aree stesse, sia per la costituzione di un corridoio ecologico e di biopermeabilità a supporto del tessuto urbano e di interconnessione est – ovest con i Comuni di Castello Brianza ad est e Garbagnate Monastero a nord-ovest.
Per questo motivo la zonizzazione delle aree e la normativa, pur con alcune eccezioni, si conforma per analogia a quella del PLIS.
La tutela delle aree intende perseguire

- La conservazione degli ambienti naturali e delle valenze paesistiche esistenti.
- Il recupero delle aree abbandonate o degradate, al fine di ricostituire la continuità dell'ambiente naturale tramite interventi di rinaturazione.
- La salvaguardia degli ambiti agricoli anche attraverso pratiche di agricoltura biologica.
- la tutela delle aree boschive e delle aree agricolo-boschive;
- preservare l'assetto geologico ed idrogeologico del territorio;
- la conservazione della specifica struttura morfologica e paesistica dei luoghi, con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni, all'organizzazione delle colture e delle alberate, ai rapporti visuali
- La riqualificazione e valorizzazione dei corsi d'acqua, delle rogge e dei ruscelli che caratterizzano l'area.
- La valorizzazione dei percorsi storici e il loro uso a fini ciclo-pedonali.

Ambiti territoriali

Le rimanenti aree del Sistema rurale, sono suddivisi nei seguenti Ambiti Territoriali:

- Aree di risanamento e riqualificazione ambientale (quelle normate all'art. 33)
- Aree per impianti tecnologici
- Aree destinate alla conferma, completamento e nuova edificazione agricola
- Aree boscate di valore paesaggistico ed ecologico;
- Aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico.
- Aree con edifici non più destinati all'uso agricolo

Generalità

Benché il territorio sia suddiviso in distinti Ambiti Territoriali, gli obiettivi di tutela e valorizzazione sopramenzionati sono comunque perseguiti in tutti gli interventi da effettuare.

Gli interventi edificatori per le aree previste a tutela sono ammessi, con i limiti e le prescrizioni successivamente dettate, solo negli Ambiti territoriali così indicati:

- Tessuto urbano (inteso come ambito con presenza di edifici non più agricoli)
- Aree destinate alla conferma, completamento e nuova edificazione agricola
- Edifici non più destinati all'uso agricolo

Al fine di garantire un elevato grado di protezione di tali ambiti, i progetti dovranno essere accompagnati da dettagliata documentazione che evidenzi gli effetti indotti dall'intervento relativamente a:

- idrologia superficiale;
- vegetazione;
- coltivazione;
- morfologia;
- visuali.

A tale scopo gli elaborati concernenti detti interventi in progetto (sia di nuova edificazione che di ristrutturazione) dovranno essere accompagnati anche da:

- relazione tecnica dimostrante la salvaguardia dell'ambiente circostante l'area oggetto di intervento; la relazione dovrà documentare tutti gli aspetti (geologici, agronomici, naturalistici, faunistici, paesistici, ecc.) e dovrà essere asseverata da parte dei tecnici espletanti le specifiche competenze richieste;
- documentazione fotografica del sito e del suo intorno con il rilevamento specifico di tutte le alberature e le colture;
- profili longitudinali e trasversali del terreno per un intorno non inferiore a mt 400,00;

- documentazione che specifichi le misure ambientali poste in essere per mitigare l'impatto visivo dei manufatti ricompresi nell'intervento.

Inoltre dovrà essere realizzata in sito la sagoma limite dei fabbricati significativi in progetto. Tale sagoma è obbligatoria per tutte le costruzioni.
Nel caso di strutture complesse, detta procedura potrà essere sostituita dalla realizzazione di un plastico e di una simulazione fotorealistica.
Allo scopo di tutelare gli ambienti naturali, la flora, la fauna, i rispettivi habitat e il paesaggio sono vietati, in tutto il territorio individuato, in quanto incompatibili i seguenti interventi:

1. realizzare attività produttive non agro-forestali;
2. realizzare nuove recinzioni nelle aree boscate e nelle aree di rilevanza paesaggistica ed ecologica;
3. realizzare strutture pubblicitarie fisse;
4. modificare gli elementi paesaggistici quali ciglioni erbosi e terrazzamenti, sorgenti, fontanili, stagni, zone umide e corsi d'acqua, fasce boscate, siepi, filari, alberi di valore storico paesistico, boschi e quant'altro individuato dagli elaborati costituenti la Carta del Paesaggio;
5. aprire nuovi sentieri (salvo quelli indicati dal PdS), modificare o alterare quelli a carattere storico paesaggistico indicati dalla Carta del Paesaggio,
6. allestire, anche provvisoriamente, percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati.

Prescrizioni per tutti gli Ambiti

In tutti gli ambiti dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e/o ristrutturazione dovranno essere rispettati, in ogni caso, i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, con esclusione comunque dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature; per i manti di copertura è consentito l'uso solo di tegole curve a canale in cotto ("coppi") o di tegole in cotto "tipo coppo"

- nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico ambientale: cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle,

cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e contro terra, inferriate, ecc

- sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e, di norma, sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:
  - per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
  - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
  - sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;

- l'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria;
- la vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della strade – con particolare riguardo per i filari storici; va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale;
- allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante.

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

In questo Ambito sono ricompresi edifici realizzati in agricolo ma con caratteristiche non agricole e relative aree di pertinenza, ove risultano presenti destinazioni residenziali e commerciali (macellazione delle carni).

Parametri di edificabilità

Uf = 30% di Sf.
Sc= 30%diSf Af = 25%
H1 = pari all'esistente e a mt 7,50 nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione.
H2 = pari all'esistente e a 2 piani abitabili nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione;
Ds = mt. 5,00
Dm = mt. 5,00
Di = mt. 10,00
Np = 0,7 ogni 100 mq. di Sf.
Gli interventi dovranno prevedere adeguate opere di mascheratura vegetale (alberature, siepi ecc. verso le aree agricole.

AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA
(Per interventi di edificazione abitativa e di strutture per attività produttive e di floricultura connesse alla conduzione del fondo)

Queste aree sono destinate all'esercizio della attività agricola.

In esse è previsto il mantenimento e il recupero dell'assetto naturale, la continuazione della attività agricola anche da parte di proprietari e/o affittuari non coltivatori diretti, il mantenimento del paesaggio agricolo tradizionale a usi compatibili per il tempo libero e per le attività didattico culturali.

In queste aree sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui sopra è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Destinazione d'uso

Sono ammesse in conformità a quanto indicato all'art. 9 e precisamente:

Destinazione principale: funzione agricola

- strutture per conduzione del fondo;
- residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda di cui sia dimostrata la necessità di insediamento in azienda;
- allevamenti zootecnici non intensivi intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente al mantenimento dei capi almeno nella misura del 30% e allo smaltimento delle deiezioni almeno nella misura del 30% e comunque non inferiore alla misura minima di superficie aziendale indicata ai parametri edificatori. Salvo il caso delle aziende esistenti alla data di adozione del PGT nuove aziende per allevamenti non intensivi saranno ammesse solo se dotate delle seguenti strutture: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami da realizzarsi nei limiti di cui ai parametri edificatori.
- allevamenti di cani sino ad un massimo di 30 capi
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile
- stalle, silos, serre, magazzini, locali e impianti per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli;
- ricovero attrezzi e macchinari agricoli;
- prima trasformazione, manipolazione e conservazione direttamente effettuata dalle aziende insediate per i propri prodotti agricoli;
- serre mobili e fisse per colture orticole e florovivaistiche;
- attività agrituristiche e di ristorazione esclusivamente connessa all'attività agroturistica;
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, fino a mq 150 di superficie di vendita.

Destinazioni non ammissibili

Con l'esclusione degli allevamenti non intensivi sono escluse tutte le destinazioni complementari /compatibili di cui all'art. 9 compreso gli allevamenti intensivi.
Sono inoltre escluse le seguenti funzioni:

- tutte le attività non attinenti all'agricoltura, compresi i depositi di materiale non agricolo di qualsiasi natura anche a carattere provvisorio;
- cave di sabbia, di ghiaia, di argilla; alle cave esistenti non potranno essere date ulteriori concessioni di ampliamento; le cave abbandonate dovranno essere recuperate ambientalmente in base a modalità da concordare con le singole Amministrazioni Comunali;
- impianti di allevamento di suini, pollame e animali da pelliccia;
- uffici, residenze stabili e stagionali e attività produttive/commerciali non legati all'attività agricola, nonché alberghi in genere;

- insediamenti di impianti per le telecomunicazioni a tecnologia cellulare e per la radiotelevisione.

Prescrizioni particolari

Le nuove costruzioni per allevamenti e gli ampliamenti di stalle per ricovero di più di due capi adulti e di ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, devono rispettare le distanze minime previste dal Regolamento Locale di Igiene vigente nel Comune di Barzago.

L'attività di allevamento zootecnico è subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico determinati dalla legislazione e dalla normativa vigenti, e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene.

Le attività agrituristiche esistenti o di eventuale nuova attivazione dovranno risultare conformi alla normativa vigente di riferimento ed in particolare:

- la legge 5 dicembre 1985, n. 730 (Disciplina dell'Agriturismo)
- il decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57) – Articolo 3.
- la legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo)

Si definiscono attività agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitale o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo , di silvicoltura e di allevamento di animali.
Sono attività agrituristiche, nel rispetto delle modalità e dei limiti previsti dalla legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo):

a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori fino ad un massimo di 60 ospiti al giorno;
b) somministrare pasti e bevande, fino ad un massimo di 160 pasti al giorno, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici regionali e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC, DOCG o compresi nell'elenco regionale dei prodotti agroalimentari tradizionali;
c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescita di vini;
d) organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, educative,

seminariali, di pratica sportiva, fattorie didattiche, fattorie sociali, attività escursionistiche e di ippoturismo ed ippoterapia, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali (sterri, rinterri, accatastamenti di materiali) dovrà ottenere il relativo titolo abilitativo. Dette alterazioni non saranno ammesse per gli elementi paesaggistici o geomorfologici (ciglioni erbosi e terrazzamenti, sorgenti, fontanili, stagni, zone umide e corsi d'acqua, fasce boscate, siepi, filari, alberi di valore storico paesistico);

È fatto obbligo ai proprietari dei fondi di conservare in termini naturalistici le siepi, le macchie alberate e arbustive, le zone umide e di rinnovamento spontaneo della vegetazione.

In conformità al Piano di Indirizzo Forestale per le aree con presenza di alberature è ammesso il taglio colturale, da intendersi quale taglio di natura manutentiva e conservativa, secondo le procedure e le modalità previste dal P.I.F. stesso.

Le alberature esistenti possono essere abbattute nei seguenti casi:

- nelle zone di coltura boschiva a rotazione, secondo le disposizioni della normativa in materia;
- nelle restanti parti solo per opere di miglioria, aventi come conseguenza una nuova sistemazione dei campi.

Sono ammessi interventi di ricostruzione del verde di significato tradizionale e paesaggistico, come filari e macchie arboree, cortine formate da siepi ecc.

Negli interventi di riqualificazione e nelle nuove piantumazioni anche di siepi, sono ammesse solo le seguenti specie vegetali che si applicano, oltre che al presente ambito. anche per tutte gli ambiti sottoposti a tutela per l'ampliamento del Parco Valle Lambro:

Nome Comune	***Nome scientifico***
Acero campestre	*Acer campestre*
Acero riccio	*Acer platanoides*
Acero montano	*Acer pseudoplatanus*
Ontano nero	*Alnus glutinosa*
Betulla	*Betula pendula*
Nocciolo	*Corylus avellana*
Carpino bianco	*Carpinus betulus*
Castagno	*Castanea sativa*

Bagolaro;	*Celtis australis*
Corniolo	*Cornus mas*
Sanguinello	*Cornus sanguinea*
Biancospino	*Crataegus monogyna*
Fusaggine	*Evonimus aeropaeus*
Faggio	*Fagus sylvatica*
Frangola	*Frangula alnus*
Frassino maggiore	*Fraxinus excelsior*
Orniello	*Fraxinus ornus*
Agrifoglio	*Ilex aquifolium*
Maggiociondolo	*Laburnum anagyroides*
Ligustro	*Ligustrum vulgare*
Nespolo	*Maespilus germanica*
Melo selvatico	*Malus sylvestris*
Gelso	*Morus alba*
Gelso nero	*Morus nigra*
Pino silvestre	*Pinus sylvestris*
Pioppo bianco	*Popolus alba*
Pioppo nero	*Populus ssp.*
Pioppo tremulo	*Popolus tremula;*
Ciliegio selvatico	*Prunus avium*
Prugnolo	*Prunus spinosa*
Cerro	*Quercus cerris*
Roverella	*Quercus pubescens*
Farnia	*Quercus robur*
Rovere	*Quercus sessiflora*
Spino cervino	*Rhamnus catarticus*
Salicone	*Salix caprea*
Salice, specie varie	*Salix ssp.*
Sambuco	*Sambucus nigra*
Farinaccio	*Sorbus aria*
Ciavardello	*Sorbus torminalis*
Tiglio	*Tilia cordata*
Olmo	*Ulmus minor*
Lantana)	*Viburnum lontana*
Pallon di neve	*Viburnum opulus*
Tasso	*Taxus baccata*

Qualora vengano realizzate recinzioni naturali o come indicato al successivo punto "caratteristiche delle recinzioni" debbono essere utilizzate come complemento le seguenti specie:

Nome Comune	***Nome scientifico***

Tasso	Taxus baccata
Ligustro	Ligustrum vulgaris
Alloro	Laurus nobilis
Prugnolo	Prunus spinosa
Agrifoglio	Ilex aquifolium
Faggio	Fagus sylvatica
Cappello da prete	Evonimus europaeus
Biancospino	Crataegus monogyna
Nocciolo	Corylus avellana
Carpino bianco	Carpinus betulus

In tutti gli ambiti previsti a tutela sono applicate le seguenti prescrizioni:

a) l'uso dei mezzi motorizzati in percorso fuori strada, ivi compresi i sentieri e le mulattiere, nonché le strade interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale e` consentito solo per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità , di posti di ristoro e di annesse abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza ecologica volontaria, di spegnimento di incendi e di protezione civile, soccorso, assistenza sanitaria e veterinaria;
b) il divieto di transito dei mezzi motorizzati nei sentieri, nelle mulattiere, nelle strade interpoderali e poderali, nelle piste di esbosco e di servizio forestale e` reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali;
c) in deroga alle direttive di cui alle precedenti lettere a) e b) il Sindaco può autorizzare in casi di necessità l'accesso di mezzi motorizzati privati nel sistema delle aree prevalentemente agricole.

Sono vietati interventi modificativi del regime e/o della composizione delle acque.

Operatori

Nelle aree destinate all'agricoltura gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati, includendo tra essi ogni manufatto costituente superficie coperta, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire, che può essere rilasciato esclusivamente:

- all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi ammessi dal presente articolo
- in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed

infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

Limiti e criteri per il rilascio del Permesso di Costruire

Il permesso di costruire, quindi ogni intervento edificatorio relativo alla realizzazione di nuovi fabbricati, è subordinato:

a) alla presentazione al comune di un atto di vincolo che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata;
b) alla presentazione di una relazione programmatica illustrativa dello sviluppo aziendale corredata da una documentazione tecnico-economica comprovante i fabbisogni dell'edificazione richiesta;
c) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
d) limitatamente al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola, anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente punto "Limiti e criteri per il rilascio del Permesso di Costruire" è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.
Il Comune, contestualmente al permesso di costruire, rilascia una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.

