

21



Comune di CAROBBIO DEGLI ANGELI
Provincia di BERGAMO
 Piazza A. Localtelli n.1
 Area Tecnica – Sportello Unico Edilizia
 Responsabile del Settore/Servizio:
 Geom. Dario Ondei

P.G.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

adottato con D.C.C. n. 35 del 24 dicembre 2013

OSSERVAZIONE

(ai sensi dell'art.13, c.4 della L.R. 12/2005 e s.m.i.)



Al Sindaco del Comune di Carobbio degli Angeli

Preso atto dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito degli atti del P.G.T., prot.gen. n. 0593/2014, adottati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 24 dicembre 2013, dando termine per la presentazione di osservazioni nel periodo intercorrente tra la data del 25 febbraio 2014 e la data del 27 marzo 2014.

Il sottoscritto ROBERTO GIOVANNONI nato a BERGAMO il 17/11/1953
 codice fiscale GVN RRT 53S17 A794 Z cittadinanza italiana
 residente in CAROBBIO DEGLI ANGELI provincia di BERGAMO via MANZONI n. 5
 CAP 24060 tel. 3356562255 e-mail robertogiovannoni@yahoo.it
 per conto di Ditta ANTARES s.r.l P. I.V.A. 02081290161
 con sede in CAROBBIO DEGLI ANGELI provincia di BERGAMO via MANZONI n. 5
 CAP 24060 tel. _____ e-mail (PEC) _____
 che rappresenta in qualità di Amministratore/Legale rappresentante
 avente titolo alla presentazione della presente in qualità di proprietaria esclusiva dell'immobile
 sito in via MANZONI n. 5
 individuato ai mappali nn. 71,2537,961,962,955,978,335,334,2866,266,1000,613,654 Fg. 9
 Classificato:
 in zona: ZONE COLLINARI nel P.R.G. vigente
 in zona: AMBITI BOSCATI, DELLA COLLINA TERRAZZATA e DELLE PIANE INTERCLUSE nel P.G.T. adottato

PRESENTA

in data odierna e ai sensi dell'art.13 della Legge Regionale Lombardia n. 12/ 2005 8 e s.m.i, osservazione al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 24 dicembre 2014,
 per l'immobile sito in **Via Manzoni** n. **5**
 Codice catastale **B801 Sez. B Fg. 9 nn. 71, 2537, 961, 962, 955, 978, 335, 334, 2866, 266, 1000, 613, 654**

RELAZIONE DESCRITTIVA - oggetto e contenuti dell'osservazione:

Premesso che nel PRG vigente
 gli immobili di proprietà ricadono in zona collinare
 e che il Piano Particolareggiato della Collina prevede
 - per la cascina "La Tesa" (lettera A) la destinazione residenziale e/o turistico commerciale per cui è consentito oltre ad un intervento di restauro e risanamento conservativo anche un ampliamento nella misura massima del 30% dei volumi esistenti realizzato nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato esistente;
 - per l'edificio adiacente (lettera B) la destinazione residenziale per cui sono consentiti interventi di ristrutturazione

MS

edilizia;

- la possibilità di realizzare strutture in legno con pavimentazione in calcestruzzo per il ricovero dei cavalli a condizione che quanto si realizza sia in accordo con la L.R. 93/1980 e che siano vincolate con atto notarile alla loro demolizione quanto verrà meno l'esigenza del ricovero dei cavalli.

Considerato che

La proprietà da tempo intende insediare nella Cascina un'attività turistico-commerciale (location per eventi con possibilità di ristorazione) e che con DIA del 02 marzo 2012 ha realizzato n. 8 box di ricovero cavalli per un totale (esistenti e di recente realizzazione) di n. 10 stalli attualmente già tutti utilizzati.

Con la presente chiede:

1 - che anche il PGT riconfermi per l'immobile A la destinazione residenziale e/o turistico/commerciale con la possibilità di aumentare del 30% il volume esistente.

La richiesta di riconfermare anche con il nuovo strumento urbanistico la possibilità di incremento volumetrico nasce dalla necessità di riservare parte dell'immobile esistente a propria residenza e avere a disposizione dell'attività che da tempo si vuole avviare una superficie adeguata e funzionalmente distribuita. L'ampliamento consentito dall'attuale P.R.G. vigente diventa quindi necessario per poter distribuire spazi e funzioni in modo razionale senza dover apportare modifiche alla struttura attuale della cascina.

