

Allegato N.1

Documentazione fotografica

LOTTO 1 - Casa di civile abitazione in Verdello (BG), via G. Rovaris , n. 9
- mapp. 1213 sub. 1 -



- Casa di civile abitazione - Fronte ovest su corte interna comune -



- Casa di civile abitazione - Fronte ovest su corte interna comune -



- Casa di civile abitazione - Fronte ovest su corte interna comune -



- Casa di civile abitazione - Fronte ovest su corte interna comune -



- Casa di civile abitazione - Fronte ovest su corte interna comune -



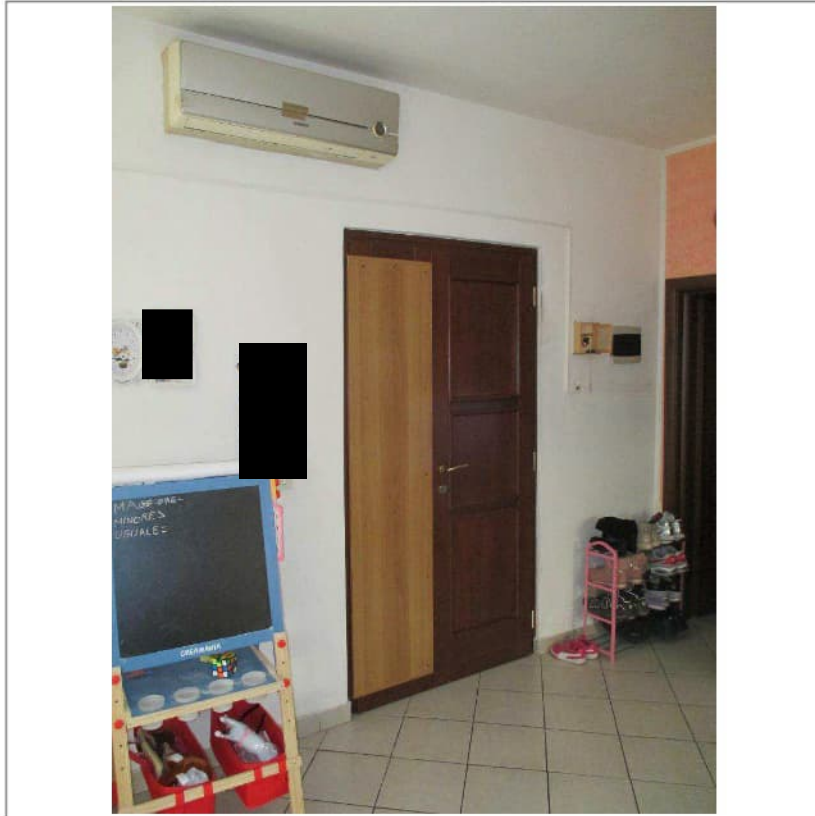
- Casa di civile abitazione - Fronte ovest su corte interna comune -



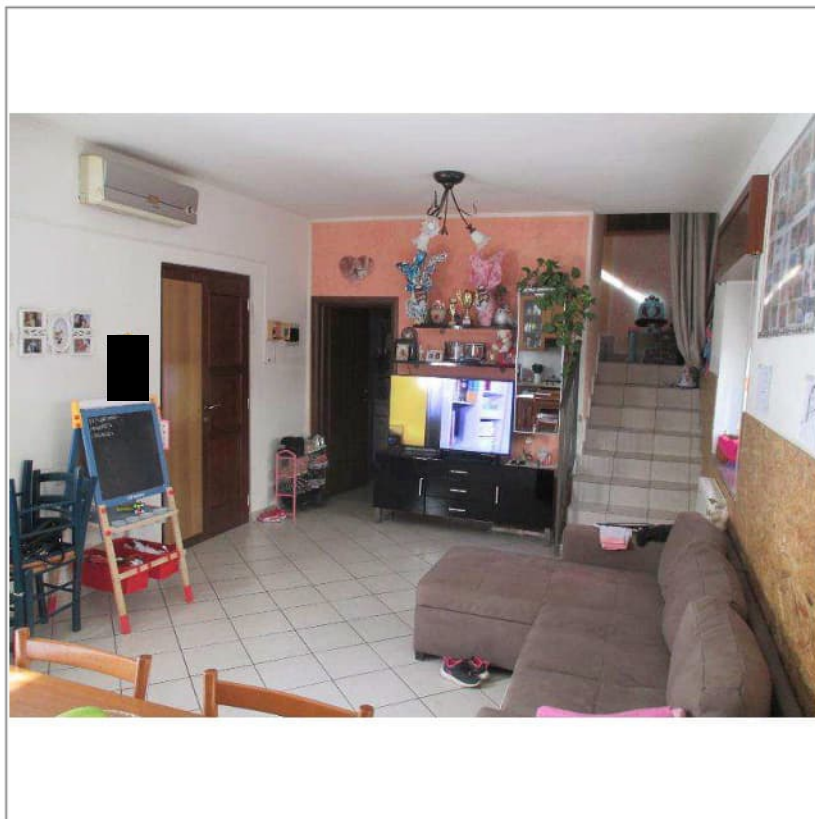
- Casa di civile abitazione - Fronte est su via pubblica detta via B. Colleoni -