Criteri e parametri edilizi per la nuova edificazione

Gli indici elencati ai successivi punti si applicano alle Aree destinate all'agricoltura (aree destinate alla edificazione di abitazioni e strutture per le attività produttive e di floricultura) specificatamente individuate facendo riferimento agli elaborati PdR 01 e PdR 02 delle Piano delle Regole planimetria concernente l'uso agricolo dei suoli.

Gli indici di seguito elencati non si applicano alle aree ed ai fabbricati di Cascina Prato Bevera, in quanto inclusa in Fascia B "Zone caratterizzate da esondazione del Torrente" alla quale si applicano i disposti del Regolamento comunale "*Criteri per l'esercizio e per l'attività di Polizia idraulica comunale*" e pertanto sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 27 della L.R.. n. 12/05

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'Operatore, così come precedentemente definito, da realizzarsi esclusivamente nell'Ambito territoriale "Aree destinate all'agricoltura" in ragione delle elevate caratteristiche di sensibilità ambientale e paesistica non possono superare i seguenti limiti:

a. 0,03 metri cubi per metro quadrato sui terreni agricoli, compresi quelli a coltura orto-floro- vivaistica specializzata in atto, computati sulle "Aree destinate all'agricoltura";
b. 0,005 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di duecentocinquanta metri cubi per azienda, su terreni a bosco, coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
c. 0,005 metri cubi per metro quadrato, su tutti gli altri terreni agricoli (aree non boscate di valore paesaggistico e aree destinate alle coltivazioni agricole)

Detti indici sono cumulabili ed il limite massimo edificabile in ogni lotto minimo di intervento per le abitazioni dell'Operatore è fissato in mc 450 e le unità immobiliari devono essere contenute in un unico edificio.

Il lotto minimo di intervento, per le nuove aziende costituito da un appezzamento unitario formato da uno o più mappali confinanti, deve essere di proprietà dell'Operatore e deve avere una superficie aziendale di almeno mq 50.000,00.
Per superficie aziendale si intendono le aree sulle quali il titolare dell'intervento dimostri la proprietà.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 1,5 per cento dell'intera superficie aziendale, e comunque sino ad un massimo di mq. 1.000 di superficie coperta. Per serre di tipo stagionale il rapporto di copertura non può superare il 3 per cento della superficie aziendale e comunque sino ad un massimo di mq. 1.500. Gli indici di volume e di superficie coperta si applicano alla superficie aziendale ricompresa nel lotto minimo di intervento.

Gli indici edificatori indicati ai precedenti commi sono incrementati del 10% per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT.

E' ammessa la computabilità a fini volumetrici e/o di superficie coperta di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, da localizzarsi sulle Aree destinate all'agricoltura (aree destinate alla edificazione di abitazioni e strutture per le attività produttive e di floricultura)

In ragione di quanto sopra espresso sono incentivate le coltivazioni biologiche.

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

Per gli edifici o parte di edificio destinati alla residenza:
- l'altezza massima degli edifici non può superare i 3,50 mt. misurati in gronda
- la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà non deve essere inferiore a mt 10,00;
- la distanza minima da altri fabbricati non adibiti a tale uso deve essere almeno di mt 15,00;

Per le stalle e gli edifici destinati all'allevamento degli animali:
- la distanza minima dagli agglomerati e da aree di diversa destinazione esterna all'azienda deve essere almeno di mt 150,00;
- l'altezza massima dei fabbricati è nel limite di mt 4,00; misurata in gronda con pendenza di falda massima del 40%. I tetti devono essere a doppia falda;
- la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00;
- la distanza da altri fabbricati non adibiti a tale uso deve essere almeno di mt 15,00.

Per i ricoveri di macchine ed attrezzature agricole o depositi in genere:

- l'altezza massima dei fabbricati è nel limite di mt 4,00 misurata in gronda con pendenza di falda massima del 40%. I tetti devono essere a doppia falda;
- la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00; -
- la distanza da altri fabbricati deve essere almeno di mt 15,00.

Per serre fisse in costruzione metallica o altro tipo di struttura:
- l'altezza massima di gronda non può superare i mt 3,00; per dimostrate esigenze connesse alla conduzione di aziende florovivaistiche, l'altezza massima di gronda potrà essere portata a mt 4,00;
- la distanza minima dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00;
- la distanza da altri fabbricati deve essere almeno di mt 15,00;
- la dimensione massima dell'unità serra è fissata in mq 500. Qualora la dimensione del lotto consentisse coperture di maggiore superficie, queste dovranno essere scomposte in unità non superiori a mq 500 e fra un'unità e l'altra dovrà essere posta una distanza non inferiore a mt 10,00. Tale distanza può essere inferiore in caso di serre singole di minore dimensione ma accorpabili in unità la cui superficie complessiva non deve essere superiore a mq 500. La distanza fra unità come sopra costituite è fissata in mt 5,00.

Per le costruzioni adibite alla prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e servizi annessi:

- l'altezza massima dei fabbricati non può superare i mt. 6,50 misurata in gronda con pendenza di falda massima del 40%. I tetti devono essere a doppia falda;
- la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00;
- la distanza minima dai fabbricati deve essere almeno di mt 15,00.

Distanza minima degli edifici agricoli dai corsi d'acqua e dalle strade:

- mt 50,00 da tutti i corsi d'acqua del reticolo idrografico principale, nonché dai corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico minore specificamente individuati nella tavola denominata "Ambiti territoriali del PLIS";
- mt 20,00 dalle strade comunali e consortili;
- mt 30,00 dalle strade comunali e consortili limitatamente alle stalle e agli edifici destinati all'allevamento degli animali.

Distanza minima delle serre, eccettuate quelle mobili stagionali:

- mt 50,00 da tutti i corsi d'acqua del reticolo idrografico principale, nonché dai corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico minore specificamente individuati nella tavola denominata "Ambiti territoriali";
- mt 20,00 dalle strade comunali e consortili.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse unicamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.

Sono ricompresi nel patrimonio edilizio esistente anche gli edifici presenti in Ambiti di valore paesistico ed ecologico non aventi più destinazione agricola e per i quali sono ammessi unicamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.
Per detti edifici la destinazione d'uso è quella residenziale. sono escluse le destinazioni complementari e compatibili oltre a quelle non ammissibili per la destinazione residenziale di cui all'art. 9 delle presenti NTA.

Tuttavia gli "Operatori" possono eseguire sul patrimonio edilizio esistente anche interventi di ristrutturazione e ampliamento, mentre il cambio di destinazione d'uso è finalizzato esclusivamente all'ottenimento delle funzioni ammesse (principale e complementari/compatibili) per la destinazione d'ambito.

In ogni caso, il cambio di destinazione d'uso, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento degli edifici esistenti sono consentiti previa individuazione di una quantità di aree proporzionali ai volumi e alle superfici in progetto secondo gli indici urbanistici sopra specificati, sulle quali istituire analogo vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari.
Per le aziende esistenti alla data di adozione del PGT, qualora evidenzino, mediante motivata dimostrazione, nuove esigenze abitative, per l'imprenditore agricolo o per i dipendenti dell'azienda, che non possano essere soddisfatte mediante interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono consentite le nuove edificazioni secondo gli indici urbanistici sopraindicati non computando i fabbricati esistenti e applicando agli stessi quanto disciplinato all'art. 6 delle presenti NTA per la determinazione delle superfici pertinenziali di fabbricati esistenti.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono essere eseguiti anche mediante DIA (Denuncia Inizio Attività), ai sensi dell'art. 62 comma 1 della Legge Regionale 12/05.

Caratteristiche degli edifici

A tutela delle caratteristiche dell'ambiente naturale e della morfologia del sito, le ristrutturazioni comportanti demolizione e ricostruzione e le nuove costruzioni dovranno di norma essere eseguite con materiali locali, muri in mattoni e intonaco rustico a colore naturale, avere le coperture a falde inclinate con tegole in cotto, serramenti in legno con antoni o persiane esterni.

Possono essere ammesse soluzioni in variante a quelle sopraesposte per comprovate esigenze di carattere tecnico-impiantistiche.

Le costruzioni non adibite a residenza dovranno essere prevalentemente di tipo tradizionale e rifinite con idonea tinteggiatura in colori che ne riducano l'impatto e rispettino l'ambiente; dovranno altresì avere copertura a falde e manto di copertura in cotto.

Caratteristiche delle recinzioni

Le recinzioni nelle aree destinate all'agricoltura di cui al presente articolo saranno ammesse solo per sicurezza o comprovate necessità di conduzione del fondo o delle altre attività connesse all'agricoltura.
A tutela delle caratteristiche dell'ambiente naturale e della morfologia del sito, dette recinzioni devono essere realizzate con siepe, la cui essenza deve essere compresa tra quelle al presente articolo.

Qualora comprovate esigenze dell'attività agricola lo richiedessero, può essere consentito integrare la siepe con una rete metallica sostenuta da paletti.
Al fine di non alterare l'idrologia superficiale non sono ammessi muretti per recinzione.
In ogni caso le recinzioni dovranno lasciare uno spazio libero tra la quota naturale del terreno e la rete, qualora consentita, nella misura minima di mt 0,20.

Sono infine ammesse staccionate aperte in legno, di altezza non superiore a cm 120 e con montanti posti a distanza non inferiore a cm 200.

Per edifici esistenti non più destinati all'uso agricolo e specificatamente individuati all'elaborato PdR 4 del Piano delle Regole, è consentita la realizzazione di recinzioni di sicurezza come previsto ai commi 1 e 2 del presente articolo, purché non in contrasto con quanto disciplinato all'art. 61 delle NdA del PTCP e all'art. 28 del Piano dei Servizi.
In ogni caso, dette recinzioni non potranno interessare aree aventi superficie maggiore di mq. 2.500.

Caratteristiche delle serre mobili

Sono considerate serre mobili di tipo stagionale quelle costituite unicamente da strutture infisse nel terreno e coperte con telo, senza basamento in muratura cordoli plinti di ancoraggio.

AREE BOSCATE DI VALORE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO

Sono la principale componente degli ambiti a prevalente valenza paesistica e di interesse per la continuità della rete verde, a cui si applicano indirizzi e prescrizioni degli art. 60, 61 e 62 delle NTA del PTCP.

Nelle aree boscate di valore paesaggistico ed ecologico è esclusa qualsiasi tipo di edificazione, fermo restando il principio della trasposizione dell'indice di utilizzazione edificatoria, secondo gli indici indicati alle "Aree destinate all'agricoltura", sulle aree agricole dove l'edificazione è consentita.

Per le aree boscate esistenti è ammessa la manutenzione e il taglio colturale, da intendersi quale taglio di natura manutentiva e conservativa, secondo le procedure e le modalità previste dalle vigenti norme forestali.

Sono ammessi interventi di ricostruzione del verde di significato tradizionale e paesaggistico, come filari e macchie arboree, cortine formate da siepi, ecc...

A tal fine si rimanda alla normativa precedentemente indicata nel presente articolo alle Aree destinate all'agricoltura per la determinazione delle modalità e delle essenze da impiegare-

Le alberature esistenti possono essere abbattute nei seguenti casi:

1. nelle aree a coltura boschiva a rotazione, secondo i disposti della normativa vigente;
2. nelle restanti aree, solo per opere di miglioria, aventi come conseguenza una nuova sistemazione dei campi, comunque nel rispetto della normativa vigente.
   In quest'ultimo caso solo a condizione della ripiantumazione di un pari o maggior numero di piante.

In ogni caso secondo le modalità e le prescrizioni dettate dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Lecco.

Non sono ammesse recinzioni, mentre quelle costituite da essenze naturali non potranno essere di tipo continuo, dovranno essere intervallate ogni 20 metri da spazi aperti di almeno 5 metri per il passaggio della fauna, non essere alte più di mt. 1,50 mantenere uno spazio libero di misura minima di mt 0,20 tra la quota naturale del terreno e lo sviluppo vegetazionale della siepe

AREE NON BOSCATE DI VALORE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO

Ricomprendono le parti non boscate degli ambiti a prevalente valenza paesistica e di interesse per la continuità della rete verde e gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico ove risultano predominanti quelli a prevalente valenza ambientale così come indicato nell'elaborato PdR 01 – Sistema rurale paesistico ambientale. In queste aree si applicano indirizzi e prescrizioni degli art. 60, 61 e 62 delle NTA del PTCP.

Nelle aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico è esclusa la realizzazione di qualsiasi tipo di edificazione e/o costruzione, fermo restando il principio della trasposizione dell'indice di utilizzazione edificatoria secondo gli indici indicati alle "Aree destinate all'agricoltura", sulle aree agricole dove l'edificazione è consentita.
Nelle aree destinate all'attività agricola di interesse strategico ma non soggette a valenza ambientale nell'elaborato PdR 01 sono consentiti allevamenti di cani sino ad un massimo di 10 capi. In tal caso le aree potranno essere recintate con rete elettrosaldata di colore verde e piantane in ferro su fondazione in cls. per il ricovero degli animali potranno essere edificate strutture pari al 10% dell'area interessata e comunque sino ad un massimo di mq. 100 di Slp.
Non è ammessa residenza.
Le strutture si dovranno integrare con il contesto agricolo e preliminarmente dovrà essere inoltrata richiesta di parere preventivo accompagnata da relazione esaustiva sull'attività e sulle modalità di allevamento.

E’ consentita l’ordinaria utilizzazione di coltivazione agricola del suolo.

Non sono, di norma, consentite opere di recinzione dei terreni comprese quelle costituite da essenze naturali salvo quanto stabilito al precedente punto “Recinzioni”.

Sono ammessi interventi di ricostruzione del verde di significato tradizionale e paesaggistico, come filari e macchie arboree, cortine formate da siepi ecc. sulla base di specifici progetti.
A tal fine si rimanda alla normativa precedentemente indicata nel presente articolo alle Aree destinate all’agricoltura per la determinazione delle modalità e delle essenze da impiegare-

Per fabbricati esistenti, non a destinazione residenziale, e specificatamente individuati nell’elaborato PdR 04 – Regime dei suoli dovranno essere salvaguardati i caratteri tipologici originari nonché il mantenimento di materiali e di finiture.

Art. 39 - FASCIA DI RISPETTO DELLE LINEE DI ELETTRODOTTI E SORGENTI DI CAMPI ELETTROMAGNETICI

Nel territorio del comune di Barzago le seguenti linee elettriche aeree ad alta tensione, per le quali viene riportata la relativa fascia di rispetto:

- Linea Terna 132 kV n. 415 fascia di rispetto sul terreno larga mt. 27 per parte dall’asse di percorrenza della linea,
- Linea Terna 380 kV fascia di rispetto sul terreno larga mt. 27 per parte dall’asse di percorrenza della linea
- Linea Terna 220 kV n. 265 fascia di rispetto sul terreno larga mt. 19 per parte dall’asse di percorrenza della linea, secondo la Circolare del Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio

Le fasce di rispetto sono determinate in via provvisoria secondo le modalità stabilite dal Ministero dell’Ambiente e così come precisate dall’Ente gestore la Società TERNA – Rete Elettrica Nazionale e potranno aumentare in ragione al calcolo di prima approssimazione che dovrà essere effettuato dal gestore dell’elettrodotto al fine di garantire il rispetto dell’obiettivo di qualità di per l’esposizione ai campi elettromagnetici, pari a 3 μT.

Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:

- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l’esecuzione e l’esercizio delle linee elettriche aeree esterne;

- L. 22 febbraio 2001, n.36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici,magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;
- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recantela metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003.
- DM del 28 maggio 2008 Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti

Nelle aree interessate dall'attraversamento di elettrodotti la possibilità di edificare è subordinata al rispetto dei limiti di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 lugio 2003 (limite di esposizione della popolazione a campi magnetici della frequenza di 50 Hz generati dagli elettrodotti).
In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accesi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

La realizzazione delle cabine di trasformazione é regolata come segue:
- la superficie delle cabine non viene computata ai fini del calcolo della SLP e della Sc
- ammesse;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, con H non superiore a mt. 2,50,salvo specifiche esigenze tecniche;
- le cabine possono essere costruite aree per servizi.