Preso atto che nel nuovo strumento urbanistico adottato l'immobile in oggetto:

- si colloca all'interno degli *ambiti della collina terrazzata (sistema ambientale)* e che in detti ambiti sono consentiti (art.26.2 delle NTA del PdR, p.32):

- gli interventi tesi alla conservazione, alla valorizzazione ed al ripristino delle caratteristiche ambientali descritte;
- la promozione di programmi di valorizzazione dell'offerta e della fruibilità ambientale;
- lo svolgimento dell'attività agricola;
- l'adeguamento della viabilità esistente e la realizzazione di nuove strade - della dimensione minima necessaria - ad esclusivo uso di fondi o edifici non serviti;
- la conservazione valorizzativa dei terrazzamenti; i muri di sostegno devono obbligatoriamente essere recuperati o ripristinati in pietra, nel rispetto dei moduli compositivi e materici propri della tradizione locale;
- la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Ai sensi dell'art.26.3 delle NTRA di PdR (p.33) detti ambiti sono inedificabili ma compensabili ai fini edificatori - ad unica destinazione agricola ed in essi sono vietate le seguenti destinazioni: artigianato, produttiva artigianale o industriale, terziario direzionale e terziario commerciale.

- è classificato come *edificio sparso di pregio ambientale (A2 - sistema urbanizzato)*, a cui il PGT riconosce un significato strategico e ne promuove il recupero poiché, considerato di valore storico-testimoniale e/o di caratterizzazione architettonico-ambientale, contribuisce nel contesto collinare di Carobbio alla trasmissione dello spirito e della riconoscibilità dei luoghi.

Destinazioni d'uso ammesse sono quelle definite dall'art. 35.2 delle NTA di PdR (p.45): residenziale (R) ma è ammesso prevedere quote di ... terziario direzionale (T) e terziario commerciale (C) nel limite del 30% dalla SLP esistente.

Interventi ammessi: ristrutturazione conservativa senza modifiche della superficie coperta (SC), al volume (V) ed all'altezza massima (H) dell'edificio,

Si evidenzia che tale possibilità edificatoria aggiuntiva, che si chiede venga confermata anche con il nuovo PGT, verrà realizzata prestando attenzione al mantenimento delle caratteristiche naturalistico-ambientali del territorio collinare (limitazione dei movimenti terra, particolare attenzione al mantenimento ed eventuale implementazione della dotazione vegetale tradizionale con essenze autoctone) ed alla conservazione delle strutture esistenti. Il volume in incremento sarà posto in prossimità della cascina a cui sarà collegato per necessità funzionali ma non aderente al fine di non alterarne la sagoma e le caratteristiche tipologiche. Verranno utilizzate tecniche costruttive in grado di ben armonizzarsi ma allo stesso tempo, tramite un linguaggio innovativo e moderno, di garantire un'alta prestazione energetica ed un inserimento ambientale armonico con impatto paesistico ed in particolare vedutistico contenuto (rispetto indicazioni dell' art. 5.3 della Relazione del DP - i caratteri del paesaggio e la sensibilità paesistica dei luoghi - indicazioni per la progettazione, p.68).

La rifunzionalizzazione a scopo residenziale già attuata da tempo combinata con l'insediamento di un'attività

turistico/commerciale potrebbe dar luogo "ad un efficace presidio dei luoghi ed alla loro manutenzione valorizzativa, soprattutto in termini di qualità ambientale e potenzialità di godimento, anche a scopo escursionistico" (rif. Art. 3.A.2. della relazione al PdR, p. 12). Un attività di ristorazione potrebbe infatti promuovere una fruibilità controllata del territorio valorizzando il patrimonio edilizio esistente.

- 2 - la possibilità di allevare cavalli con un limite massimo di n.10 capi in deroga a quanto definito dall'art.22.5 delle NTA di PdR (p. 30)

"Nelle aree del Sistema ambientale non sono ammessi allevamenti - o ricoveri - di animali, anche a scopo di addestramento. Fatte salve per le relative strutture le norme sulle distanze di cui al successivo art. 31.8, sono esclusi dal divieto:

- gli allevamenti familiari non volti all'attività agricola imprenditoriale, ma al solo autoconsumo;
- gli allevamenti di equini ad uso ludico, con un limite massimo di n. 3 capi."