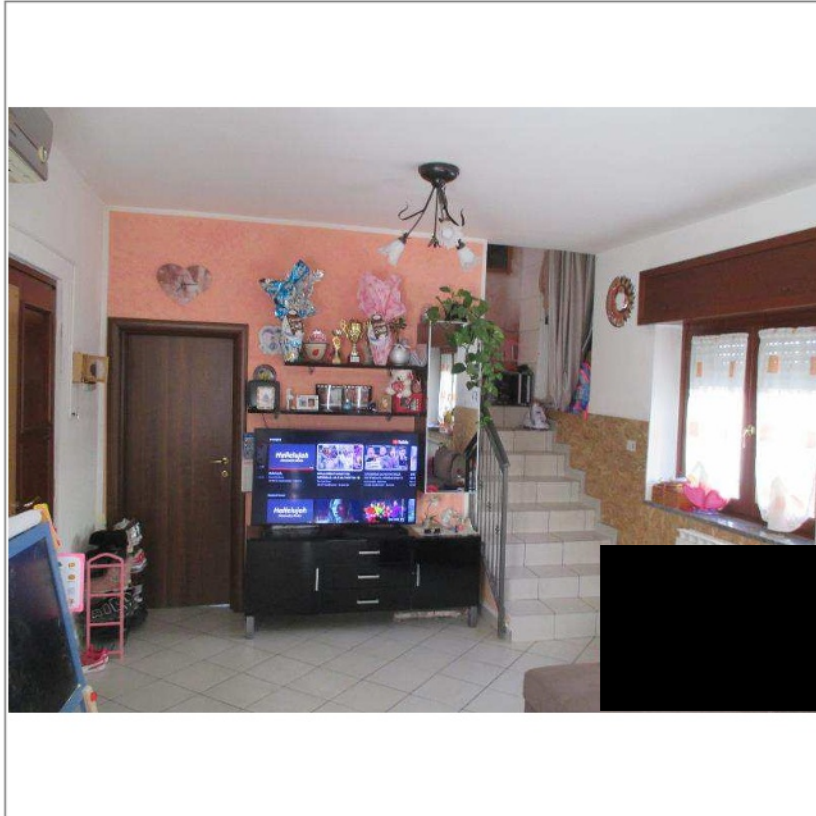
- Casa di civile abitazione - Fronte est su via pubblica detta via B. Colleoni -



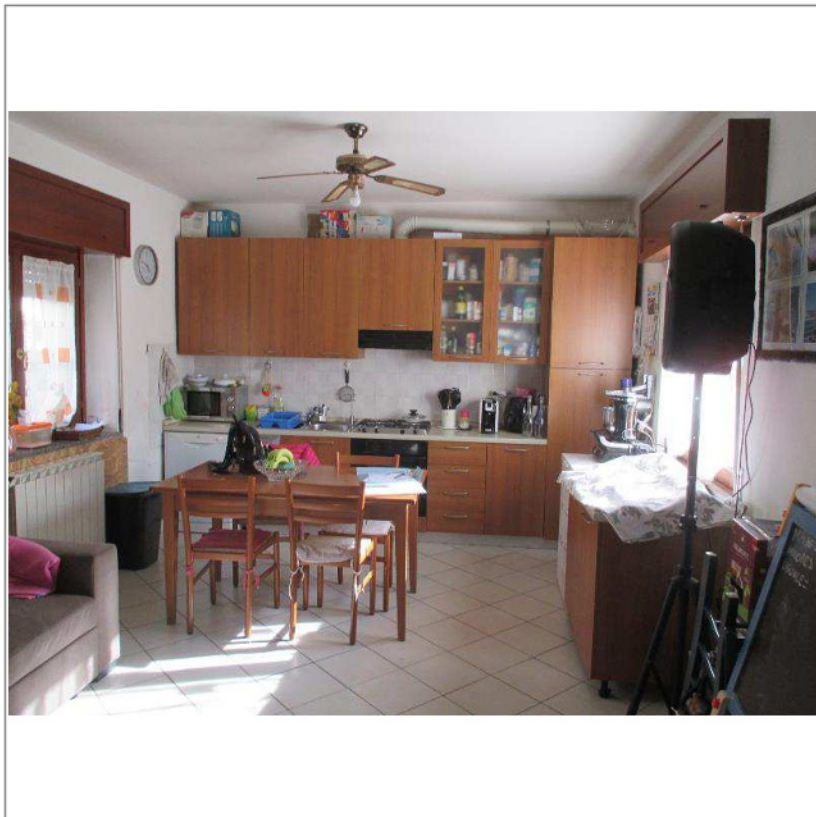
- Casa di civile abitazione - Porta d'ingresso -



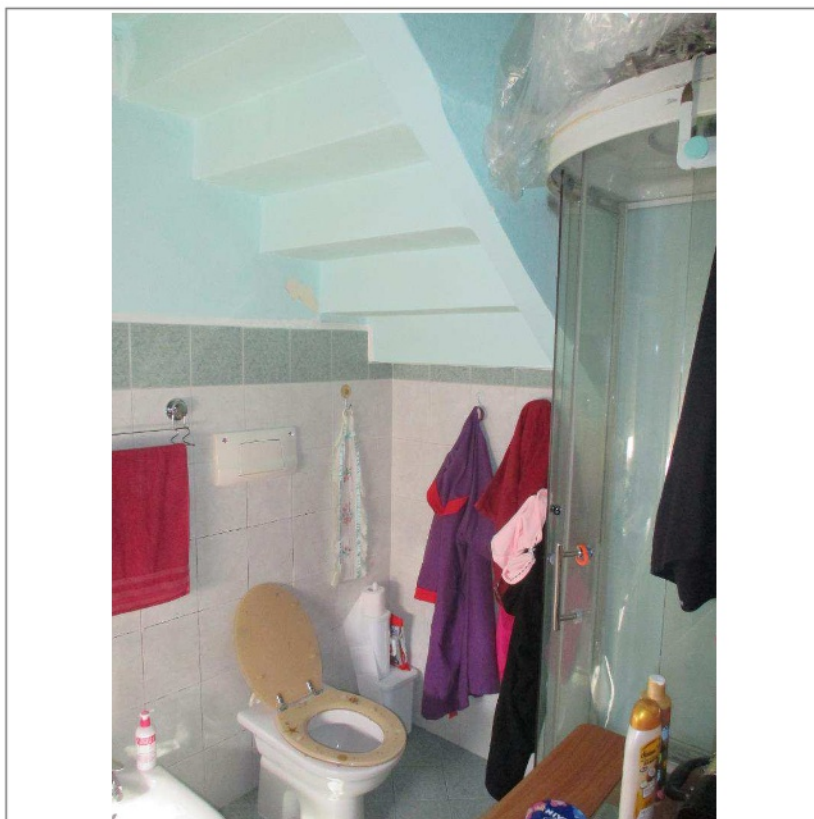
- Casa di civile abitazione - Soggiorno -