Art. 40. AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ STRADALE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

Le aree sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto viario.
Le aree destinate alla viabilità comprendono:
A) le strade;
B) le intersezioni;
C) i parcheggi;
D) le fasce di rispetto.

L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova realizzazione previsti dal P.G.T. ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

A) Ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successione integrazioni e correzioni – comprese le strade nel territorio del Comune sono classificate come segue:
Tipo C: Strada extraurbana secondaria;
Tipo F: Strada locale.
Per quanto non definito nel presente articolo valgono le indicazioni, e le descrizioni di cui allo stesso art. 1 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e smi.

Il PGT costituisce una gerarchia così suddivisa:

- viabilità di 1° livello rappresentato dalle principali strade provinciali (SP 342 e SP 51) • viabilità di 2° livello rappresentato dalla SP 69 e dalla strada intercomunale per
- Garbagnate Monastero
- viabilità comunale principale
- viabilità comunale costituita da strade minori, di lottizzazione e/o private di uso pubblico

Fanno parte delle aree stradali anche le pertinenze alle stesse.
Alcune strade saranno dotate di percorsi ciclabili e pedonali con funzione di costituire una mobilità alternativa per ciclisti e pedoni.
Nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada senza le specifiche autorizzazioni dell'Ente proprietario (Comune, Provincia, ecc.) e senza i prescritti arretramenti previsti dal regolamento di attuazione del Nuovo Codice della strada
Per le zone da attuare con piano attuativo le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non già previste dagli elaborati di P.G.T.

B) Nelle intersezioni devono essere rispettate le "zone di visibilità" per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima; il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

C) I parcheggi pubblici della rete stradale urbana o extraurbana, sono riportati nelle tavole del Piano dei Servizi.
In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

D) Le strade di nuova edificazione saranno per quanto possibile alberate. Per la messa a dimora di alberi e siepi lungo le strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche.

E) Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale.

Per fascia di rispetto s'intende la striscia di terreno esterna al confine stradale, necessaria alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, ed alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione.

Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna opera edilizia fuori ed entro terra.

In tali aree è tuttavia ammessa, previa approvazione degli enti competenti, la costruzione di:

- cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- parcheggi scoperti a raso;
- opere e impianti conformi alla C.M. 30 dicembre 1970, n. 5080;
- impianti per la distribuzione del carburante a titolo precario;

Le fasce di rispetto sono indicate graficamente nelle tavole dei Vincoli amministrativi (Tav. QC 14) e di Regime dei suoli (Tav. PdR 04) oppure, se non indicate, valgono le prescrizioni del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. n. 495/92) e smi

Le fasce di rispetto come individuate graficamente negli elaborati di piano hanno valore indicativo per le distanze da rispettare nelle costruzioni fuori dai centri abitati. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona.

F) Fatte salve le prescrizioni del D.Lgs. 285/92 (Codice della Strada) l'installazione di insegne, cartellonistica e sorgenti luminose si dovrà armonizzare con le esigenze di decoro degli spazi pubblici, le caratteristiche degli edifici e panoramiche dei percorsi.

Il posizionamento delle stesse sugli edifici dovrà essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e storiche; in particolare dovranno osservare le seguenti caratteristiche:

- non sono ammesse insegne a bandiera se non per attività di interesse pubblico; in questo caso non potranno sporgere più di 80 cm. e dovranno avere altezza superiore a mt. 3,00 dal piano del marciapiede o mt. 4,50 dal piano stradale
- non sono ammesse insegne applicate ai balconi, al di sopra del marcapiano fra piano terra e piano primo
- assoluto rispetto degli elementi architettonici, dimensioni che non nascondano elementi decorativi ed architettonici, utilizzo preliminare di antichi elementi funzionali e/o decorativi propri della tradizione come supporto di scritte commerciali
- in sovrapposizione di facciata potranno essere assentiti solo nel caso di motivata e dimostrata impossibilità di inserimento nel cassonetto di vetrina

- potranno essere assentite insegne del tipo "targa opaca" di dimensioni contenute, a lato degli ingressi pedonali e carrai, in armonia con l'architettura della facciata

L'Amministrazione Comunale provvederà, entro sei mesi dalla data di approvazione del PGT ad adottare specifico Regolamento per l'esposizione delle insegne d'esercizio, cartelli ed altri mezzi pubblicitari.

La documentazione per l'ottenimento autorizzativo dovrà essere corredata da fotografie a colori del fabbricato (o dell'area) e del contesto edificato e non limitrofo (formato indicativo 13 x 18) e da disegni in scala appropriata (non inferiore a 1:10) riportanti tutte le caratteristiche dell'insegna, e la rappresentazione grafica di inserimento della stessa nell'area o nel fabbricato.

La cartellonistica pubblicitaria nelle aree esterne al Centro Abitato non è ammessa:

- nelle aree previste dal PLIS Parco Agricole della Valletta comprensivo degli ambiti di ampliamento
- nelle aree agricole e in quelle boscate
- nelle fasce di rispetto stradale interessate dai limiti di visuale paesaggistica (tav. DdP 02 edelaborati della Carta del Paesaggio).

All'interno del Centro Abitato dovranno rispettare le prescrizioni dettate dal D.Lgs. 285/92 (Codice della Strada)e comunque non potranno essere posizionate ad una distanza inferiore di mt. 10 dal ciglio stradale per le strade provinciali e mt. 5,00 dal ciglio stradale di quelle comunali.
Per ciglio stradale si fa riferimento a quando indicato dal Nuovo Codice della Strada.

Art. 41 FASCIA DI RISPETTO DEL METANODOTTO

Sono vietate nuove costruzioni nelle aree comprese nella fascia di rispetto dalla condotta del metanodotto, come indicativamente individuate nella cartografia di piano, secondo quanto stabilito dalle norme di sicurezza di cui al D.M.I. 24 novembre 1984 e successive modificazioni. Il limite è di mt. 11 per lato di condotta.

Art. 42 FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA DEL RETICOLO IDRICO MINORE

Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore sono riportate nella cartografia di piano e in particolare nell' elaborato QC 14 Vincoli Amministrativi, del Quadro conoscitivo e orientativo del Documento di Piano.

Per le attività vietate o soggette ad autorizzazione all'interno di tali fasce di rispetto si rimanda al Regolamento dell'attività di polizia idraulica del contenuto nelle elaborati relativi all'individuazione del Reticolo idrico minore allegati al PGT, nonché alle prescrizioni dettate all'art. 46

Art. 43 CONSUMI DI ACQUA

I nuovi insediamenti residenziali ed industriali dovranno allacciarsi alla rete del pubblico acquedotto per i fabbisogni idrici per il consumo umano.

Tutti i nuovi insediamenti dovranno provvedere al recupero delle acque meteoriche derivate da coperture per utilizzi irrigui, l'Amministrazione Comunale incentiva detto recupero anche per usi igienico-sanitari.
Per le industrie di nuova localizzazione lo standard limite massimo per i consumi d'acqua di falda è fissato in 3800 mc/ha al mese ed è rapportato alla superficie complessiva fondiaria.
Per le industrie esistenti l'adeguamento allo standard di cui sopra dovrà avere luogo entro quattro anni dall'entrata in vigore delle presenti norme.
I complessi edilizi di nuova costruzione che per inderogabili esigenze tecniche devono utilizzare l'acqua per impianti di condizionamento, dovranno dotarsi di appositi impianti di riciclo. Quelli esistenti devono adeguarsi entro due anni.
Ai fini della comprova dei consumi d'acqua effettivamente autorizzati le industrie e i complessi edilizi dovranno essere dotati di appositi contatori.
Non è consentito alle industrie ricorrere a prelievi di acqua attraverso pozzi profondi. In tutti i nuovi insediamenti e per gli esistenti quando si effettuano lavori di ampliamento ed in ogni caso quando la zona è servita dalla pubblica fognatura, sia residenziali che produttivi, è vietato lo scarico delle acque luride e dei reflui industriali sul suolo, in sottosuolo e in acque superficiali.
Oltre a quanto richiesto dalla legge, i progetti edilizi o di lottizzazione per insediamenti industriali dovranno essere accompagnati da un documentazione tecnica nella quale sia indicata:

a) la fonte di alimentazione idrica, con dichiarazioni sia del Genio Civile che dell'Acquedotto Comunale della possibilità di prelievo di acqua necessaria per l'insediamento;
b) la quantità necessaria per i processi produttivi e per i servizi accessori;
c) la quantità dello scarico ed il recapito finale;
d) il progetto tecnico dettagliato dell'intero impianto con relazione illustrativa.

Art. 43 bis CRITERI DI INVARIANZA IDRAULICA, IDROLOGICA E DI DRENAGGIO SOSTENIBILE

In conformità all'art. 58 bis della L.R. 12/2015 ed alla L.R. 4/2016 il Documento di Piano all'art. 19 introduce i principi dell'invarianza idraulica e idrologica del territorio anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile.
Detti principi si applicano anche agli interventi disciplinati dal Piano delle Regole .

Per invarianza idraulica, idrologica e per drenaggio urbano sostenibile si intendono le definizioni di cui al precedente art. 8 delle presenti NTA in conformità al Regolamento di Polizia Idraulica comunale e alla L.R. 4/2016.

~~I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio di cui al comma e) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e in generale a tutti gli interventi che comportino una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione.~~
I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del d.P.R. n. 380/2001 e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali, alle loro pertinenze e i parcheggi.

E' quindi necessario adottare una politica di gestione delle acque meteoriche tale da garantire che le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate e urbanizzabili nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.

Le variazioni del territorio che comportano incremento della portata di piena sono:
- l'aumento dell'impermeabilità della superficie
- la diminuzione del tempo di corrivazione
- la riduzione delle depressioni superficiali

Ad un aumento della portata di piena deve corrispondere:
- la verifica della capacità della rete di drenaggio a valle di sopportare senza problemi l'incremento

in caso contrario:
- potenziare la rete di drenaggio a valle, per il tratto in cui è necessario
- neutralizzare l'incremento della portata con sistemi artificiali di laminazione della piena

In attesa dell'emanazione del regolamento regionale di cui al comma 5 dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005 così come introdotto dall'art. 7 della L.R. 4/2016 in sede di attuazione degli interventi di nuova costruzione e di trasformazione del territorio (compresi quelli urbanizzativi) si applicano i criteri (non esaustivi) indicati dal presente articolo.
E precisamente:

- mantenimento della permeabilità superficiale pre-intervento per aree incluse in ambiti di pianificazione attuativa o costituenti lotti liberi e rispetto delle superfici filtranti richieste del presente PGT
- la riduzione o l'annullamento delle portate meteoriche scaricate nel corpo idrico ricettore sia si tratti di reticolo idrografico di superficie sia si tratti di pubblica fognatura mediante:
- separazione delle acque meteoriche dei tetti e coperture non inquinate; da indirizzare a recupero per usi compatibili interni o esterni agli edifici (irrigazione giardini ed aree verdi) mediante rete duale;
    - predisposizione di idonei serbatoi d'accumulo, preferibilmente interrati, in funzione della disponibilità di spazio, dell'estensione della zona di raccolta e dei volumi necessari. Dotare tali serbatoi di idonei accessi per consentirne la periodica manutenzione e di sistemi di troppo pieno per veicolare le acque in eccesso verso il corpo recettore delle acque meteoriche non inquinate;
- realizzazione di coperture a verde che contribuiscono alla gestione delle acque meteoriche, ripristinando almeno parzialmente il ciclo naturale dell'acqua favorendo evapotraspirazione e infiltrazione e riducendo di conseguenza lo scorrimento superficiale;
    - laminazione in invasi superficiali e/o sotterranei (ove possibile);
    - infiltrazione (ove possibile in relazione alla permeabilità dei suoli e alla tutela delle falde);
- una o più opere di infiltrazione e laminazione tra loro interconnesse e collegate allo scarico finale verso la rete fognaria o il corpo idrico ricettore mediante una bocca di scarico tarata nel rispetto della portata massima ammissibile allo scarico;
- un pozzetto di ispezione e controllo che consenta l'accesso, il monitoraggio e la manutenzione della bocca di scarico tarata;
- anche nel caso in cui i collettori confluiscano in reti fognarie miste (unitarie), separare i sistemi di raccolta delle acque reflue, con collettori per la raccolta delle acque reflue domestiche, delle acque reflue industriali e delle acque meteoriche fra loro distinti;
- differenziare, sulla base di un'analisi dettagliata dei possibili recapiti (stato idraulico e ambientale dei corpi idrici superficiali, tipo di suolo e caratteristiche della falda), i sistemi di raccolta delle acque che possono essere riutilizzate o immesse sul suolo

senza particolari trattamenti e i sistemi di raccolta delle acque da sottoporre invece a trattamenti qualitativi specifici;

- adottare soluzioni di tipo "diffuso", atte anche a favorire l'infiltrazione nel suolo, o interventi diffusi di laminazione quali ad esempio:
  - - sistemi vegetati (fasce filtro, aree tampone, canali inerbiti, tetti verdi);
  - - sistemi filtranti (filtri a sabbia);
  - - sistemi di infiltrazione (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti);
  - - invasi in linea in tubazioni opportunamente sovradimensionate.

Si demanda al regolamento edilizio comunale nella fase di recepimento del regolamento regionale l'approfondimento, la modificazione e l'implementazione dei criteri sopraindicati.

L'applicazione più o meno integrale di detti criteri dovrà essere determinata in relazione alla superficie territoriale o fondiaria ed in base al livello di impermeabilizzazione potenziale valutata attraverso un calcolo idraulico redatto da un tecnico abilitato di documentata esperienza in materia idraulica così come prescritto dal Regolamento di Polizia Idraulica comunale.

L'Amministrazione comunale in sede di adeguamento delle presenti norme e del regolamento edilizio sulla base del regolamento regionale di cui all'art. 58 bis della L.R. 12/2005 provvederà nel Piano dei Servizi, all'individuazione, sia per il territorio già urbanizzato sia per Ambiti di Trasformazione, di infrastrutture pubbliche di infiltrazione e laminazione delle portate meteoriche (presso aree ed edifici pubblici, parcheggi, parchi e giardini, ecc.).

Art. 44 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

E' vietato utilizzare aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo, per attività industriali o artigianali ed in genere per qualsiasi attività diversa da quella forestale.

E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinarle con scarichi o discariche improprie.

Nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva nuove alberature di alto fusto, nella misura minima definita dalle norme di zona.

La scelta delle specie deve avvenire all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. Non meno del 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere a latifoglie.

In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rilevate e indicate, con le corrispondenti aree di pertinenza, su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere tali da rispettare le alberature di alto fusto nonché tutte le specie pregiate esistenti avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali e di variare comunque il drenaggio ed il rifornimento idrico dell'albero.

Parte integrante di ogni progetto urbanistico e/o edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino (corredata dalle relative indicazioni delle specie) e a coltivo e di tutte le opere di sistemazione esterna, accompagnato da relazione agronomica.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.
Per gli elementi costitutivi vegetali esistenti, è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali costituenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche.

Gli interventi sostitutivi non sono consentiti per quelli indicati di valore monumentale nell'elaborato ~~QC 20~~ QC 13, salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.

In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo.

In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

Art. 45 AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Sono definiti Ambiti di Trasformazione le parti del territorio individuate graficamente nelle tavole di Piano e rappresentano gli obiettivi di sviluppo strategico per la politica territoriale del Comune di Barzago.

Tali ambiti sono normati dal D.d.P. per quanto concerne i criteri ed i limiti quantitativi e qualitativi, nonché per la dotazione infrastrutturale e di servizi.