Si evidenzia che con DIA del 02/03/2012 si sono realizzati nuovi box in legno per cavalli che aggiunti agli esistenti hanno elevato a n.10 gli stalli per cavalli attualmente già tutti occupati.

- 3 - la possibilità di allevare cani senza fine di lucro con un limite massimo di n.8 capi in deroga a quanto definito dall'art.22.5 delle NTA di PdR (p. 30)

Si evidenzia che a tal fine si chiede la possibilità di realizzare box in legno coibentati e recinti metallici con idonea pavimentazione e rete di scarico nel rispetto della normativa in vigore e vincolati con atto notarile alla loro demolizione quanto verrà meno l'esigenza del ricovero dei cani.

- 4 - la possibilità di implementare i pannelli di produzione di energia rinnovabile già installati in adiacenza della centrale termica seminterrata posta in prossimità dell'autorimessa in deroga a quanto previsto dall'art. 22.8 della NTA di PdR (p.30)

"In tutti gli Ambiti del Sistema ambientale sono vietate ... la posa a terra di pannelli per la produzione di energia rinnovabile (solare termico e fotovoltaico). La posa dei pannelli stessi è ammessa esclusivamente sulle falde delle coperture dei fabbricati, fermi restando il loro corretto inserimento ambientale ed il rispetto dei caratteri architettonici del fabbricato di riferimento."

La posa degli esistenti pannelli solari termici a terra era stata assentita in sede di variante alla D.I.A. del 22.02.2008, prot. 1532, Reg.Aut.Ed. n. 3167 "Opere di manutenzione straordinaria per modifiche interne ed esterne al fabbricato". La localizzazione a terra dei pannelli è stata condizionata dalla vicinanza alla centrale termica del fabbricato; quindi nella previsione di voler implementare ai soli fini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio i pannelli (solari termici ed eventualmente fotovoltaici) si vorrebbe mantenere la possibilità di collocare le nuove strutture in prossimità di quelle già esistenti.

ATTO DEL P.G.T. A CUI SI RIFERISCE L'OSSERVAZIONE

- DdP – Documento di Piano *riferimento a* /
- PdS – Piano dei Servizi *riferimento a* /
- PdR – Piano delle Regole *riferimento a* 1 - Art.37.4 edifici sparsi di pregio ambientale – A2 – p.55 delle NTA
2 e 3 - Art.22.5 allevamento animali – p. 30 delle NTA
4 - Art.22.8 pannelli per la produzione di energia rinnovabile - p.30 delle NTA

Previsione strumenti urbanistici vigenti	Previsione di P.G.T. adottato	Previsione richiesta
1 - Per la Cascina La Tesa destinazione residenziale e/o turistico/commerciale con la possibilità di aumentare del 30% il volume esistente	Per la Cascina la Tesa destinazione residenziale e/o turistico/commerciale ma consentiti solo interventi conservativi senza modificazione della SC, V e H	Per la Cascina la Tesa destinazione residenziale e/o turistico/commerciale con possibilità di ampliamento pari al 30% del V esistente con incremento di SC ed altezza max n.1 piano
2 - Nessuna prescrizione	Gli allevamenti di equini ad uso ludico hanno un limite massimo di n. 3 capi	Per l'allevamento equino già attivo nella proprietà si chiede di consentire la presenza di n.10 capi
3 - Nessuna prescrizione	Non sono ammessi allevamenti - o ricoveri - di animali, anche a scopo di addestramento	Possibilità di realizzare allevamenti di addestramento cani con un massimo di n.8 capi
4 - Nessuna prescrizione sulla localizzazione dei pannelli per la produzione di energia rinnovabile	La posa a terra di pannelli per la produzione di energia rinnovabile (solare termico e fotovoltaico) è vietata	Possibilità di collocare eventuali pannelli per la produzione di energia rinnovabile adiacenti a quelli già esistenti posti a terra in prossimità della centrale termica seminterrata