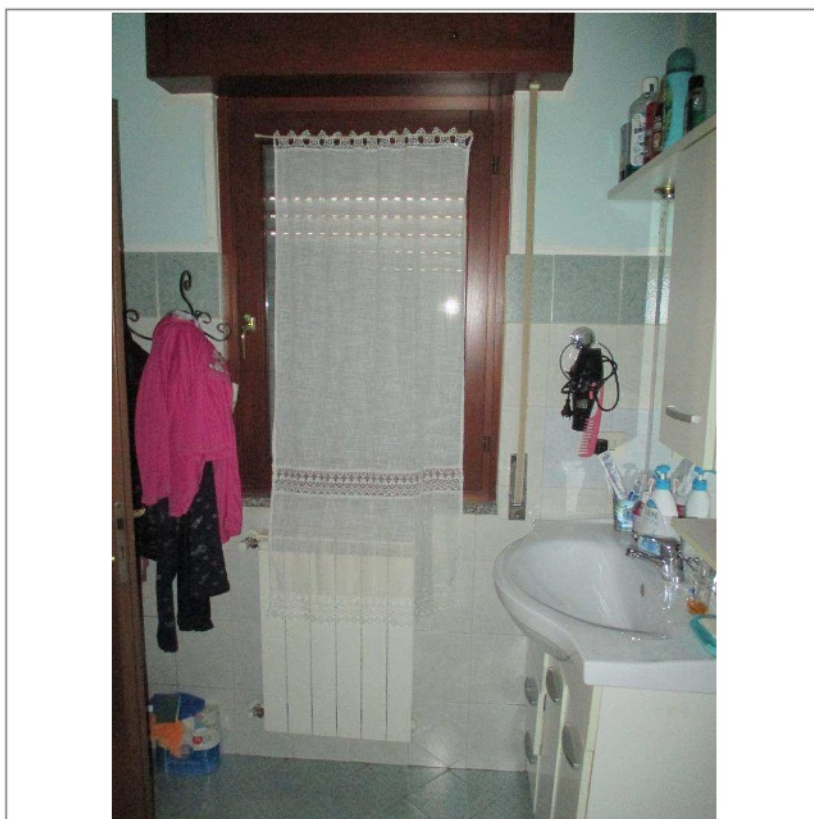
- Casa di civile abitazione - Soggiorno -



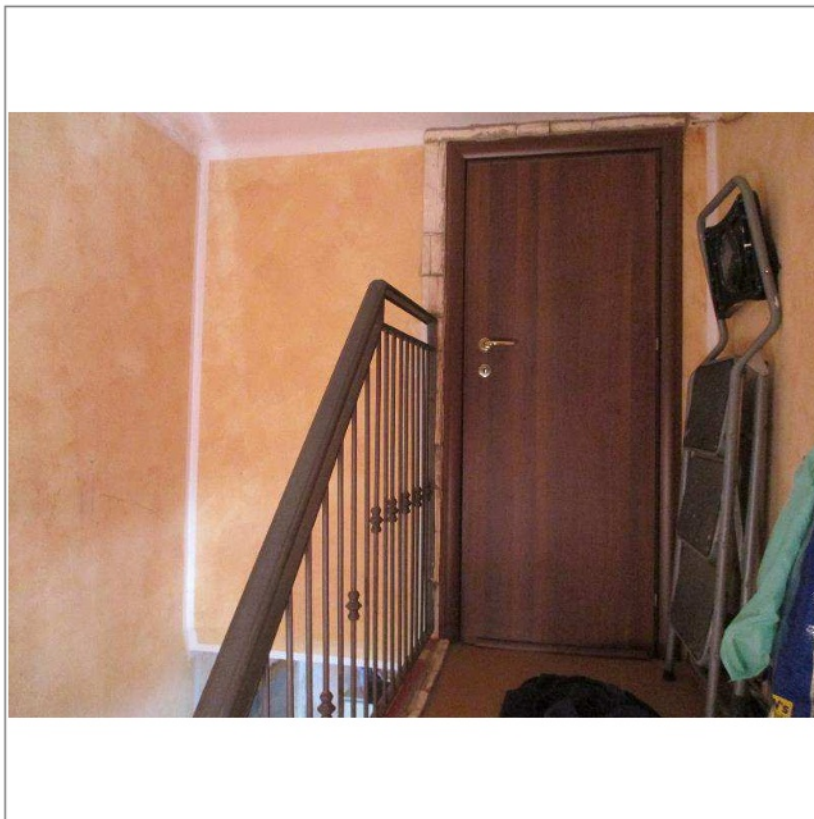
- Casa di civile abitazione - Pranzo e angolo cottura -