A piano attuato verranno inclusi nel tessuto urbano consolidato e normati secondo la specifica zona di appartenenza, anche per parti.

Ogni ambito è analizzato nell'allegato DdP R4 "Previsioni di Piano – Indicazioni e normativa specifica per gli ambiti di trasformazione" del Documento di Piano, mediante una apposita scheda che fornisce tutte le indicazioni necessarie di inquadramento, obiettivi, indici e parametri urbanistici, servizi, analisi delle criticità ambientali, prescrizioni e strategie.

Con tali schede, l'Amministrazione ha lo strumento tecnico necessario per la valutazione di soluzioni progettuali alternative in sede di redazione dei singoli piani attuativi, a condizione che vengano mantenuti inalterati gli obiettivi quantitativi, qualitativi e le strategie che l'Amministrazione stessa intende raggiungere attraverso la disposizione planimetrica prevista per ogni singolo ambito di trasformazione.

Art. 45 bis PRESCRIZIONI ARPA E PROVINCIA DI LECCO

1. Tutti gli interventi dovranno osservare le disposizioni per l'efficienza energetica e la certificazione energetica disciplinate dal D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59 e dalla D.D.G. del 2 giugno 2009 n. 5796 in attuazione delle D.G.R. 22 dicembre 2008 n. 8/8745, D.G.R. 31 ottobre 2007 n. 8/5773 e D.G.R. n. 5018/2007

2. Le strutture di allevamento non ad uso familiare di nuova attivazione dovranno tener conto di quanto previsto dalla D.D.G. n. 20109/2005 e dovranno essere situate a distanza non inferiore a mt. 150 (mt. 500 nel caso di allevamenti suinicoli o avicoli) rispetto al limite degli azzonamenti residenziali, commerciali o destinati ad attività terziaria. Dovranno inoltre risultare a distanza di almeno 50 mt. (100 m. per allevamenti suinicoli od avicoli) dai corpi idrici individuati sulle tavole ricognitive della "rete irrigua" del Piano Territoriale di Coordinamento (PTCC).
   Alla luce di quanto sopra esposto le distanze dalle zone residenziali potranno essere ridotte (al massimo fino al 50%) in caso si adottino soluzioni dimostratamente atte a migliorare la situazione igienico-sanitaria di allevamento e ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante; particolare rispetto può essere viceversa riservato alle zone «sensibili» e alle zone a parco.
   Le soluzioni migliorative, oltre ad accorgimenti impiantistici e procedurali, consistono essenzialmente nell'applicare le Migliori Tecniche Disponibili anche quando non

obbligatorie per le dimensioni e/o la specie allevata ai sensi del d.lgs. 372/99, sottoponendo i reflui a trattamento anaerobico in modo da ridurne l'offensività, limitando le emissioni in atmosfera e la spesa energetica, e contemporaneamente preservandone il valore fertilizzante.

3. In tutta l'area specificatamente individuata sulla cartografia di piano e ricompresa nel raggio di mt. 200 dall'impianto di telecomunicazione la possibilità di edificare è subordinata alla verifica dei limiti di esposizione , valori di attenzione e obiettivi di qualità, così come previsto dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 (limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici con frequenze comprese tra 100 KHz e 300 GHz). Qualora vengano localizzati nuovi impianti si dovrà provvedere alla identificazione delle aree soggette alla sopracitata verifica.

4. I progetti di nuova viabilità locale individuati dal Piano dei Servizi, quelli indicati negli Ambiti di trasformazione e gli interventi sulla viabilità esistente (compresa la rete ciclabile), dovranno in sede di progettazione attenersi alle prescrizioni dettate dalla D.G.R. n. 8/8579 del 03.12.08 " Determinazioni in merito alla salvaguardia delle infrastrutture per la mobilità e dei territori interessati" e dalla D.G.R. n. 8/8837 del 30.12.08 "Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità in aggiornamento dei Piani di Sistema del Piano Territoriale Paesistico Regionale" pubblicata sul BURL del 13 febbraio 2009.

5. Tutti gli interventi di nuova edificazione ricompresi in ambiti a pianificazione attuativa dovranno ottemperare a quanto previsto dall'Appendice G della D.G.R. n. 8/2244 del 23 marzo 2006 in particolare per quanto concerne la riduzione delle portate delle acque meteoriche recapitate in pubblica fognatura e dovranno prevedere, in conformità all'art. 6, punto lettera b del Regolamento Regionale n. 02/06, alla realizzazione delle reti di adduzione in forma duale.

6. Tutti i progetti di Pianificazione attuativa ed i progetti edilizi relativi a nuovi interventi e/o di ristrutturazione urbanistica/architettonica dovranno fare riferimento oltre a quanto specificatamente indicato negli atti di PGT anche ai contenuti ed alle prescrizioni dettate dal titolo VII delle NdA del PTCP.

7. Per tutti gli Ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa e per tutti gli interventi paesisticamente rilevanti, i progetti urbanistici e/o edilizi dovranno essere corredati da una ricognizione speditiva del contesto costituita da elaborati grafici e fotografici atti ad illustrare lo stato dei luoghi. Il contesto da interessare dovrà essere adeguatamente esteso al contorno dell'intervento previsto.

8. Tutti gli interventi relativi al sistema infrastrutturale (esistente e di previsione) compresi i percorsi ciclopedonali dovranno in sede di progettazione prevedere interventi di mitigazione, di miglioramento e compensazione ambientale secondo quanto indicato nel Documento Tecnico – Repertorio degli interventi di mitigazione , compensazione e miglioramento ambientale" del PTCP 2008.

9. Non dovrà essere trascurato il rischio idraulico dei corsi d'acqua presenti sul territorio e dovrà essere garantita una adeguata manutenzione degli alvei. Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistico-edilizia dovranno prevedere opere di mitigazione dell'impermeabilizzazione secondo quanto stabilito all'art. 40 delle NdA del PTCP e del Regolamento per i servizi di fognatura, collettamento e depurazione delle acque reflue urbane.

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

11. Gli interventi di riconversione da produttivo/artigianale a residenziale dovranno preliminarmente all'attuazione procedere, per l'intero ambito interessato, all'indagine preliminare ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs n. 152/2006 al fine di valutare i parametri del terreno compatibilmente alla destinazione urbanistica.

Art. 46 RACCORDO CON LA STRUMENTAZIONE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Le classi di fattibilità sono individuate sulla Carta di fattibilità (tav 6° e 6b) allegata allo Studio Geologico ed all'elaborato DdP 11 del PGT ove sono riportate sulle previsioni di Piano.
Le classi di fattibilità riconosciute, i caratteri distintivi, i caratteri limitanti e le prescrizioni si intendono qui richiamati integralmente.
Per tutte le aree inserite nelle classi di fattibilità sono comunque richieste le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni". Le zone e le fasce di rispetto della rete idrica minore sono riportate negli elaborati di PGT costituendo ambiti di non trasformazione urbanistica.
Le stesse sono state così suddivise

1. Fascia A
2. Fascia B
3. Fascia C
4. Zona 1

5. Zona 2
6. Zona 3

FASCIA A e B
Con tali superfici sono state distinte tutte le fasce di rispetto delle aste mappate e non, distinte per importanza idrografica, idraulica ed idrologica.
FASCIA C
Con tali superfici sono state distinte tutte le fasce di rispetto delle aste mappate e non, tombate, distinte per importanza idrografica, idraulica ed idrologica.
ZONA 1
Con tali superfici sono state distinte le aree interessate da risorgenza idrica con falda subaffiorante e numerosi canali coalescnti tra loro
ZONA 2
Con tali superfici sono state distinte le aree interessate da esondazioni frequenti.
ZONA 3
Con tali superfici sono state distinte le aree interessate da presenza di numerosi canali agricoli con piccole locali risorgenze idriche.
Per gli interventi ammessi o vietati, rientranti in queste zone e fasce si deve fare riferimento al Regolamento Comunale "Criteri per l'esercizio e per l'attività di polizia idraulica comunale". Tutti gli interventi edilizi interessanti aree ricomprendenti o in continuità ad aree ricomprese nelle Fasce e/o nelle Classi **dovranno inoltrare, contestualmente alla presentazione del Piano Attuativo, planimetrie attestanti il rispetto delle distanze prescritte e/o la documentazione prescritta dal sopracitato Regolamento comunale**.

FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

Secondo quanto indicato nella D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 il territorio comunale è stato suddiviso in classi di fattibilità geologica delle azioni di piano (Tav. 6° e 6b) e più precisamente:

CLASSE 3 FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Comprende aree che presentano consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Sono aree predisposte al dissesto idrogeologico e morfodinamico.

- Aree caratterizzate da rischio geologico tecnico legato alle scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni.
- Aree caratterizzate da rischio idrogeologico legato all'instabilità dei versanti caratterizzati dalla presenza di dissesti in atto.

- Aree caratterizzate da rischio idrogeologico legato ad esondazione dei principali corsi d'acqua.

CLASSE 4 FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

Comprende aree con gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione.

Prescrizioni

Considerato che le aree incluse in classe 4 sono identificate come Ambiti di non trasformazione e che le rimanenti aree del territorio comunale rientrano in Classe 3 soggetta nella normativa geologica alla seguente prescrizione: L'uso di queste aree necessita di supplementi di indagine e di studi tematici per definire opere di sistemazione e bonifica. Si valuterà la stabilità dei luoghi, l'insieme struttura/terreno, struttura/roccia, la modifica del regime idraulico superficiale, il drenaggio delle acque e le opere necessarie per la messa in sicurezza dei luoghi." **tutti gli interventi edilizi dovranno preliminarmente effettuare le indagini prescritte o consigliate ed inoltrare, contestualmente alla presentazione del Piano Attuativo, permesso di costruire o DIA, a firma di tecnico abilitato una relazione esplicitante l'approfondimento delle analisi e le soluzioni adottate**.

COMPONENTE SISMICA

DESCRIZIONE DELLA CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

Il Comune di Barzago è inserito in zona sismica 4.

La carta della pericolosità sismica locale ha individuato i seguenti scenari di pericolosità.
Z1a: Zone caratterizzate da movimenti franosi attivi. Nel territorio comunale è stato individuato 1 fenomeno franoso attivo di ubicato a nord di via santuario inferiore all'interno di un'incisione valliva. Si tratta di scivolamento di materiale detritico.
Z2: Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (terreni granulari fini con falda superficiale). Interessano prevalentemente i depositi di origine lacustre ubicati nei fondovalle con piccola soggiacenza della falda. Occupano un vasta porzione del territorio comunale.
Z3a: Zona di ciglio H>10 m (bordo di cava). Nella porzione settentrionale del territorio comunale in località cascina Molera è presente un fronte roccioso di una cava attualmente dimessa.

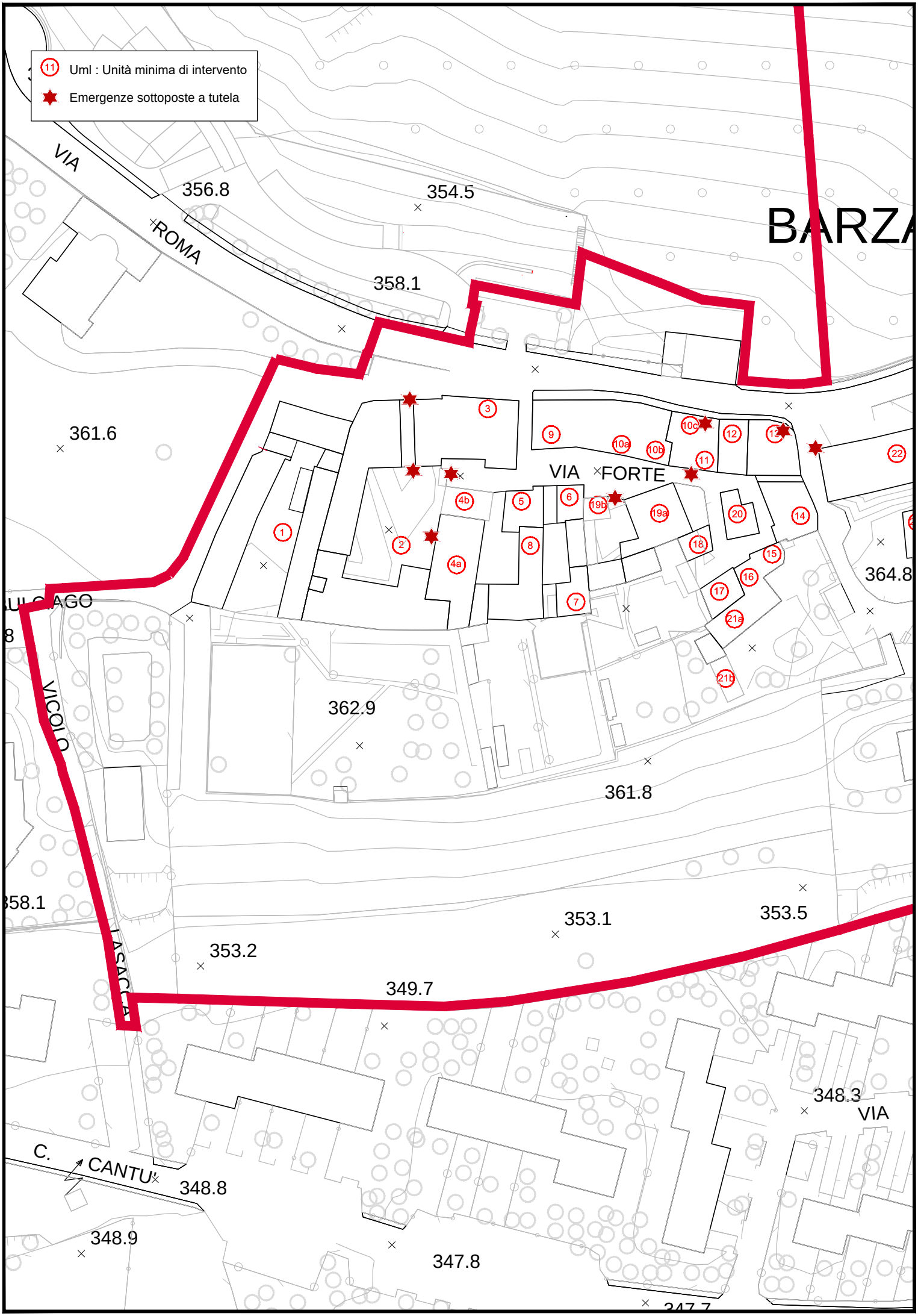
Z4c: Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche). Tale zona occupa la maggior estensione del territorio comune in quanto interessato da depositi di origine glaciale.