Allegati obbligatori

- n. 3 copie della presente istanza e con l'originale con marca da bollo
- Copia del documento d'identità del dichiarante
-

Ulteriori allegati:

- Documentazione catastale: estratto con individuazione dell'immobile oggetto di osservazione (allegato n.1)
- Estratto aerofotogrammetrico (allegato n.2)
- Documentazione urbanistica vigente: estratto di P.R.G e NTA (allegato3)
- Documentazione urbanistica vigente: Schede n.3C e 4C del Piano Particolareggiato della Collina (allegato n.4)
- Documentazione urbanistica adottata: estratto di P.G.T. – tav. DP/2.1 sistema ambientale (allegato n.5)
- Documentazione urbanistica adottata: estratto di P.G.T. – tav. DP/2.2 sistema dell'urbanizzato (allegato n.6)
- Documentazione urbanistica adottata: estratto di P.G.T. – tav. PR/2.5 disciplina delle aree (allegato n.7)
- Documentazione urbanistica adottata: estratto di P.G.T. – tav. PR/3 sensibilità paesistica (allegato n. 8)
- Documentazione fotografica: vista area dell'area oggetto dell'osservazione (allegato n.9)
- altro *specificare*

Il sottoscritto presta altresì il proprio consenso al trattamento dei dati forniti nel rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali (D.Lgs. 196/2003).

Carobbio degli Angeli, lì 24 MARZO 2014

Il dichiarante:

NTARES s.r.l.
Roberto Giovanni

Relazione PdR, p.4

Il territorio comunale non antropizzato, o dotato di modesti livelli di antropizzazione, è da governare in base a logiche a basso impatto ambientale.

Il Sistema individuato è stato articolato nei seguenti ambiti:

...

- perimetro PLIS del Malmera dei Montecchi e del Colle degli Angeli ;

- ambiti boscati;

- ambiti della collina terrazzata;

- ambiti delle piane intercluse;

...

Al fine di contenere una pressione antropica non sostenibile, negli ambiti del Sistema ambientale si è determinato di:

- limitare l'utilizzo - per nuova edificazione ad esclusivo fine agricolo - alle sole "aree agricole della pianura irrigua";

- non assegnare agli ambiti boscati capacità edificatoria, nè propria nè trasferibile in altre zone;

- assegnare alle aree collinari in genere un'edificabilità, a scopo esclusivo delle attività agricole, non utilizzabile in sito ma trasferibile alle aree pianeggianti;

- prevedere la possibilità del recupero alla destinazione residenziale degli edifici sparsi, comunque non più funzionali all'attività agricola, acconsentendone, per quelli privi di rilievo architettonico ed ambientale, possibili ampliamenti, inversamente proporzionali alla dimensione originale;

- regolamentare la presenza umana per il presidio dei luoghi, dando la possibilità di realizzare modeste strutture per il ricovero degli attrezzi; tali ripostigli hanno dimensione contingentata (24 mq per un'altezza massima di m 2,40) e devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche confacenti al contesto;

- promozionare la fruibilità escursionistica - ancorchè controllata - dei siti.

ANTARES s.r.l.


Cascina La Tesa - proprietà Antares s.r.l.

Norme tecniche di attuazione PdR, p.28

Art. 22 - Sistema ambientale: disposizioni generali
22.1. Il Piano delle Regole individua gli ambiti d'interesse ambientale relativi ai contesti collinari i quali, affermando il principio di prevalenza della salvaguardia degli elementi

paesaggistico-ambientali ed ecologici rispetto all'intervento antropico finalizzato all'attività agricola, non sono da considerarsi aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. 10 della LR 12/05.

...

22.3. Tutti gli interventi nell'ambito del Sistema ambientale devono prioritariamente tendere alla difesa e valorizzazione delle risorse naturali ed ambientali ed al recupero di situazioni di degrado, nonchè all'esercizio degli usi compatibili. In tali ambiti l'insediamento umano è finalizzato alla difesa del territorio, all'uso mirato delle risorse ed altresì alla pratica dell'escursionismo.