- Casa di civile abitazione - Bagno -



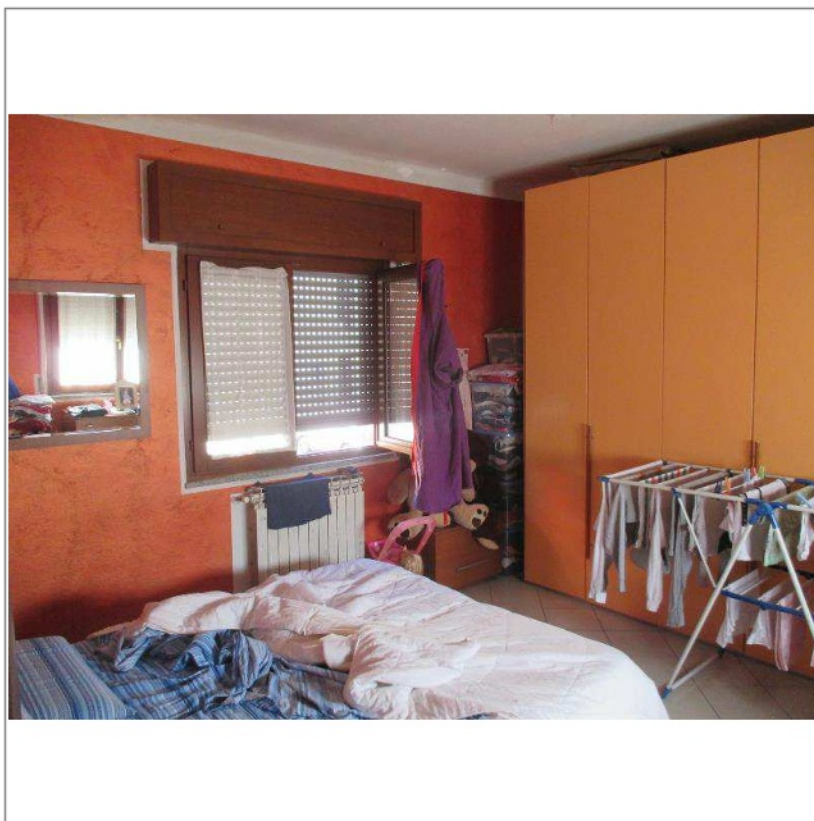
- Casa di civile abitazione - Bagno -



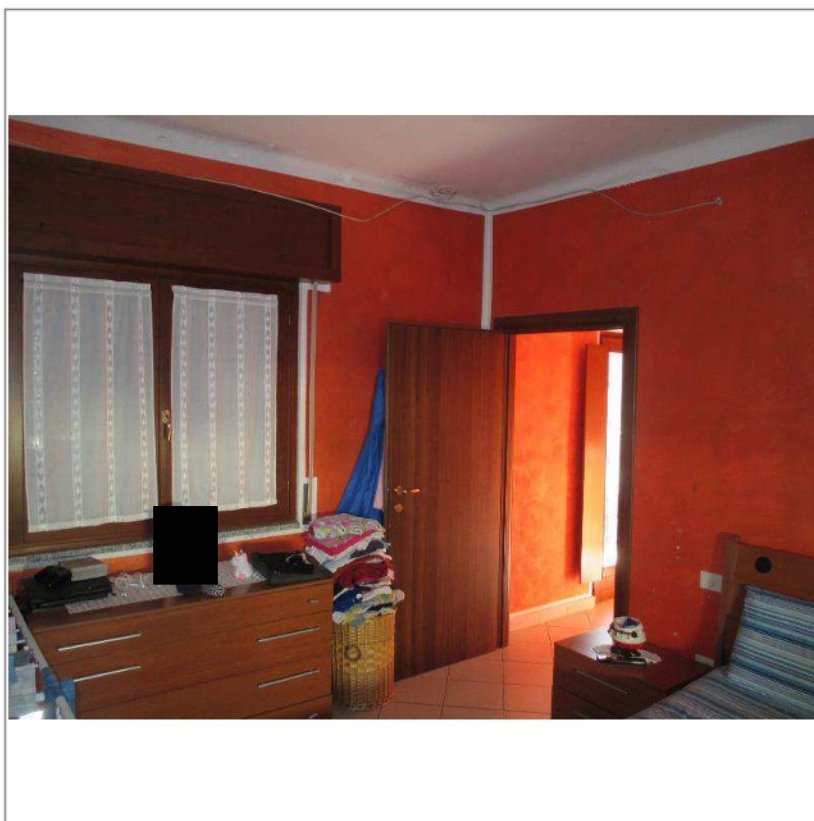
- Casa di civile abitazione - scala interna -