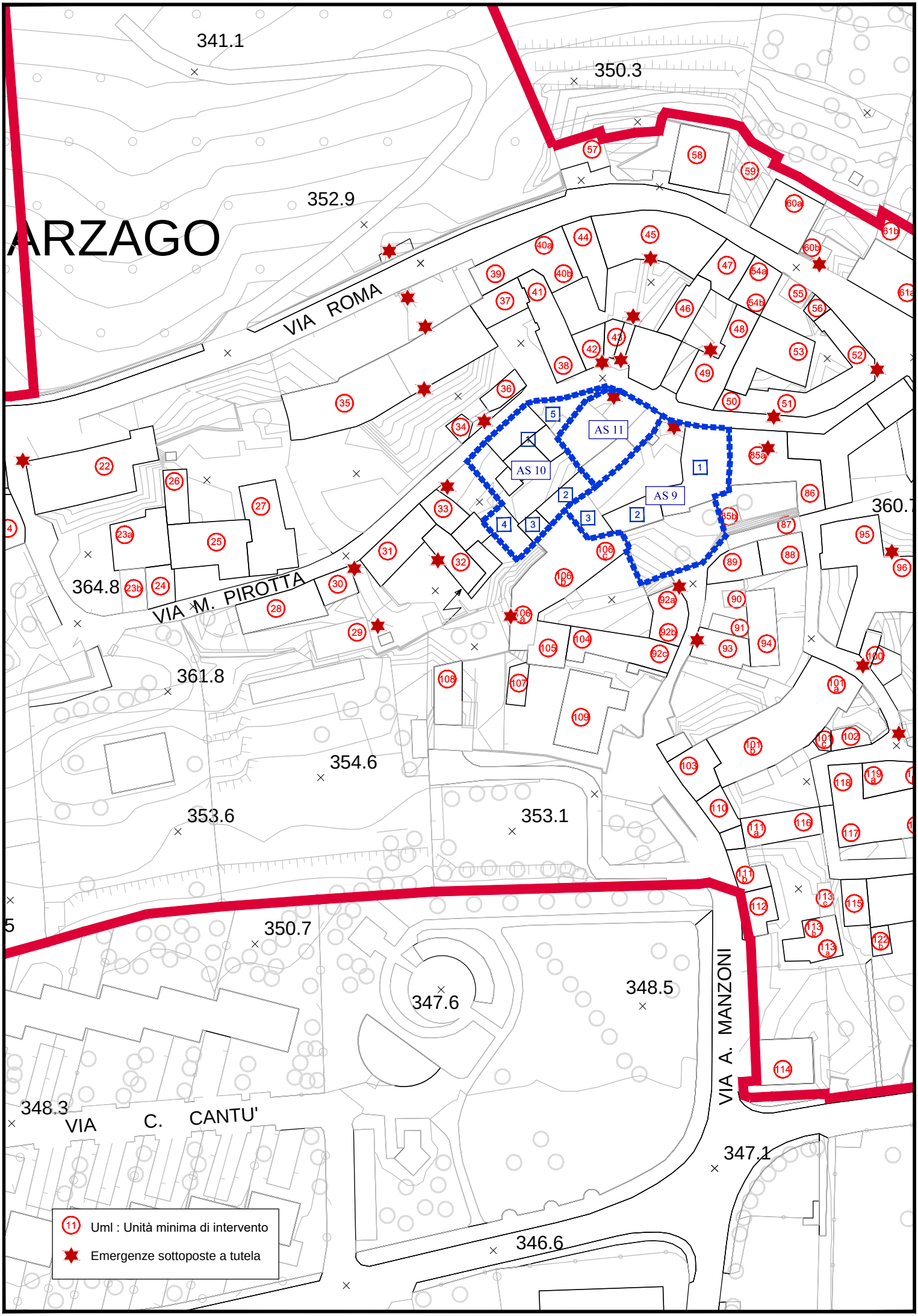
Si rimanda alla relazione del geologo per la definizione dei valori di soglia ma per interventi di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione e ristrutturazione dovrà comunque sempre essere applicato quanto previsto da "*Norme Tecniche per le Costruzioni*" G.U. n. 222 del 14.09.05 ove si richiede la definizione sismica dei suoli tramite specifiche prove (determinazione della VS30-tramite prove S.P.T. in foro e/o indagini geofisiche)

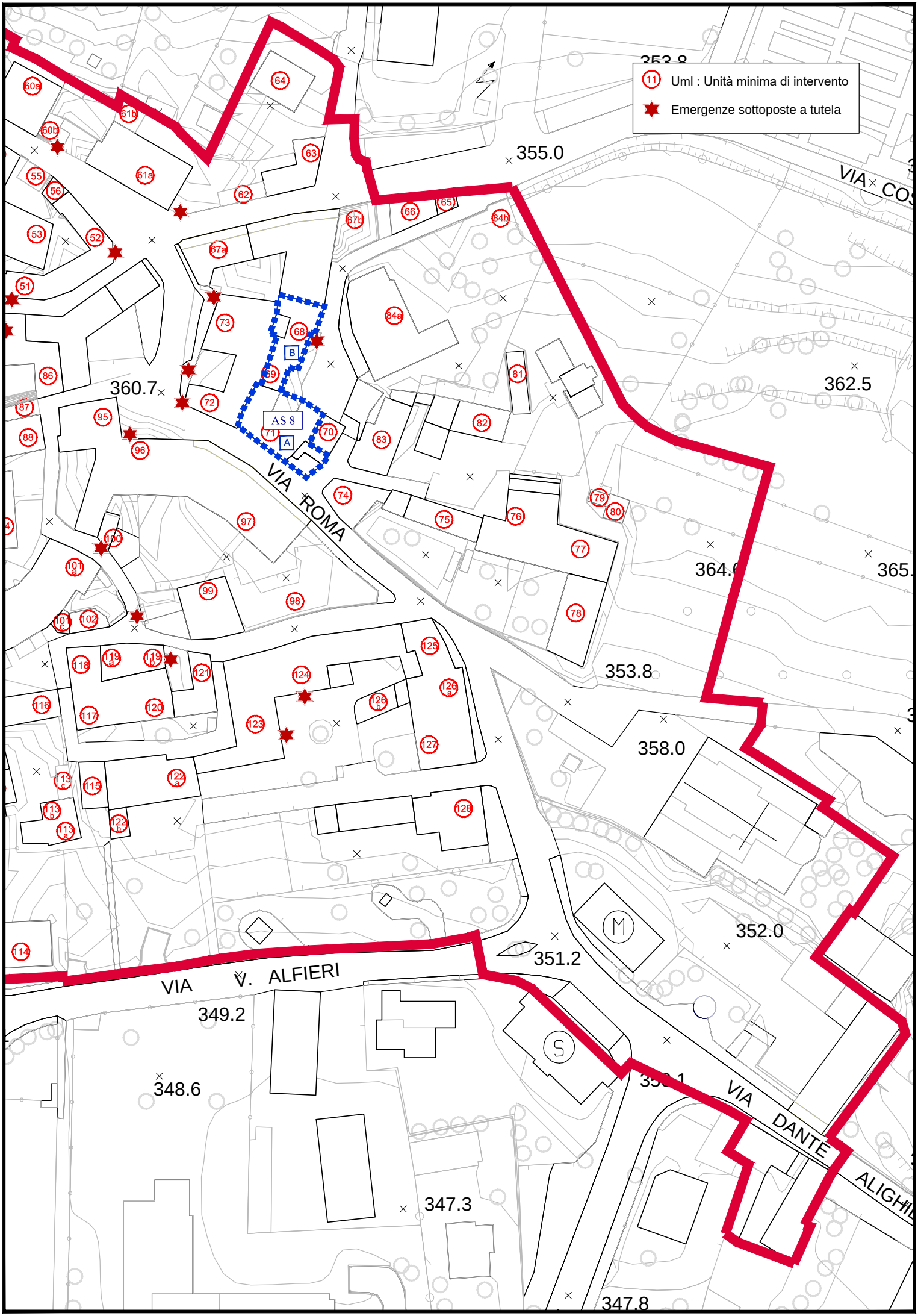
ALLEGATO

GRAFICI DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO E NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

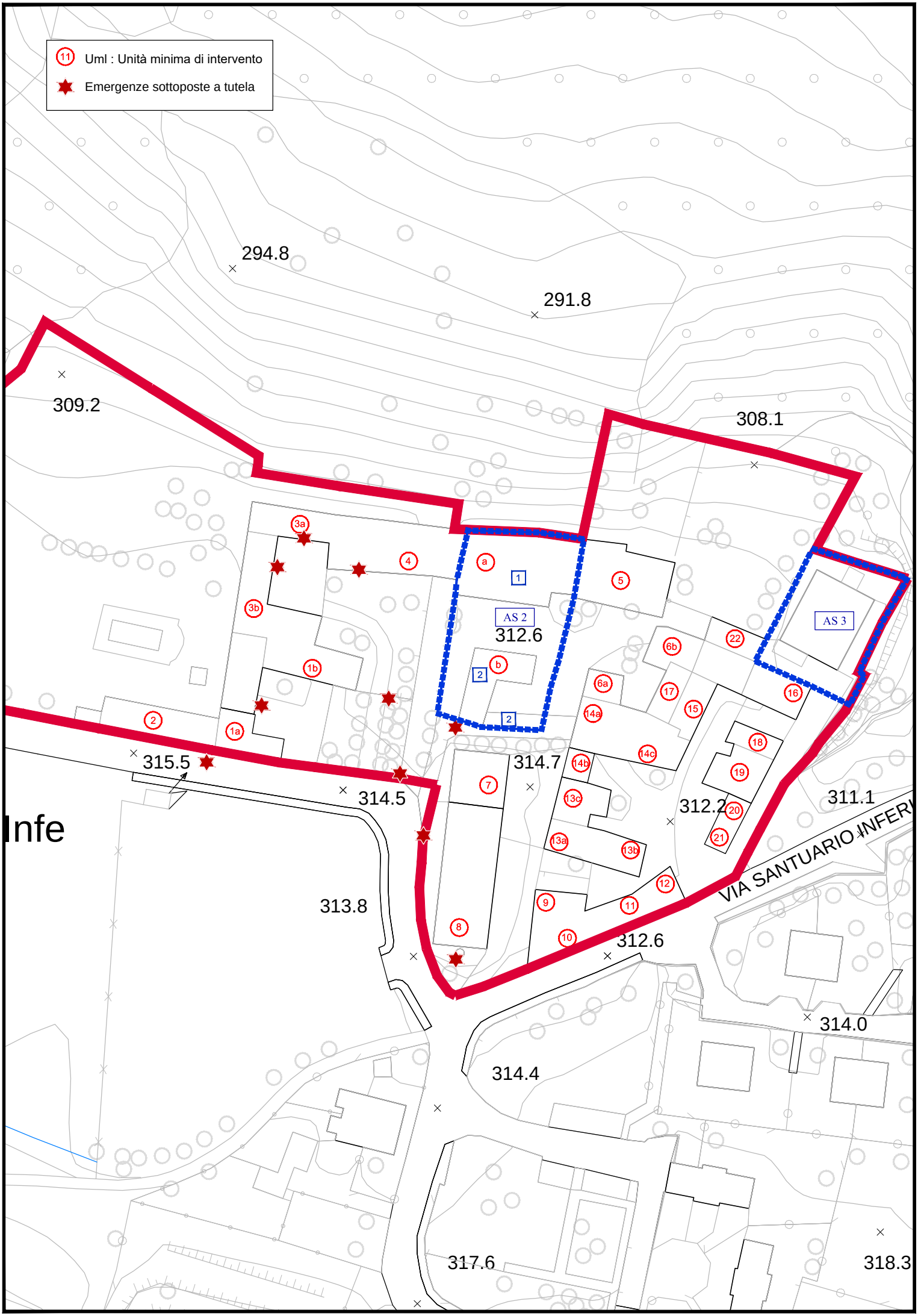
CENTRO STORICO BARZAGO


Uml : Unità minima di intervento
Emergenze sottoposte a tutela
VIA
ROMA
356.8
354.5
358.1
BARZA
361.6
VIA FORTE
364.8
362.9
361.8
VICOLO
358.1
353.1
353.5
353.2
349.7
348.3
VIA
C. CANTU
348.8
348.9
347.8

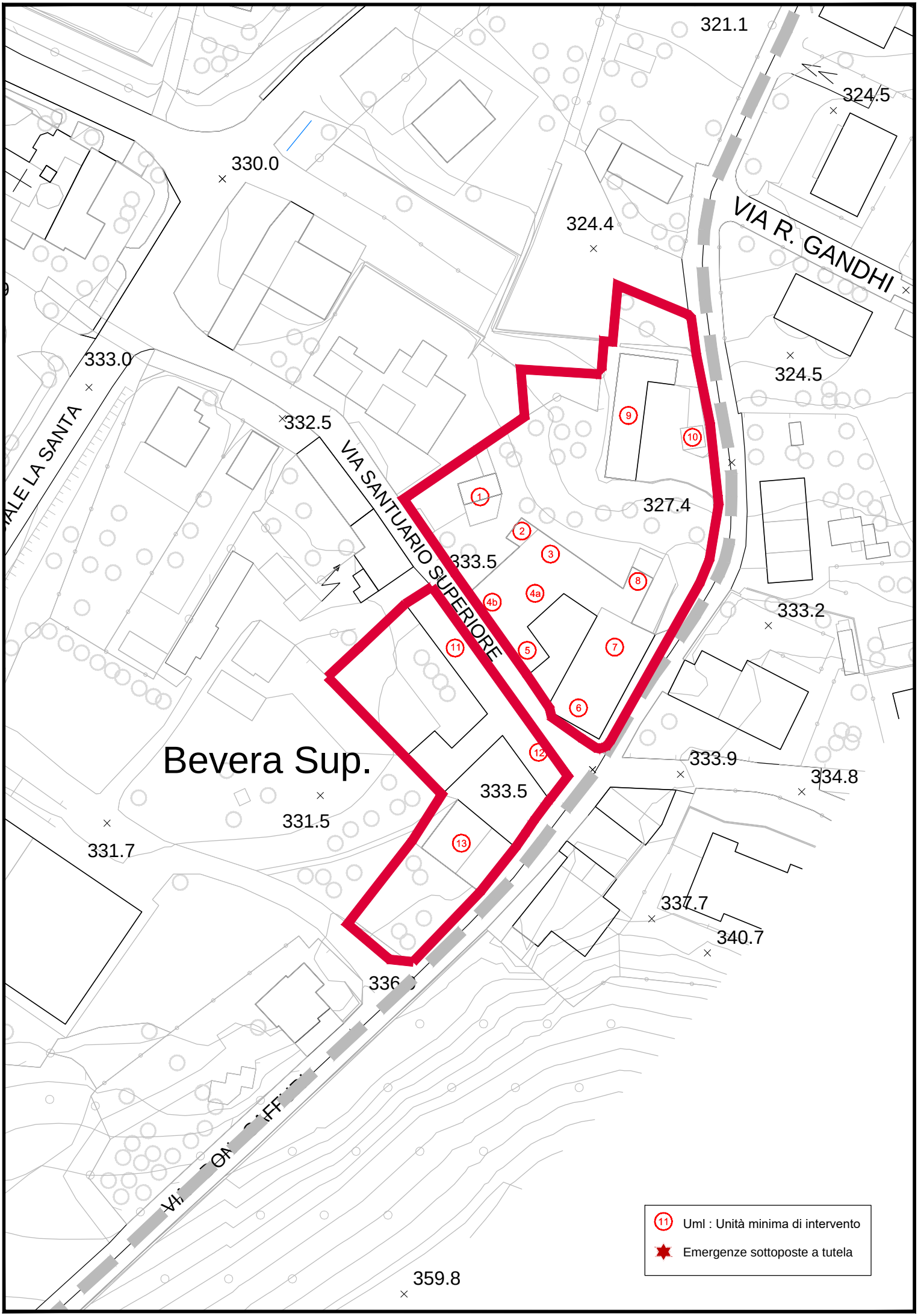

ARZAGO
VIA ROMA
VIA M. PIROTTA
VIA A. MANZONI
VIA C. CANTU'
AS 9
AS 10
AS 11
341.1
350.3
352.9
364.8
361.8
354.6
353.6
353.1
350.7
347.6
348.5
348.3
347.1
346.6
Uml : Unità minima di intervento
Emergenze sottoposte a tutela


Uml : Unità minima di intervento
Emergenze sottoposte a tutela
355.0
VIA COS
360.7
362.5
AS 8
A
B
VIA ROMA
364.6
365.
353.8
358.0
352.0
351.2
VIA V. ALFIERI
349.2
348.6
347.3
347.8
VIA DANTE ALIGHI
M
S