22.4. Nel Sistema ambientale, fatte salve eventuali normative più restrittive relative ai singoli ambiti, devono essere osservate le seguenti disposizioni di carattere generale:

- sono considerate incompatibili con la destinazione di zona l'apertura di nuove cave;

- qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno (sterri, reinterri, accatastamenti di materiale, ecc) è soggetta a preventivo Provvedimento abilitativo, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e silvicolturale;

- gli interventi in ambito forestale e l'abbattimento di alberi possono essere effettuati previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni;

- oltre alle strade espressamente previste dal Piano delle Regole è ammessa, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni, l'apertura di nuove strade esclusivamente per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e di dimensioni rigidamente limitate alle esigenze connesse e rigorosamente documentate;

- i percorsi comunali, vicinali e consorziali esistenti, che per il loro significato testimoniale e per il valore infrastrutturale rappresentano un patrimonio storico

sociale appartenente alla collettività, sono confermati allo stato di fatto.

È fatto pertanto divieto di ogni alterazione e comunque manomissione senza preventivo ottenimento di specifico Provvedimento abilitativo; sugli stessi sono ammessi esclusivamente interventi di valorizzazione, ripristino e per la messa in sicurezza.

22.5. In tutti gli ambiti di cui al Sistema ambientale, salvo quanto diversamente prescritto negli articoli che seguono, sono vietate le seguenti destinazioni: artigianato di servizio (AS), produttiva artigianale o industriale (P), terziario direzionale (T), terziario commerciale (C). Sono in ogni caso fatte salve, ancorchè regolarmente autorizzate o dimostrabili e quindi confermabili a discrezione dei proprietari, le destinazioni d'uso in atto alla data d'adozione del PGT.

Nelle aree del Sistema ambientale non sono ammessi allevamenti - o ricoveri - di animali, anche a scopo di addestramento. Fatte salve per le relative strutture le norme sulle distanze di cui al successivo art. 31.8, sono esclusi dal divieto:

- le "aree agricole della pianura";
- gli allevamenti familiari non volti all'attività agricola imprenditoriale, ma al solo autoconsumo;
- gli allevamenti di equini ad uso ludico, con un limite massimo di n. 3 capi.

22.6. Nelle aree e negli ambiti del Sistema ambientale è ammessa la realizzazione di recinzioni in paletti (su plinto interrato) e rete plastificata di colore verde per un'altezza massima di m 1,60.

Le recinzioni in ogni caso non dovranno:


- inibire il passaggio su sentieri pubblici od anche privati aperti al pubblico transito;
- interessare un'area inedificata;
- delimitare un lotto di pertinenza di fabbricati esistenti superiore a mq 2.500;

È comunque sempre ammesso recintare - con staccionate in legno a paletti (non uniti) e/o siepi - il perimetro dell'area di proprietà.

...

22.8. In tutti gli Ambiti del Sistema ambientale sono vietate la realizzazione di parchi fotovoltaici, la posa di pale eoliche ed altresì la posa a terra di pannelli per la produzione di energia rinnovabile (solare termico e fotovoltaico). La posa dei pannelli stessi è ammessa esclusivamente sulle falde delle coperture dei fabbricati, fermi restando il loro corretto inserimento ambientale ed il rispetto dei caratteri architettonici del fabbricato di riferimento. La presente disposizione rimane in vigore, in regime transitorio, fintanto che la Regione Lombardia non avrà ottemperato a quanto previsto dal DM 10 settembre 2010, in tema d'individuazione di specifici siti non idonei allo scopo.

ANTARES s.r.l.



Relazione PdR, p.6

2.3 GLI AMBITI BOSCATI

Negli stessi sono ammessi:

- le attività silvicolture, nel rispetto delle normative vigenti;
- le opere di difesa idrogeologica, antincendio e connesse alla gestione produttiva del bosco;
- l'adeguamento e la sistemazione della viabilità d'accesso e di servizio esistente, con possibilità di nuovi collegamenti, con esclusiva finalità di servizio alle attività agrarie, nonché per il soccorso;
- la promozione di progetti di assestamento e di utilizzazione dei boschi e delle eventuali praterie intercluse d'interesse foraggero in funzione produttiva;
- l'uso per funzioni escursionistiche.