- Casa di civile abitazione - disimpegno notte -



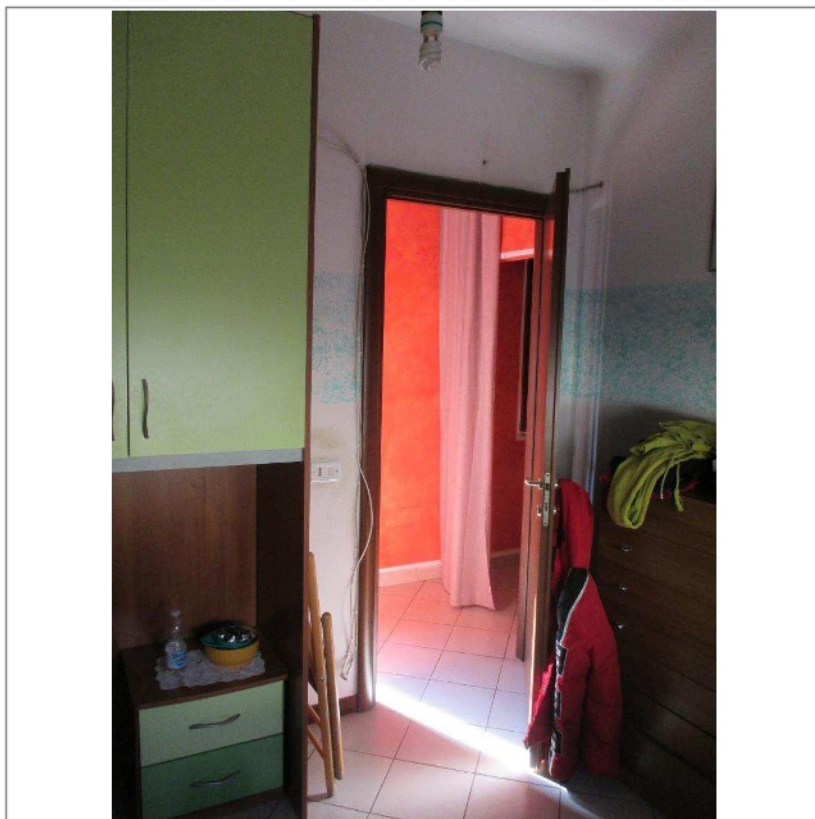
- Casa di civile abitazione - Camera da letto -



- Casa di civile abitazione - Camera da letto -



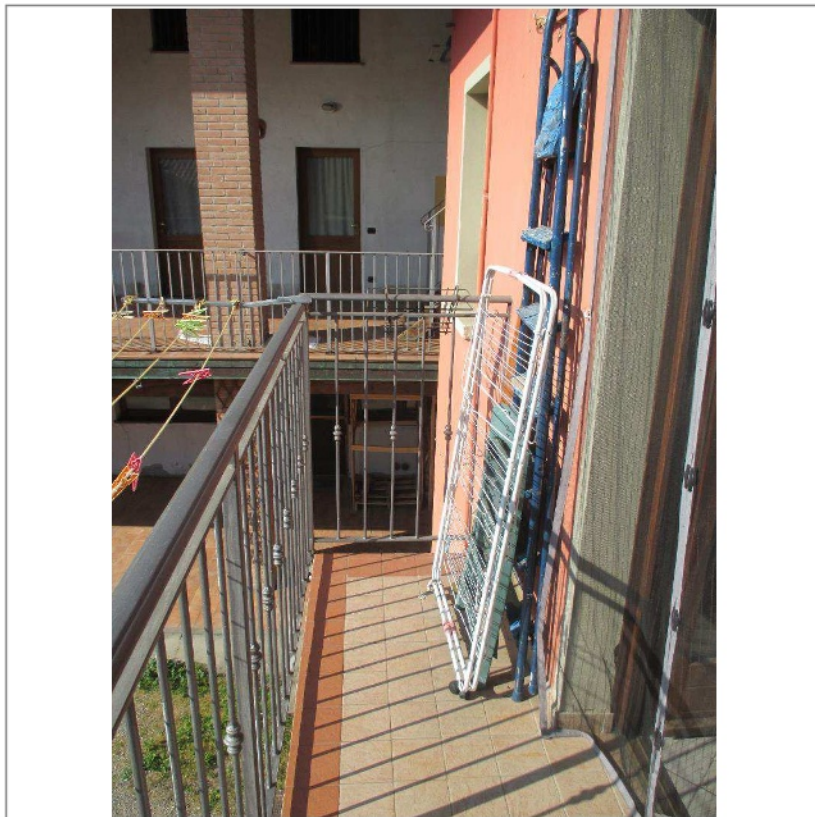
- Casa di civile abitazione - Camera da letto -



- Casa di civile abitazione - Camera da letto -



- Casa di civile abitazione - Ripostiglio -



- Casa di civile abitazione - Balcone -

Allegato N.2

Estratto mappa catastale prot. T175461 del 16/01/2023

LOTTO 1 - Casa di civile abitazione in Verdello (BG), via G. Rovaris , n. 9
- mapp. 1213 sub. 1 -

N=5050400



E=1548900

1 Particella: 1213

Comune: (BG) VERDELLO
Foglio: 909
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metProtocollo pratica T175461/2023
16-Gen-2023 11:3:39

Allegato N.3

Scheda planimetrica catastale prot. n. BG0093490 del 29/03/2010

LOTTO 1 - Casa di civile abitazione in Verdello (BG), via G. Rovaris , n. 9
- mapp. 1213 sub. 1 -

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0093490 del 29/03/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verdello

Via Gaetano Donizetti

civ. 22

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 1213

Subalterno: 1

Compilata da:
Medici Claudio

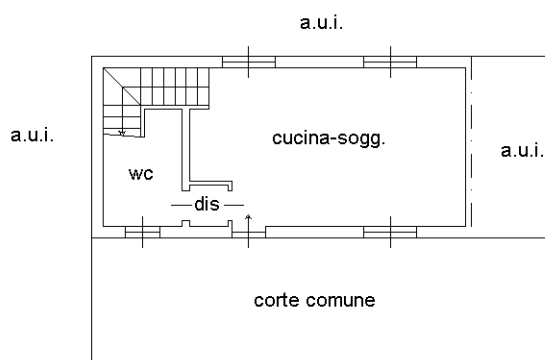
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

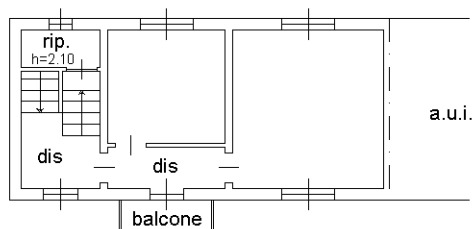
N. 3769

Scheda n. 1

Scala 1:200



Piano Terra h=3.10m



Piano Primo h=3.00m

Ultima planimetria in atti



Allegato N.5

Scheda Norma Edificio n. 344 - Piano delle Regole P.G.T.