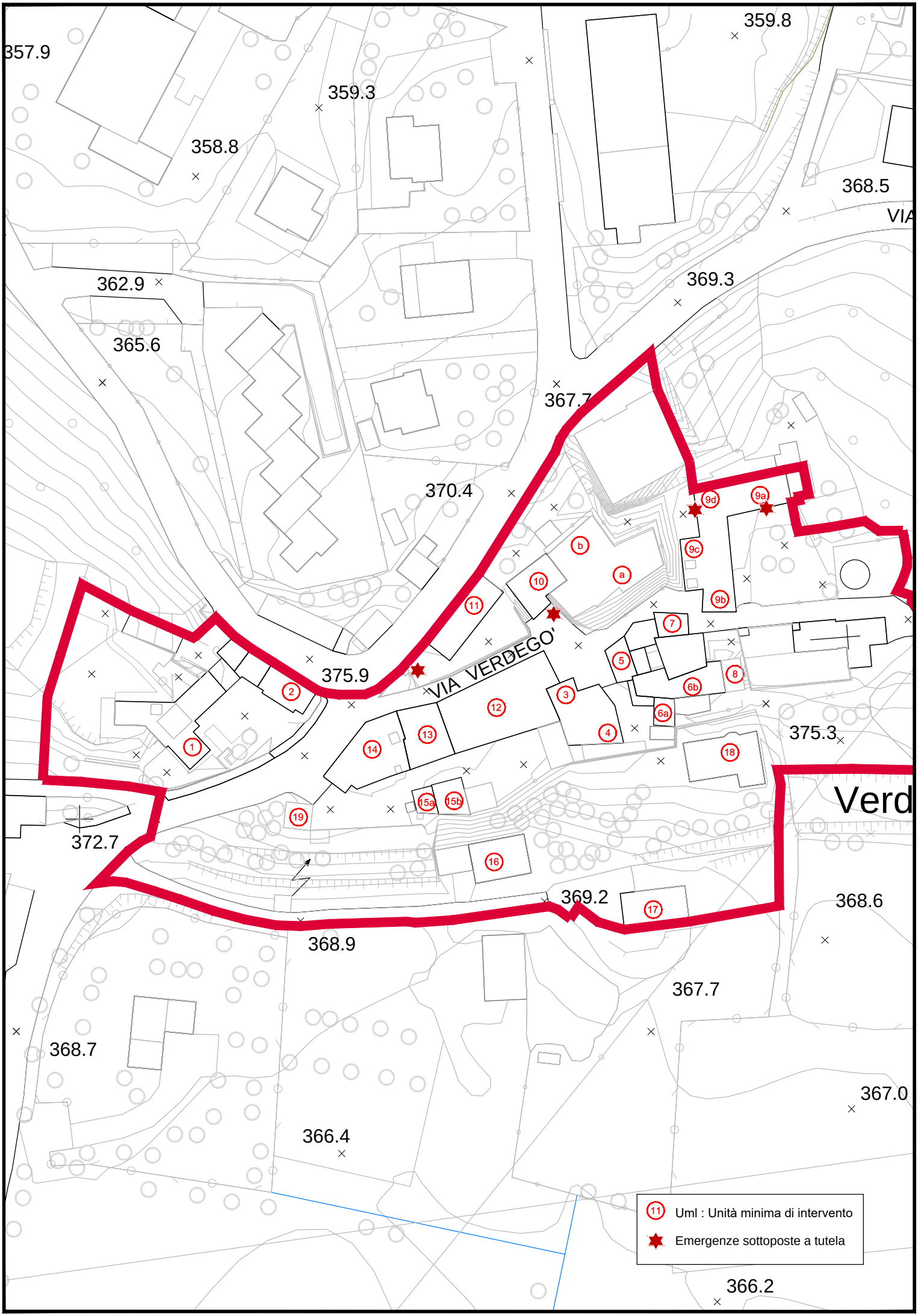
NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
BEVERA INFERIORE

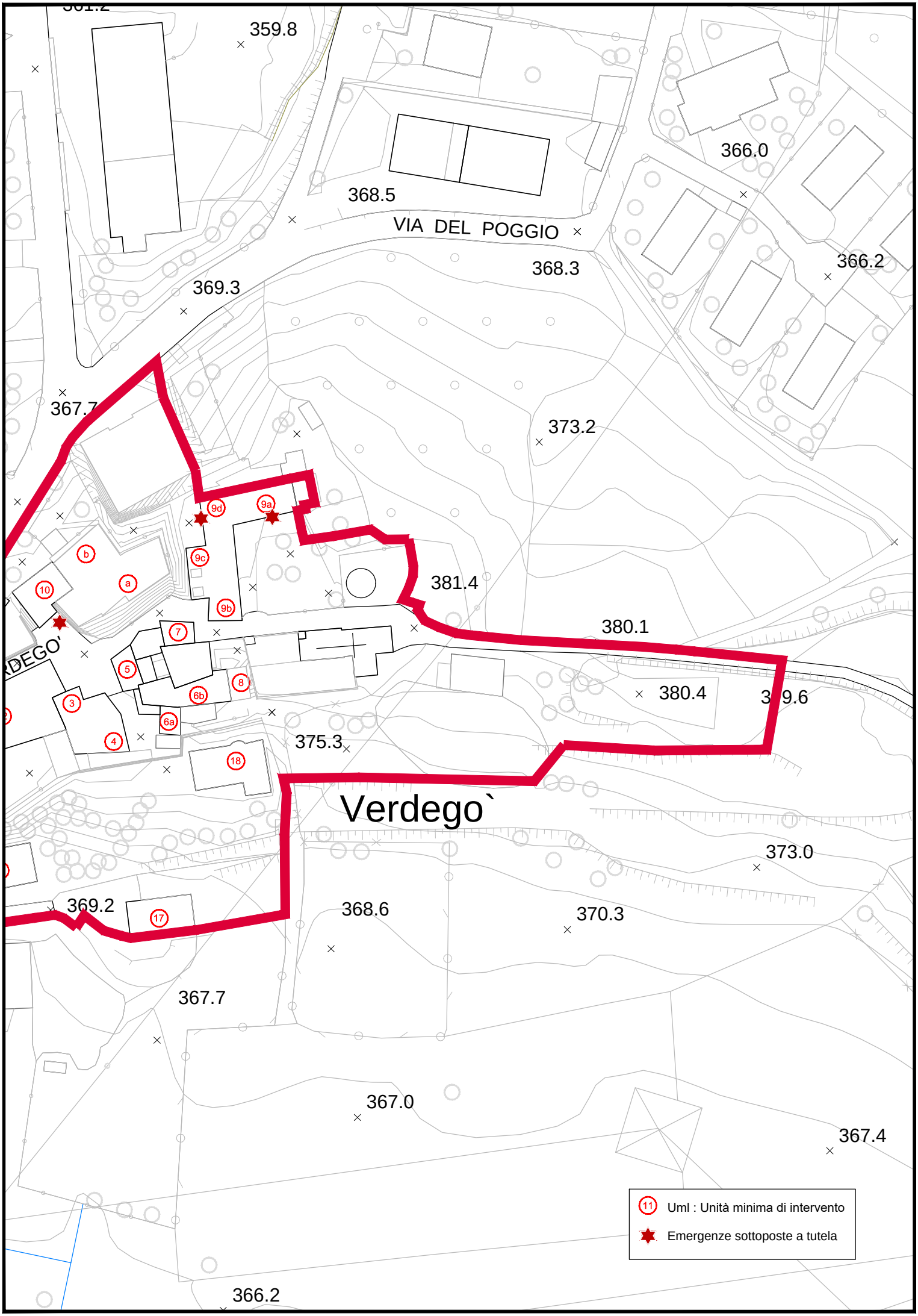

Uml : Unità minima di intervento
Emergenze sottoposte a tutela
294.8
291.8
309.2
308.1
AS 2
312.6
AS 3
315.5
314.5
314.7
312.2
311.1
313.8
312.6
314.0
314.4
317.6
318.3
VIA SANTUARIO INFERI
Infe

NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
BEVERA SUPERIORE

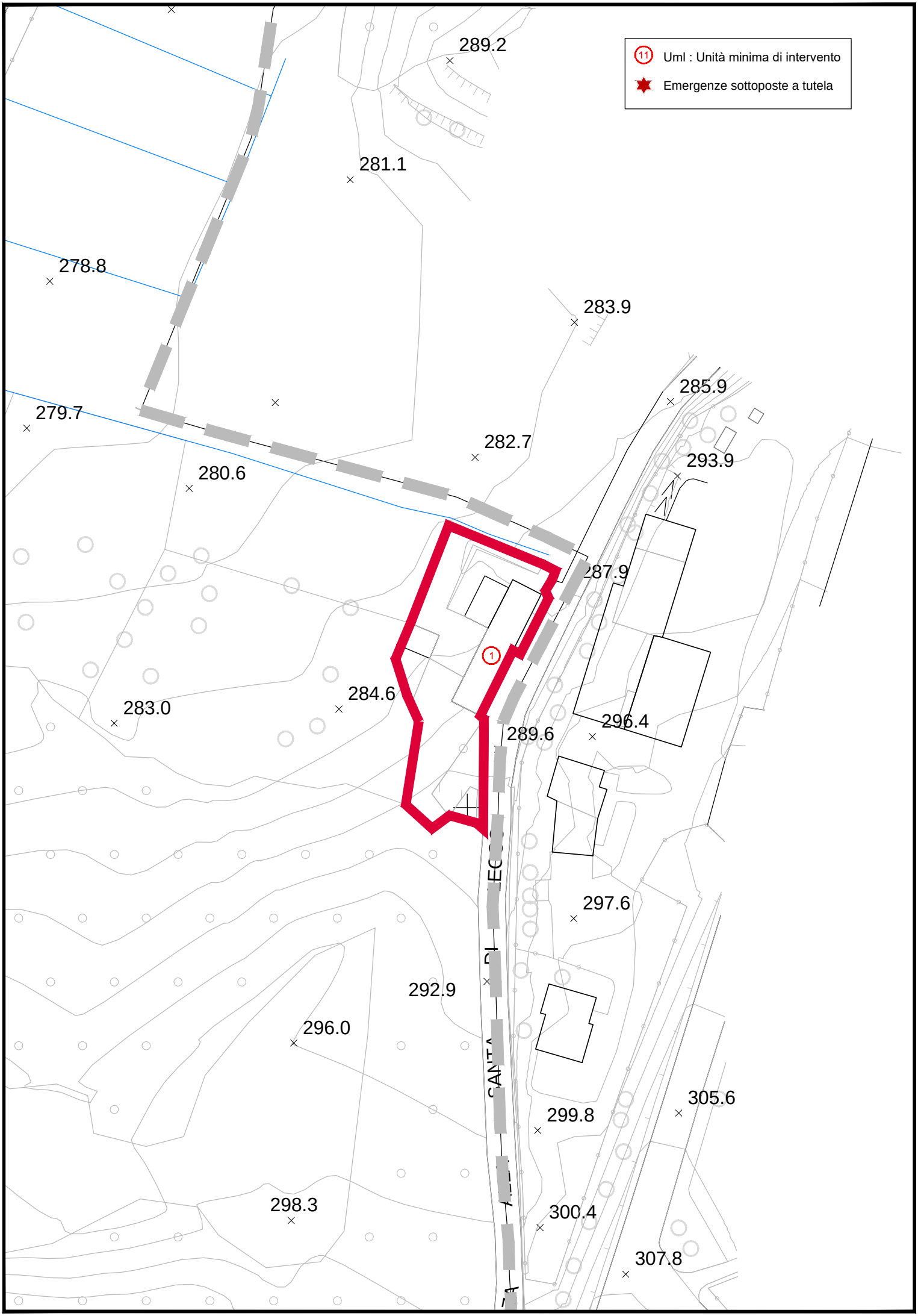

321.1
324.5
330.0
324.4
VIA R. GANDHI
333.0
324.5
332.5
VIA SANTUARIO SUPERIORE
327.4
333.5
333.2
Bevera Sup.
333.9
334.8
333.5
331.5
331.7
337.7
340.7
359.8
Uml : Unità minima di intervento
Emergenze sottoposte a tutela

NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
VERDEGO’

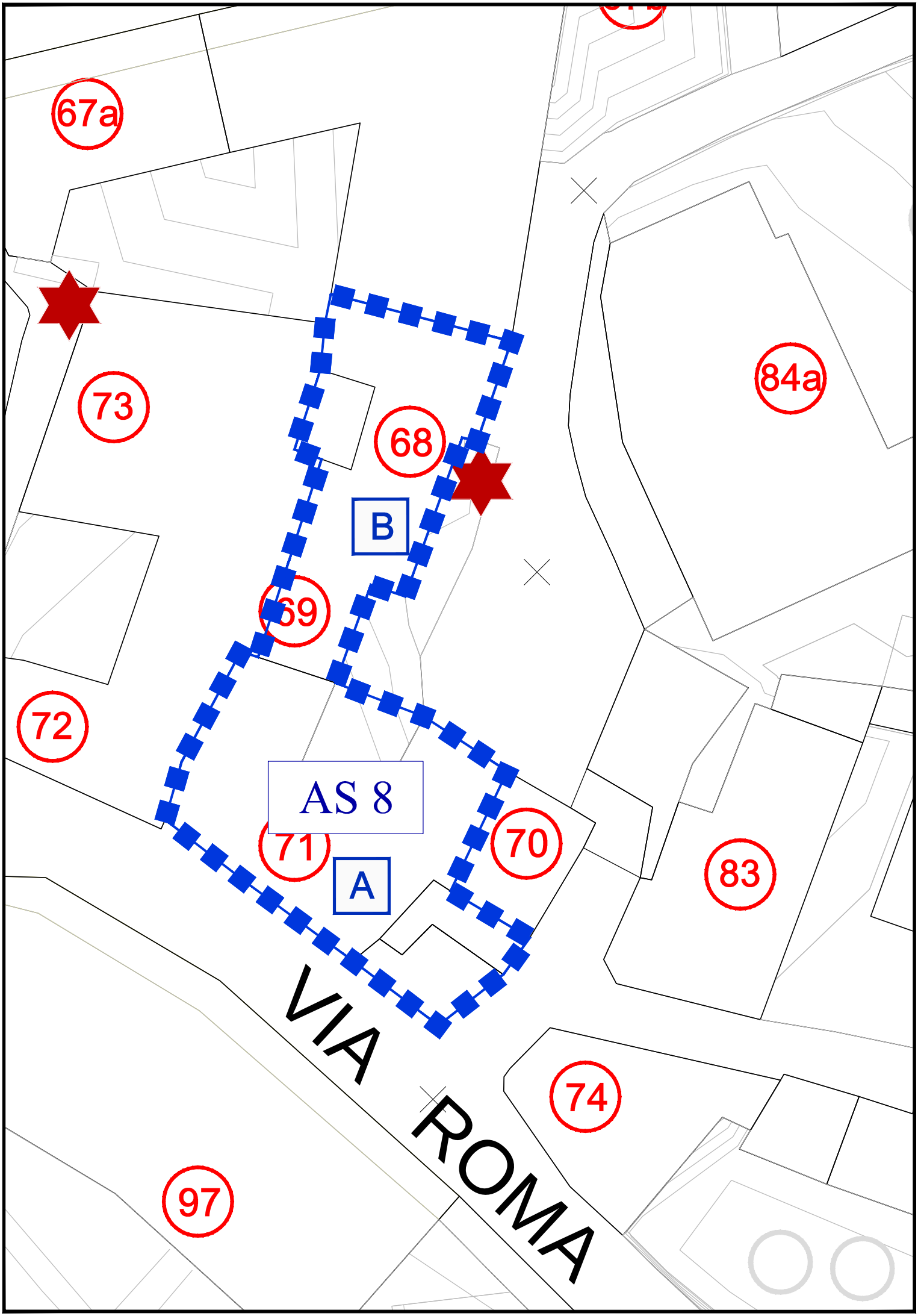

357.9
359.3
358.8
359.8
368.5
VIA
362.9
369.3
365.6
367.7
370.4
375.9
VIA VERDEGO'
375.3
Verd
372.7
369.2
368.6
368.9
367.7
368.7
367.0
366.4
366.2
1
2
3
4
5
6a
6b
7
8
9a
9b
9c
9d
10
11
12
13
14
15a
15b
16
17
18
19
a
b
Uml : Unità minima di intervento
Emergenze sottoposte a tutela