Norme tecniche di attuazione, p.31

Art. 25 - Ambiti boscati

25.1. ... Se ne prevede la conservazione ed il miglioramento del carattere boschivo, nel rispetto degli eventuali strumenti di pianificazione forestale di livello sovraordinato, anche con finalità di tutela idrogeologica e di conduzione colturale, nonché la valorizzazione delle specie arboree locali.

25.2. Sono ammessi:

- le attività selvicolture, nel rispetto delle normative vigenti;
- le opere di difesa idrogeologica, antincendio e connesse alla gestione produttiva del bosco;
- l'adeguamento e la sistemazione della viabilità d'accesso e di servizio esistente, con possibilità di nuovi collegamenti, con esclusiva finalità di servizio alle attività agrarie, nonché per il soccorso;
- la promozione di progetti di assestamento e di utilizzazione dei boschi e delle praterie intercluse d'interesse foraggero in funzione produttiva;
- l'uso per funzioni escursionistiche.

25.3. Le aree di cui al presente articolo sono inedificabili. Tuttavia possono essere computate a scopo edificatorio con destinazione agricola, fino all'estensione massima di 10.000 mq, applicando gli indici previsti dal successivo art. 31 per le residenze e le attrezzature (con espressa esclusione dei tunnel stagionali).

L'edificazione discendente può essere realizzata esclusivamente all'interno delle aree classificate dal PDR come "aree agricole della pianura", nel rispetto quindi delle norme generali e specifiche dettate relativamente alle aree stesse.

25.4. Nel caso d'intervento su aree interessate dagli ambiti di cui al presente articolo, dovranno essere prodotti specifici rilievi topografico e fotografico che diano conto dell'effettivo limite del bosco interessante le aree medesime. Il bosco dovrà essere individuato e delimitato utilizzando le disposizioni normative definite dall'art. 42 della LR 31/08 e dai discendenti criteri applicativi.

Relazione PdR, p.6

2.4 GLI AMBITI DELLA COLLINA TERRAZZATA

Negli ambiti della collina terrazzata sono consentiti:

- gli interventi tesi alla conservazione, alla valorizzazione ed al ripristino delle caratteristiche ambientali descritte;
- la promozione di programmi di valorizzazione dell'offerta e della fruibilità ambientale;
- lo svolgimento dell'attività agricola;
- l'adeguamento della viabilità esistente e la realizzazione di nuove strade - della dimensione minima necessaria - ad esclusivo uso di fondi o edifici non serviti;
- la conservazione valorizzativa dei terrazzamenti; i muri di sostegno devono obbligatoriamente essere recuperati o ripristinati in pietra, nel rispetto dei moduli compositivi e materici propri della tradizione locale;
- la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Norme tecniche di attuazione, p.32

Art. 26 - Ambiti della collina terrazzata

26.1. ...Quello del mantenimento e dell'incentivazione degli usi agricoli connessi alla filiera vitivinicola costituisce uno degli obiettivi qualificanti del PGT.

26.2. Negli stessi sono consentiti:

- gli interventi tesi alla conservazione, alla valorizzazione ed al ripristino delle caratteristiche ambientali descritte;
 - la promozione di programmi di valorizzazione dell'offerta e della fruibilità ambientale;
 - lo svolgimento dell'attività agricola;
 - l'adeguamento della viabilità esistente e la realizzazione di nuove strade - della dimensione minima necessaria - ad esclusivo uso di fondi o edifici non serviti;
 - la conservazione valorizzativa dei terrazzamenti, i cui muri di sostegno devono obbligatoriamente essere recuperati o ripristinati in pietra, nel rispetto dei moduli compositivi e materici propri della tradizione locale;
 - la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, sulla base dei disposti del successivo art. 32.
- 26.3. Già ambiti della collina terrazzata sono inedificabili, ma compensabili ai fini edificatori - ad unica destinazione agricola - applicando gli indici previsti dal successivo art. 30 per le residenze e le attrezzature (con espressa esclusione dei tunnel stagionali). L'edificazione discendente può essere realizzata esclusivamente all'interno delle aree classificate dal PDR come "aree agricole della pianura", nel rispetto quindi delle norme generali e specifiche dettate relativamente alle aree stesse.
- 26.4. Le aziende agricole attive possono ampliare - una tantum - le strutture per attrezzature produttive esistenti fino ad un massimo del 50% del volume risultante allo stato di fatto, con un'altezza massima di m 6,50. Tali interventi, subordinati al parere della Commissione del paesaggio, devono avvenire nel rispetto del contesto ambientale e prevedere l'utilizzo di materiali di finitura esterna dei fabbricati consoni al contesto stesso.