LOTTO 1 - Casa di civile abitazione in Verdello (BG), via G. Rovaris , n. 9
- mapp. 1213 sub. 1 -

**P.G.T. - PIANO DELLE REGOLE -
SCHEDE NORMA DEGLI EDIFICI COMPRESI NEGLI AMBITI DI IMPIANTO STORICO**

EDIFICIO N° via Rovaris
n° 9

344

N. famiglie 1

N. piani fuori terra 2

N. attività insediate

Produttive

Commerciali

Direzionali



Terreno edificato Terreno libero
Rif. Catastali foglio 9 Mappali 1213

Proprietà

- Privata
 Pubblica
 Mista

Vincolo

- Ambientale
 Monumentale
 Nessuno

Dotazione di posteggi

- In box
 In autorimessa
 All'aperto
 Spazi impropri

Destinazione d'uso di spazi inedificati limitrofi

- Di servizio
 Parcheggio
 Orto o giardino
 Cortile

- Incolto
 Edificabile
 Verde pubblico
 Non preordin.

Stato di fatto

- Condizione originale Risanamento parziale
 Restauro Demolizione totale
 Totalmente ristrutturato
 Nuova costruzione

Valori architettonici e ambientali

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Portali o contorni in pietra | <input type="checkbox"/> Elementi o materiali non compatibili in facciata |
| <input type="checkbox"/> Loggiati ad archi e colonne | <input type="checkbox"/> Elementi o materiali non compatibili diffusi |
| <input type="checkbox"/> Ballatoi | <input type="checkbox"/> Edicole |
| <input type="checkbox"/> Decorazioni in facciata | <input type="checkbox"/> Portali o cancelli |
| <input type="checkbox"/> Muratura in pietra | <input type="checkbox"/> Muretti in pietra |
| <input type="checkbox"/> Muratura in mattoni | <input type="checkbox"/> Pozzi |
| <input type="checkbox"/> Copertura a falde inclinate | <input type="checkbox"/> Viali alberati d'accesso |
| <input type="checkbox"/> Copertura piana | <input type="checkbox"/> Giardini o parchi |
| <input checked="" type="checkbox"/> Manto di copertura in coppi | <input type="checkbox"/> Coerente con il contesto |
| <input type="checkbox"/> Manto di copertura con altro materiale | <input type="checkbox"/> Vincolo art. 2 DLgs 490/99 |
| <input type="checkbox"/> Abbaini e/o lucernari | <input type="checkbox"/> Altro |
| <input checked="" type="checkbox"/> Struttura di copertura in legno | |

Infrastrutture in dotazione

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Strada asfaltata | <input checked="" type="checkbox"/> Illuminazione pubblica |
| <input type="checkbox"/> Strada sterrata | <input type="checkbox"/> Telefono |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fognatura | <input checked="" type="checkbox"/> Servizi igienici interni |
| <input checked="" type="checkbox"/> Acquedotto | <input checked="" type="checkbox"/> Impianto di riscaldamento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elettricità | <input type="checkbox"/> Posto auto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gas metano | |

Titolo di godimento

- Affitto
 Proprietà singola
 Proprietà frazionata
 Altri titoli
 Proprietà enti pubblici
 Proprietà enti privati

Caratteri tipologici

- Corpo semplice
 Corpo a cortina
 Scala esterna
 Scala per più alloggi
 Distribuzione orizzontale collettiva

Materiali e caratteristiche

- Lastricato
 Cemento
 Terra battuta
 Ghiaia
 Acciottolato

Destinazioni d'uso

- Fabbricato residenziale in uso
- Fabbricato residenziale dismesso
- Fabbricato agricolo in uso
- Fabbricato agricolo dismesso
- Fabbricato con funzioni miste
- Fabbricato a destinazione ricettiva
- Fabbricato produttivo in uso
- Fabbricato produttivo dismesso
- Fabbricato commerciale in uso
- Fabbricato commerciale dismesso
- Fabbricato con altre funzioni

Materiali dei serramenti

- Legno
- Ferro
- Diversi

Colore: marrone

Balconi e aggetti

- Pietra
- Calcestruzzo
- legno
- altro:

Materiali dei serramenti

	pessimo	insuffic.	suffic.	buono	ottimo
Coperture					
Facciate					
Parti comuni					
Soletta piano terra					
Solette altri piani					
Umidità muratura					
Struttura					

Caratteristiche del lotto in mq.

Superficie coperta	78,50
Superficie del lotto	947,00
Spazi ineditati	468,50
Rapporto di copertura	49,47%