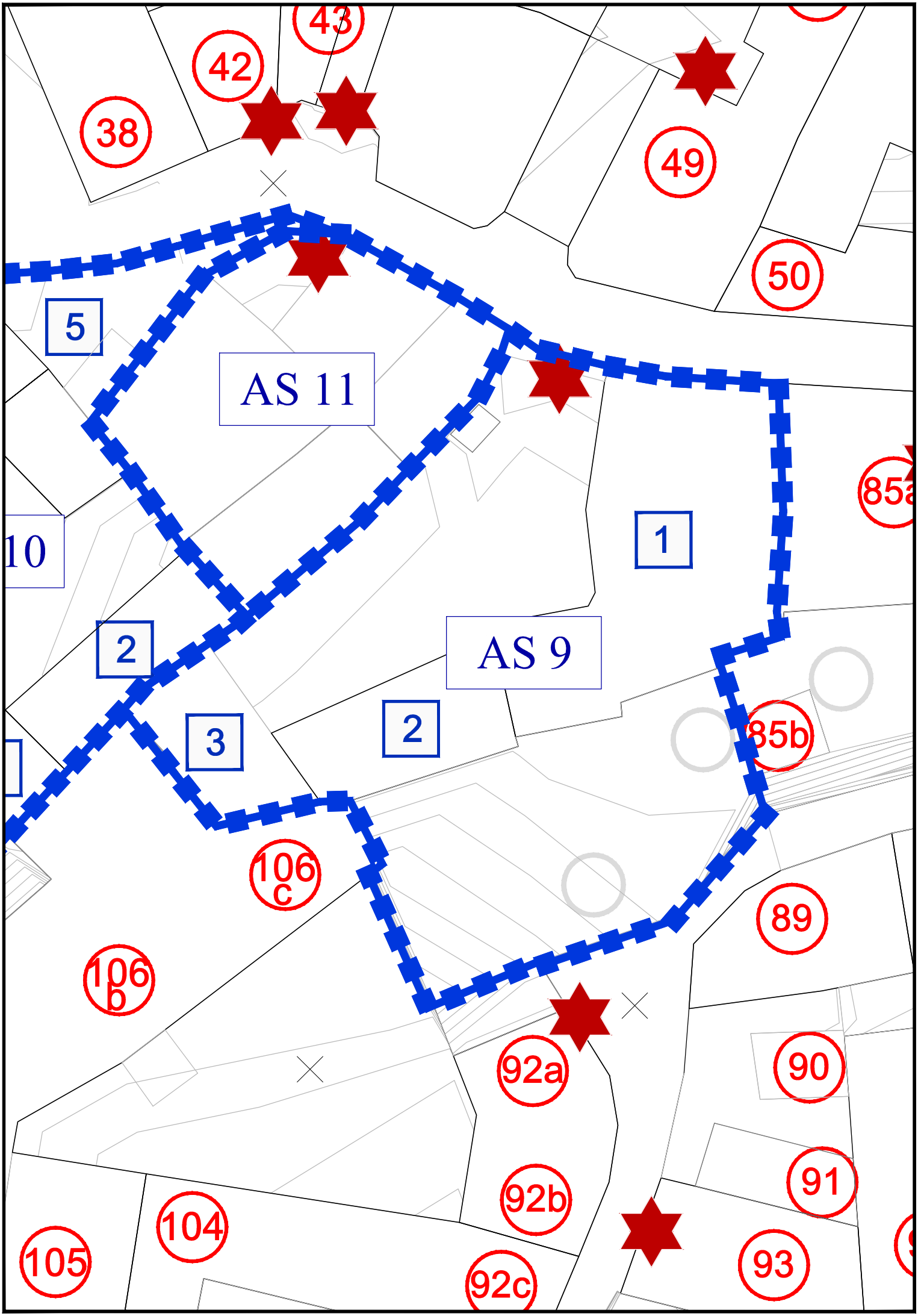

359.8
368.5
VIA DEL POGGIO
366.0
366.2
368.3
369.3
367.7
373.2
381.4
380.1
380.4
379.6
375.3
Verdego`
373.0
369.2
368.6
370.3
367.7
367.0
367.4
366.2
Uml : Unità minima di intervento
Emergenze sottoposte a tutela

NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
VIA PEROTTO


Uml : Unità minima di intervento
Emergenze sottoposte a tutela
289.2
281.1
278.8
283.9
285.9
279.7
282.7
293.9
280.6
287.9
284.6
283.0
289.6
296.4
297.6
292.9
296.0
305.6
299.8
298.3
300.4
307.8

AMBITI SISTEMA
CENTRO STORICO BARZAGO


67a
73
68
84a
B
69
72
AS 8
71
70
A
83
VIA ROMA
74
97

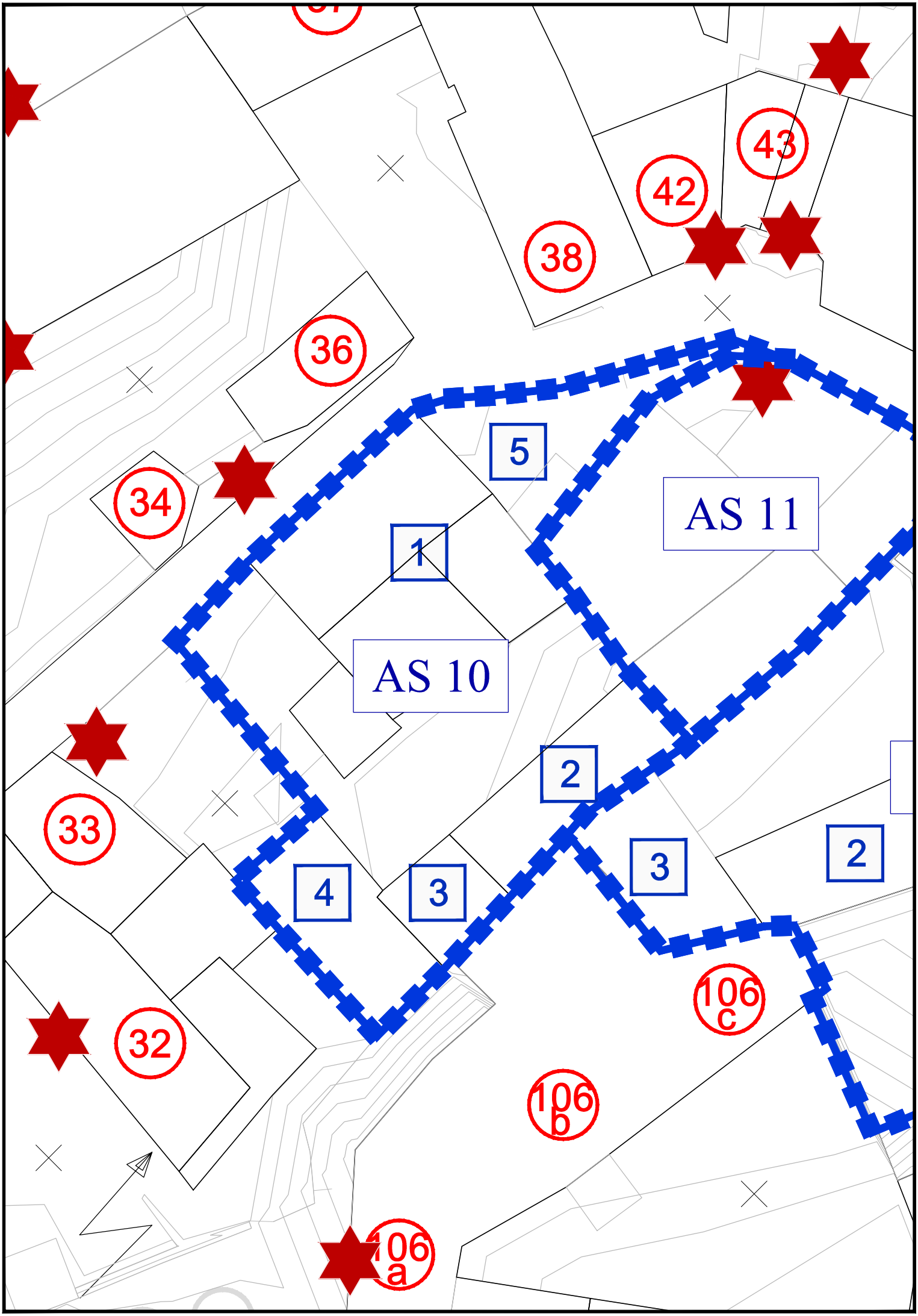

43
42
38
49
50
5
AS 11
85a
10
1
2
AS 9
3
2
85b
106
c
89
106
b
92a
90
91
92b
104
105
93
92c

AS9

Prescrizioni di dettaglio

Corpo 1	Si dovrà conservare il rapporto gerarchico e proporzionale definito dalle ridotte dimensioni delle finestre dell'ultimo piano del sottotetto. Ferme restando le quote di gronda potranno essere riordinati gli andamenti di falda.
Corpo 2	L'eventuale balcone sul cortile verso via Pirotta sarà "a ballatoio" con ringhiera fermata dai tradizionali alti montanti risvoltati a fissarsi sulla facciata.
Corpo 3	Le falde del tetto potranno essere configurate in modo da ridurre i muri ciechi al perimetro e aumentare l'altezza e il volume interno al piano primo ricavato direttamente sotto la copertura.

1. Dovrà essere integralmente conservato il portale di ingresso ad arco.
2. Balcone in pietra da recuperare e riutilizzare.


43
42
38
36
34
33
32
106 a
106 b
106 c
5
1
AS 11
AS 10
2
3
4
3
2

AS10

Prescrizioni di dettaglio

1 Fabbricato oggetto di totale ricostruzione con le seguenti caratteristiche :

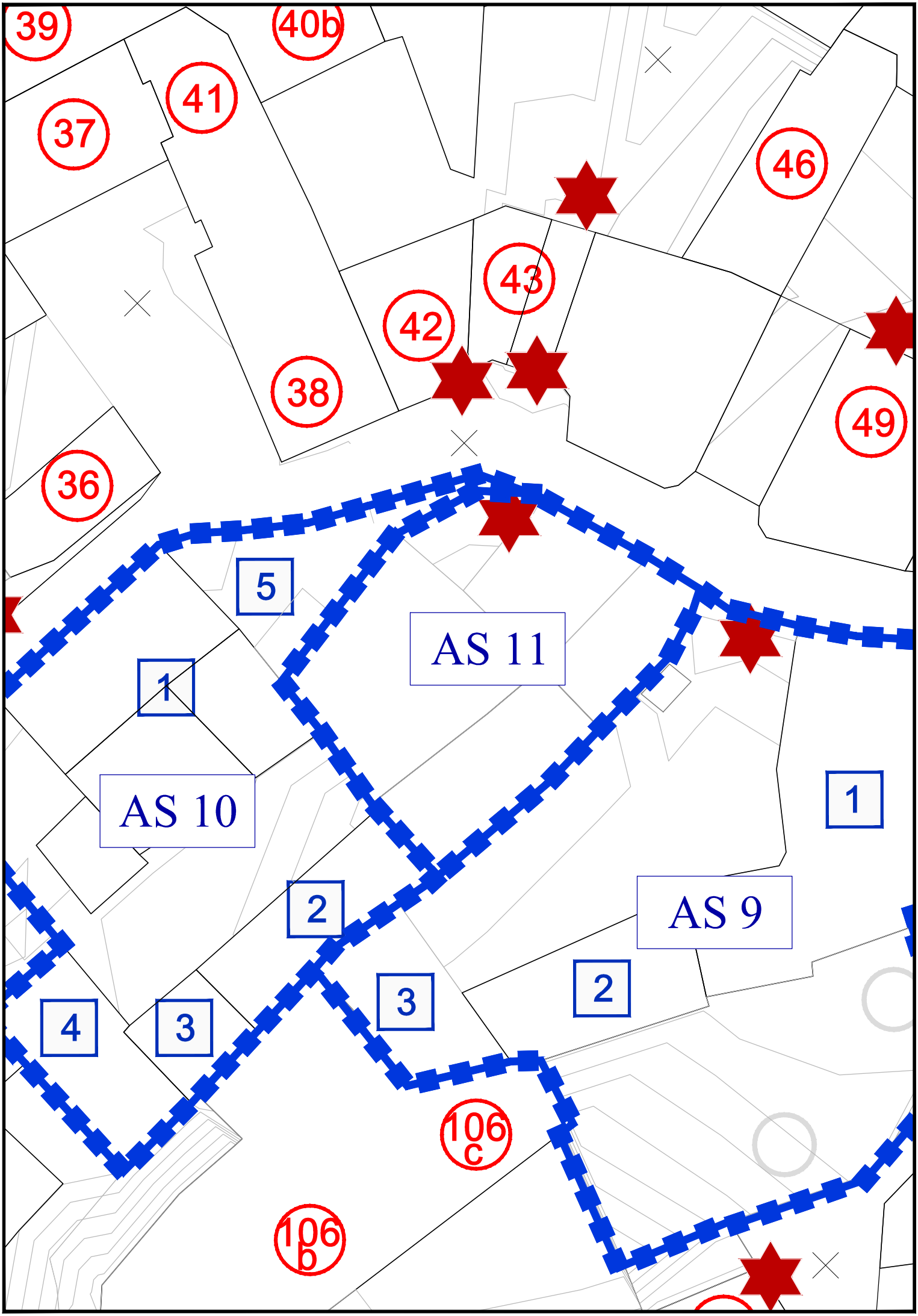
- filo facciata su via Pirotta allineato con il muro dell'UmI 33 con formazione di portici a piano terra per costituire percorso pedonale., recuperando il volume con ampliamento del sedime.
- filo di gronda orizzontale sui quattro lati alla quota attuale misurata su via Pirotta;
- copertura a quattro falde regolari
- possibili ampliamenti e/o modifiche del sedime sui due lati sud-est e sud-ovest a recupero del volume dei portici