ANTARES s.r.l.

Relazione PdR, p.6

2.5 GLI AMBITI DELLE PIANE INTERCLUSE

Negli ambiti delle piane intercluse sono consentiti:

- gli interventi tesi alla conservazione, alla valorizzazione ed al ripristino delle caratteristiche ambientali descritte;
- la promozione di programmi di valorizzazione dell'offerta e della fruibilità ambientale;
- lo svolgimento dell'attività agricola;
- l'adeguamento della viabilità esistente e la realizzazione di nuove strade - della dimensione minima necessaria - ad esclusivo uso di fondi o edifici non serviti;
- la conservazione valorizzativa dei terrazzamenti; i muri di sostegno devono obbligatoriamente essere recuperati o ripristinati in pietra, nel rispetto dei moduli compositivi e materici propri della tradizione locale;
- la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Norme tecniche di attuazione, p.

Art. 27 - Ambiti delle piane intercluse

27.1. ...L'oculato e mirato utilizzo di questi spazi in un'ottica di tipo agricolo, turistico e fruitivo permetterebbe di coniugare le esigenze degli adiacenti ambiti urbani - in particolare per quanto attiene la questione dei servizi - e quelle di conservazione degli spazi agricoli.

27.2. Negli stessi sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 26.2.

26.2. Negli stessi sono consentiti:

- *gli interventi tesi alla conservazione, alla valorizzazione ed al ripristino delle caratteristiche ambientali descritte;*
- *la promozione di programmi di valorizzazione dell'offerta e della fruibilità ambientale;*
- *lo svolgimento dell'attività agricola;*
- *l'adeguamento della viabilità esistente e la realizzazione di nuove strade - della dimensione minima necessaria - ad esclusivo uso di fondi o edifici non serviti;*
- *la conservazione valorizzativa dei terrazzamenti, i cui muri di sostegno devono obbligatoriamente essere recuperati o ripristinati in pietra, nel rispetto dei moduli compositivi e materici propri della tradizione locale;*
- *la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, sulla base dei disposti del successivo art. 32.*

27.3. Sono ammesse nuove edificazioni unicamente finalizzate all'attività agricola, nel rispetto delle prescrizioni dettate dal successivo art. 30, e dei seguenti indici edificatori:

a) per gli edifici destinati alla residenza ammessa:

- $D_f = 0,015 \text{ mc/mq}$
- $P = n. 2;$

b) per gli edifici destinati ad attrezzature ed infrastrutture in genere:

- $R_c = 5\%$
- $H = m 6,50;$

c) tunnel stagionali: non ammessi.

B -sistema urbanizzato: EDIFICI SPARSI DI PREGIO AMBIENTALE

Relazione PdR, p.12

3.A.2 Gli edifici sparsi di pregio ambientale

Il territorio di Carobbio degli Angeli è caratterizzato dalla presenza diffusa di strutture edilizie di pregio.

Tale presenza, sia che abbia ancora legami con un uso agricolo, sia - come nella gran parte dei casi - che abbia subito nel tempo una rifunzionalizzazione a scopo residenziale, dà luogo ad un efficace presidio dei luoghi ed alla loro manutenzione valorizzativa, soprattutto in termini di qualità ambientale e potenzialità di godimento, anche a scopo escursionistico.

Il PGT, ed in particolare il Piano delle Regole, riconosce il significato strategico del sistema degli edifici sparsi e ne promuove il recupero. Al tempo stesso ritiene fondamentale che i fabbricati dotati di valore storico-testimoniale o di caratterizzazione architettonico-ambientale debbano essere conservati al fine della trasmissione dello spirito e della riconoscibilità dei luoghi.

Si è proceduto pertanto alla relativa individuazione, classificandone complessivamente 38.

Relativamente agli stessi si è ritenuto di dover assegnare modalità d'intervento rigorose, che portino alla conservazione delle caratteristiche e dei valori originali.