Mappatura del fabbricato

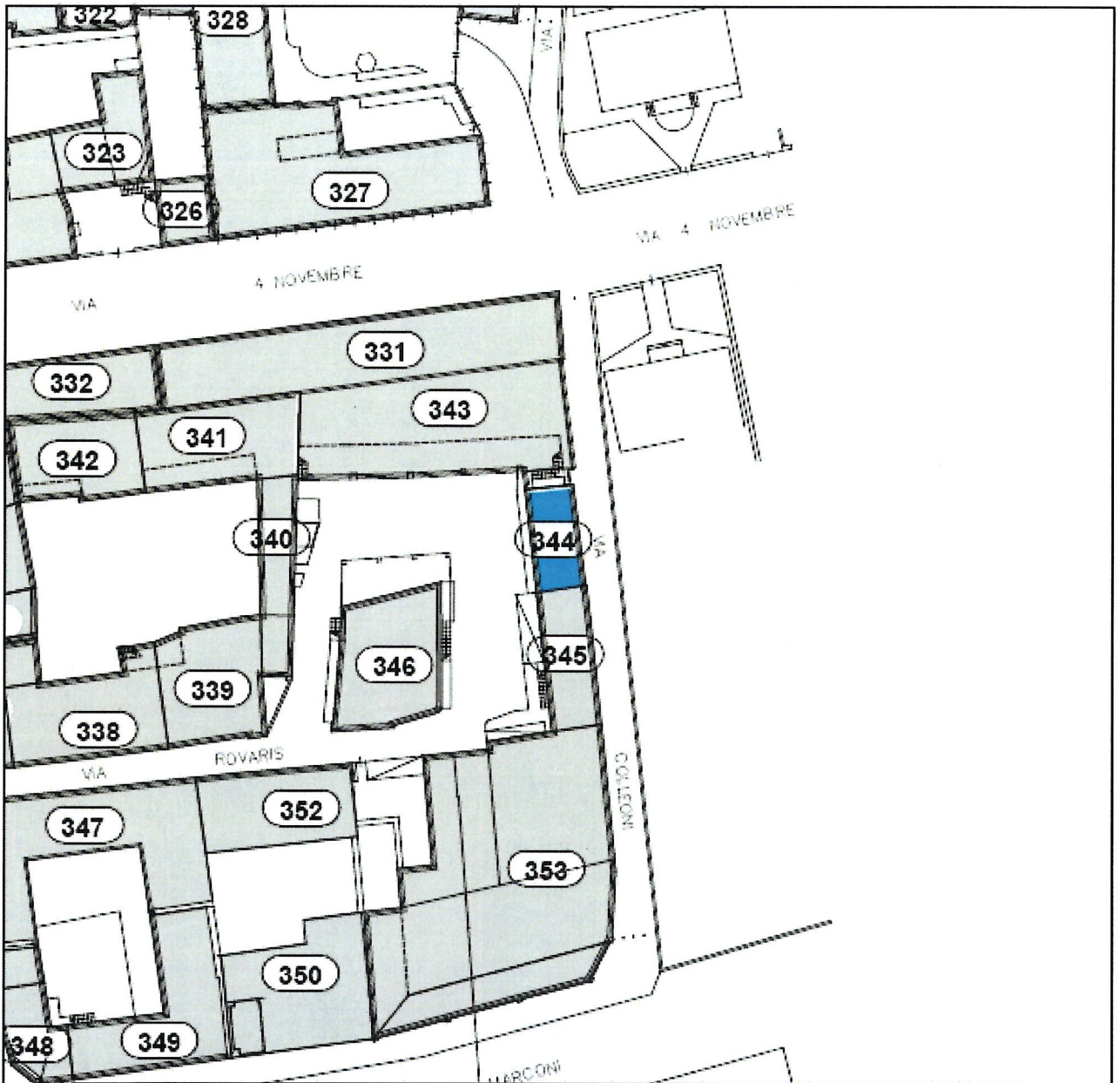
Sup. di pavim. mq.	86,00
Altezza tot. m.	5,95
Voluma mq	256,00
N° unità immobiliari	1,00
N° piani fuori terra	2,00
N° piani interrati e seminterrati	

Corpo Interventi frazionati**Interventi edilizi ed utilizzi ammessi** Mutamento di utilizzo Manutenzione ordinaria, restauro / risanamento Manutenzione straordinaria Ristrutturazione edilizia**Prescrizioni relative all'intervento ed all'utilizzo ammesso**

.....

Note

.....



Allegato N.6

Estratto N.T.A. Piano delle Regole P.G.T., art. 10

LOTTO 1 - Casa di civile abitazione in Verdello (BG), via G. Rovaris , n. 9
- mapp. 1213 sub. 1 -

Edifici Gruppo 5

- . parti esterne: ristrutturazione
- . parti interne: ristrutturazione

Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento delle qualità riscontrate sulle parti così come risultano dalla documentazione di rilievo da allegare alla pratica edilizia e, successivamente, durante l'esecuzione dei lavori (in presenza di qualità riscontrate durante l'esecuzione dei lavori).

Gli interventi devono essere finalizzati al miglioramento dell'immagine verso lo spazio pubblico ed alla valorizzazione degli elementi caratterizzanti storicamente consolidati.

L'uso dei sottotetti degli edifici dei gruppi 2, 3, 4 e 5 è consentito solo ai sensi della L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.

La creazione di abbaini, aperture raso falda, lucernari, o altre soluzioni costruttive finalizzate a dare luce ai locali sottotetto è consentita a condizione che, nel caso di abbaini, sia presentato un progetto unitario esteso a tutti i fronti interessati dall'edificio cui appartiene l'unità immobiliare.

Negli ambiti di impianto storico è comunque preclusa la possibilità di realizzare gli abbaini verso gli spazi pubblici salvo casi documentati di impossibilità di realizzare gli interventi nel rispetto dei parametri aeroilluminanti secondo le leggi sanitarie.

Nei locali destinati ad uso abitativo dovranno comunque essere garantiti i rapporti di aeroilluminazione naturale diretta secondo quanto previsto dal testo della circolare dell'Assessore alla Sanità della Regione Lombardia in data 3/2/1997 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi previsti sono realizzati secondo le disposizioni delle leggi vigenti.

La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è sempre consentita, nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia.