2 Fabbricato oggetto di totale ricostruzione con le seguenti indicazioni:

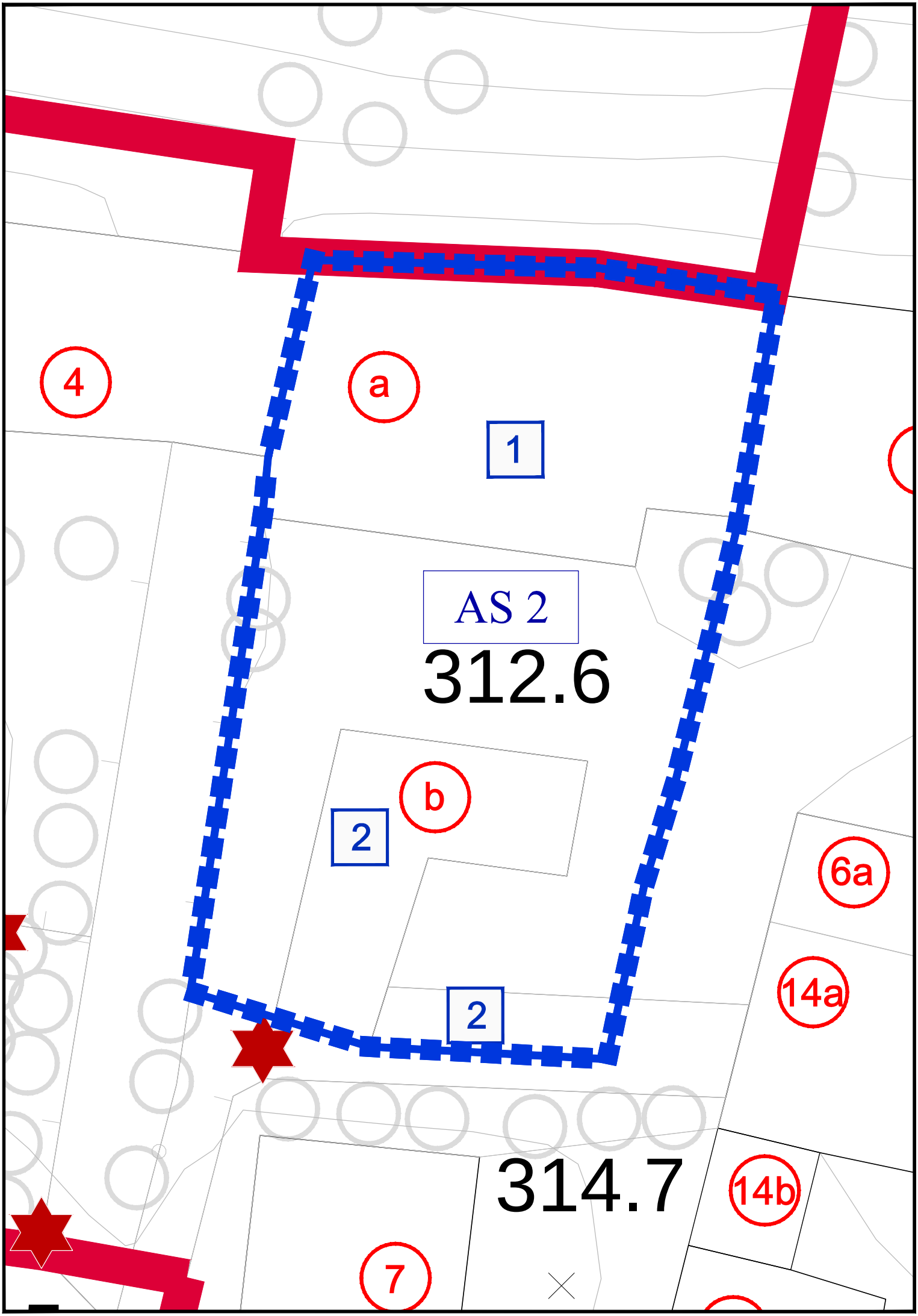
- filo di gronda verso la corte 1,00 mt. più basso del corpo 3
- eventuale risvolto del volume , con la stessa sezione e andamento di falda sul fondo del cortile a recupero della volumetria del corpetto DR da demolire.

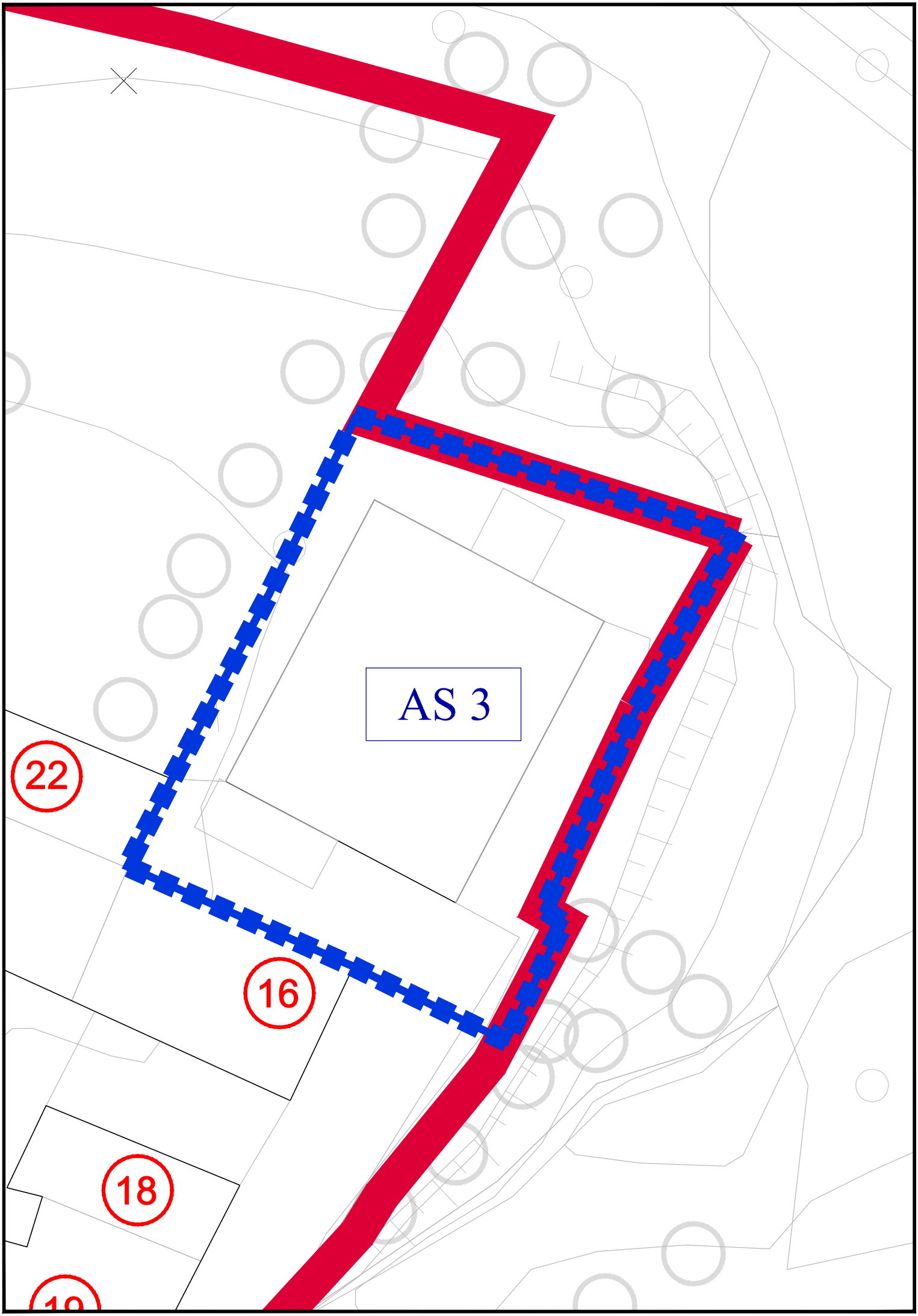
3 - 4 Corpi di fabbrica da recuperare con il mantenimento delle murature in pietrame a vista.

5 Cortile da ripulire dalle superfetazioni e tettoie; la recinzione potrà essere arretrata costituendo percorso pedonale in continuità con i portici del corpo principale, sarà ricostruita con semplice muretto h. 140 cm. e copertina in pietra riproponendo l'attuale flesso. L'area rimanente dovrà essere mantenuta a verde per almeno l'80%.


39
40b
41
37
46
43
42
38
49
36
5
AS 11
1
AS 10
1
2
AS 9
2
3
4
3
106
c
106
b

AMBITI SISTEMA
BEVERA INFERIORE


4
a
1
AS 2
312.6
b
2
6a
14a
2
314.7
14b
7


AS 3
22
16
18

ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE

PdR R1 - Relazione illustrativa del Piano delle Regole
PdR R2 – Norme Tecniche di Attuazione
PdR 01 - Sistema Rurale paesistico ambientale - 1:3.000
PdR 02 - PLIS – Parco Agricolo della Valletta - 1:3.000
Regime dei suoli per il Centro Storico e i Nuclei Originari:
PdR 03a - Barzago- 1:2.000 - 1:1.000
PdR 03b - Bevera Inferiore - 1:1.000
PdR 03c - Bevera Superiore - 1:1.000
PdR 03c - Verdegò - 1:1.000
Regime dei suoli
PdR 04 - Legenda
PdR 04 - quadrante 1 - 1:2.000
PdR 04 - quadrante 2 - 1:2.000
PdR 04 - quadrante 3 - 1:2.000
PdR 04 - quadrante 4 - 1:2.000

ELABORATI COSTITUENTI IL PGT

QUADRO CONOSCITIVO

Sintesi degli atti di programmazione sovraordinata
QC 01 – Inquadramento territoriale – 1: 50.000
QC 02 – Estratto PTR vigente
QC 03 – Estratto PTCP vigente – 1 : 10.000
QC 04 – PLIS : Parco Agricolo della Valletta : Ambiti Territoriali – 1 : 10.000

Quadro conoscitivo e ricognitivo del territorio
QC 05 – Inquadramento comunale su ortofoto – 1 : 5.000
QC 06 – Classi altimetriche – 1 : 3.000
QC 07 – Classi di Pendenza – 1 : 3.000
QC 08 – Sintesi della destinazione d'uso disciplinate dalle previsioni di piano dei comuni contermini – 1 : 10.000
QC 09 – Individuazione delle modifiche cartografiche apportate al PGT vigente – 1 : 5.000
QC 10 – Vincoli Paesaggistici – 1 : 3000
QC 11 – Carta del rischio archeologico, della tutela storica e architettonica . 1 : 3000
QC 12 – Vincoli Amministrativi - 1: 3000
QC 13 – Sistema ambientale e tutela vegetazionale – 1: 3000
QC 14 – Percezione del territorio - 1: 3000
QC 15a – Destinazione d'uso degli edifici – 1 : 3000
QC 15b – Altezza e stato di conservazione degli edifici – 1: 3000
QC 16 – Evoluzione dell'edificazione : Catasto 1721 – 1858 – 1: 3000

QC 17 – Evoluzione dell’edificazione : Catasto 1898 – 1949 – 1: 3000
QC 18 – Evoluzione dell’edificazione : Anno 2015 – 1 : 3000

Previsioni di Piano
R1 - Relazione generale
R2 - Norme Tecniche
R3 – Norme Tecniche - Indirizzi, strategie, e strumenti per la qualità paesaggistica del territorio
R4 – Indicazioni e normativa specifica degli Ambiti di Trasformazione
DdP 01 – Quadro Strategico – 1 : 3000
DdP 02 – Accessibilità sostenibile e Ambito di concentrazione preferenziale dell’edificazione – 1 : 3000
DdP 03 – Sistema della Viabilità e Mobilità – 1: 3000
DdP 04 – Dimensionamento di Piano – 1 : 3000
DdP 05 – Individuazione degli incentivi per il sistema commerciale – 1 : 3000
DdP 06 – Sistema produttivo: Attività Industriali e Artigianali – 1 : 3000
DdP 07 – Carta del giudizio di rilevanza – 1 : 3000
DdP 08 – Carta del giudizio di integrità – 1 : 3000
DdP 09 – Carta del Paesaggio – Sensibilità paesistica dei luoghi – 1 : 3000
DdP 10 – Previsioni di Piano – 1 : 3000
DdP 11 – Studio Geologico : Carta dei vincoli – 1 : 5000
DdP 12a – Studio Geologico : Carta di Fattibilità – 1 : 2000
DdP 12b - Studio Geologico : Carta di Fattibilità – 1 : 2000
DdP 13 – Studio Geologico : Carta delle Fattibilità Geologica con sovrapposizione Carta della pericolosità Sismica – 1 : 5000

PIANO DEI SERVIZI

PdS R1 - Relazione illustrativa del Piano dei Servizi
PdS R2 - Norme Tecniche di Attuazione
PdS R3 - Schedatura dei Servizi
PdS 01 - Servizi pubblici di proprietà comunale esistenti, scala 1:3.000
PdS 02 - Servizi di uso pubblico esistenti , scala 1:3.000
PdS 03 - Implementazione dei Servizi , scala 1:3.000
Previsioni di Piano
PdS 04 - Legenda
PdS 04a - quadrante 1 - 1:2.000
PdS 04b - quadrante 2 - 1:2.000
PdS 04c - quadrante 3 - 1:2.000
PdS 04d - quadrante 4 - 1:2.000
PdS 05 - Rete ecologica - 1 : 3.000

PIANO DELLE REGOLE

PdR R1 - Relazione illustrativa del Piano delle Regole
PdR R2 – Norme Tecniche di Attuazione
PdR 01 - Sistema Rurale paesistico ambientale - 1:3.000
PdR 02 - PLIS – Parco Agricolo della Valletta - 1:3.000
Regime dei suoli per il Centro Storico e i Nuclei Originari:
PdR 03a - Barzago- 1:2.000 - 1:1.000
PdR 03b - Bevera Inferiore - 1:1.000
PdR 03c - Bevera Superiore - 1:1.000
PdR 03c - Verdegò - 1:1.000
Regime dei suoli
PdR 04 - Legenda
PdR 04 - quadrante 1 - 1:2.000
PdR 04 - quadrante 2 - 1:2.000
PdR 04 - quadrante 3 - 1:2.000
PdR 04 - quadrante 4 - 1:2.000

COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA

– STUDIO GEOLOGICO A SUPPORTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE AI SENSI DELLA L.R. n. 41/1997 – Relazione (Aprile 2005)

– ***TAVOLA 1*** *Carta geologico strutturale – Scala 1:10.000*
– ***TAVOLA 2*** *Carta geomorfologica con elementi geopedologici– Scala 1:10.000*
– ***TAVOLA 3*** *Carta idrogeologica e dell'idrografia superficiale – Scala 1:10.000*
– ***TAVOLA 4a*** *Carta geologico applicativa – Scala 1: 2.000*
– ***TAVOLA 4b*** *Carta geologico applicativa – Scala 1: 2.000*
– ***TAVOLA 5*** *Carta di sintesi del rischio geologico – Scala 1: 5.000*
– ***TAVOLA 6a*** *Carta della fattibilità geologica– Scala 1: 2.000*
– ***TAVOLA 6b*** *Carta della fattibilità geologica– Scala 1: 2.000*
– ***TAVOLA 7*** *Carta della fattibilità geologica– Scala 1: 10.000*
– AGGIORNAMENTO AI SENSI DELLA D.G.R. 22 DICEMBRE 2005 – N.8/1566 Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art.57, comma 1, della l.r. 11 marzo 2005, n.12 – Relazione (Gennaio 2008)
– **componente sismica** (TAVOLA 5A);
– **carta dei vincoli, di sintesi e di fattibilità** (TAVOLE 5B, 5, 6A, 6B, 7);
– **carta del dissesto con legenda uniformata PAI** (TAVOLA 8).
NORME GEOLOGICHE DI PIANO

- INTEGRAZIONE AGGIORNAMENTO STUDIO GEOLOGICO AI SENSI DELLA D.G.R. 22 DICEMBRE 2005 – N.8/1566 – (Marzo 2009)
- carta della pericolosità sismica locale TAVOLA 5A;
- carta dei vincoli TAVOLA 5B;
- carta della fattibilità geologica (TAVOLA 6B – TAVOLA 7).

STUDIO IDROLOGICO E IDROGEOLOGICO DI DETTAGLIO DELLA RETE IDRICA MINORE, DEL TERRITORIO COMUNALE DI BARZAGO

- RELAZIONE IDROLOGICA ED IDROGEOLOGICA DI DETTAGLIO DELLA RETE IDRICA MINORE
- CRITERI PER L'ESERCIZIO E PER L'ATTIVITÀ DI POLIZIA IDRAULICA COMUNALE
- ***Tavola 1*** *- Carta dell' idrografia superficiale – Scala 1: 10.000*
- ***Tavola 2*** *- Carta dell'idrografia superficiale su mappali catastali– Scala 1: 5.000*
- ***Tavola 3*** *- Carta dei bacini idrografici – Scala 1: 10.000*
- ***Tavola 4A*** *- Carta delle fasce di rispetto – Scala 1: 2.000*
- ***Tavola 4B*** *- Carta delle fasce di rispetto – Scala 1: 2.000*