ANTARES s.r.l.



Norme tecniche di attuazione, p.45

Art. 35 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale: disposizioni generali

35.1. Gli ambiti, aree o edifici che ... risultano classificabili residenziali sono...

...

- edifici sparsi di pregio ambientale - A2;

...

35.2. Destinazioni d'uso: in tutti i predetti ambiti la destinazione funzionale, sia principale che complementare, è quella residenziale (R).

È ammesso prevedere quote di artigianato di servizio (AS), terziario direzionale (T) e terziario commerciale (C) nel limite del 30 % dalla SLP esistente od autorizzata.

Non sono ammesse le destinazioni industriale o artigianale (P), terziario ricettiva (TR) ed agricola (A). In caso di Piani attuativi, ovvero in caso di convenzione trascritta a favore del Comune fra proprietari di lotti contigui, potrà essere prevista

la concentrazione delle destinazioni ammissibili in uno o più lotti edificabili, anche promiscuamente con la destinazione residenziale.

In tutte le zone residenziali non è consentito insediare:

- discoteche o pubblici esercizi in cui possano svolgersi attività rumorose, quali l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale o lo stazionamento degli aventori all'esterno dei locali stessi oltre agli orari definiti con specifico provvedimento della Giunta comunale;

- allevamenti o ricoveri - anche a scopo di addestramento - di animali di qualsiasi tipo, ancorchè a conduzione familiare.

Sono in ogni caso fatte salve - ancorchè dimostrabili e quindi confermabili a discrezione dei proprietari - le destinazioni d'uso in atto alla data d'adozione del PGT.

Tale possibilità decade, nel caso di destinazioni d'uso non ammesse, a seguito della cessazione dell'attività o del cambio di proprietà.

In caso di cambio dell'attività esistente dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al presente comma.

35.3. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti. Le disposizioni di cui agli artt. 63 - 64 - 65 della LR 12/05 sono sempre applicabili. Fatto salvo quanto previsto ai successivi articoli in relazione alle zone A1 e A2, ...

35.10. Pannelli per la produzione di energia termica o fotovoltaica: si richiamano le prescrizioni dettate dall'art. 10.3 delle presenti Norme, per quanto applicabili.

*10.3. Ogni dispositivo tecnico o tecnologico (pannelli per la produzione di acqua calda, pannelli fotovoltaici, ...) deve essere integrato al fabbricato asservito, o ad una sua pertinenza edificata, e deve risultare architettonicamente coordinato con l'edificio stesso e con il contesto circostante.
...Tutti i progetti di impianti relativi al presente comma sono soggetti alla valutazione della Commissione del paesaggio.*

Art. 37 - Edifici sparsi di pregio ambientale - A2

37.1. Si tratta di edifici sparsi, prevalentemente posti all'esterno dei nuclei abitati e dotati di significativo valore storico-ambientale od architettonico.

37.2. Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 35.2.

37.3. Modalità attuative: intervento edilizio diretto, con riferimento ai tipi d'intervento definiti al successivo paragrafo.

Interventi diversi potranno essere ammessi previa approvazione di Piano attuativo in Variante, promosso ai sensi dell'art. 14.5 della LR 12/05.

37.4. Interventi ammessi: sugli edifici o complessi qui individuati sono ammessi gli interventi di "ristrutturazione conservativa" definiti al precedente art. 36.4.2, che s'intende qui richiamato integralmente.

Tali interventi sono effettuati senza modifiche alla superficie coperta (SC), al volume (V) ed all'altezza massima (H) degli edifici, quali risultano da specifico rilievo dello stato di fatto, da allegare alla richiesta di Provvedimento abilitativo.

37.5. Altre indicazioni d'intervento:

- il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è consentito alle condizioni stabilite dall'art. 36.5.6 relativamente agli edifici ricompresi in zona A1;

- la Commissione del paesaggio potrà fornire indicazioni e prescrizioni per il miglioramento qualitativo dei progetti presentati;

- in sede d'istruttoria e valutazione dei progetti possono essere considerate - a livello consultivo e non prescrittivo - le schede del Piano particolareggiato della collina, redatto in allegato al Piano regolatore generale previgente.

ANIMAS s.r.l.