CAPO II

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RILEVANZA EDILIZIA E URBANISTICA

ART. 10 AMBITI DI IMPIANTO STORICO (TESTO VARIATO IN SEDE DI APPROVAZIONE VARIANTE 2 AL PGT)

Definizione

Sono definiti «Ambiti di impianto storico» le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano di antica datazione.

Modificazione degli edifici esistenti

Ferme restando le ~~prevalenti~~ ~~previsioni e prescrizioni~~ riportate sulle Schede Normative riferite ai singoli edifici compresi negli Ambiti di impianto storico ed allegate al presente PdR, sono ammesse modificazioni degli edifici secondo i seguenti tipi di intervento conformemente alle definizioni dell'art. 3.

In ogni caso le Schede Normative potranno essere oggetto di variazioni (anche nelle modalità di intervento ed eventuali prescrizioni) con semplice delibera di Giunta Comunale corredata di parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, senza che ciò comporti necessità di variante urbanistica al PdR.

Con la medesima procedura ed in deroga alle modalità di intervento previste dalle suddette Schede Normative e dalle disposizioni che seguono, l'Ufficio Tecnico Comunale, su istanza motivata del privato proprietario/operatore, potrà ammettere per tutti gli edifici anche gli interventi di demolizione e ricostruzione/nuova costruzione qualora venga dimostrata l'insussistenza di concreti e significativi valori storico/artistici o di vincoli di tutela di ogni ordine e grado e venga allegata una perizia tecnica asseverata sottoscritta da professionista abilitato che dimostri l'impossibilità di mantenere, per motivi statici e costruttivi, l'immobile preesistente.

Edifici Gruppo 1 - restauro

Edifici Gruppo 2

- .parti esterne: restauro
- .parti interne: risanamento conservativo con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti

Edifici Gruppo 3

.parti esterne: risanamento conservativo

.parti interne: risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nelle parti con minore valore testimoniale

Edifici del gruppo 4

.parti esterne verso spazio pubblico: risanamento conservativo

.parti esterne verso spazio privato: ristrutturazione edilizia con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti

.parti interne: ristrutturazione edilizia con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti

Edifici Gruppo 5

sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione nel rispetto dei parametri di seguito esplicitati.

Per gli edifici o le parti soggette a restauro conservativo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere eseguite con le cautele del restauro.

Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento delle qualità riscontrate sulle parti così come documentato dal rilievo da allegare alla pratica edilizia e, successivamente, durante l'esecuzione dei lavori (in presenza di qualità riscontrate durante l'esecuzione dei lavori).

Negli edifici, in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico-architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici storici.

Per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, alla condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.

Per gli edifici del gruppo 1, gli interventi sono finalizzati al restauro filologicamente guidato di ogni parte. L'intervento di restauro comprende altresì la rimozione di tutti gli elementi incongrui e il ripristino delle strutture originarie. Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti.

Per gli edifici dei gruppi 2 e 3 gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue e al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente. Deve inoltre essere conservata la qualità storico-architettonica delle parti esterne e delle altre parti dell'edificio presenti e rilevate nella documentazione da allegare alla pratica comunale.

Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti.

Per gli edifici del gruppo 4 gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento e miglioramento dell'immagine verso spazio pubblico ancora presente e che il Piano intende conservare e tramandare. Particolare attenzione deve essere rivolta alle qualità delle parti del fabbricato fronteggiante tale spazio, ivi compresi androni, intesi come dilatazione dello spazio pubblico, coperture, aperture (dimensione, scansione), fasce marcapiano, elementi decorativi e di finitura della facciata, delle aperture e materiali costruttivi.

È consentito il recupero per usi residenziali di fabbricati rurali non più utilizzati a tali fini. La chiusura di fienili e porticati deve consentire la lettura della struttura originaria.

Per gli edifici del Gruppo 5 in caso di sostituzione devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- volume edificabile: max uguale al preesistente
- superficie coperta: max. uguale alla preesistente
- filo edilizio: è riconfermato il filo edilizio preesistente o dell'isolato o della strada
- altezza non superiore all'altezza massima degli edifici contigui o in relazione prospettica se appartenenti al Gruppo 1, 2, 3, 4, in ogni caso da valutarsi in relazione alla larghezza delle strade pubbliche su cui si affacciano (h. max =1,5 volte la larghezza strada)
- spessore massimo del corpo di fabbrica: m. 12
- distanza da confini privati: m. 5, aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante;
- distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R. :
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto
- distanza tra nuovi fabbricati: m. 10 o aderenza

Sono consentite distanze inferiori tra confini e tra fabbricati se preesistenti e coerenti con i caratteri dell'impianto storico che il piano tutela.

La realizzazione di nuovi volumi in sostituzione di edifici recenti nonché gli interventi di recupero o ampliamento sul patrimonio edilizio esistente, devono rispettare le seguenti caratteristiche costruttive:

- materiali di tamponamento esterno e finiture esterne: intonaco a calce, mattoni a vista o altri materiali della tradizione locale.
- pendenza falde del tetto: max 30%. Sono consentite diverse pendenze se preesistenti o se in prosecuzione, di coperture con pendenza maggiore, appartenenti ad edifici aventi valore storico-ambientale.
- tetto in coppi o materiali aventi analoghe caratteristiche in relazione all'immagine dell'edificio da tramandare verso spazio pubblico e privato.
- serramenti e oscuramenti in legno.
- posizionamento dell'edificio: perpendicolarmente, parallelamente o in prosecuzione degli assi ordinatori delle architetture preesistenti storicamente consolidate.
- i prospetti dell'edificio non devono contrastare con le qualità storico-ambientali dell'area in cui ricade l'intervento

I volumi in sostituzione di edifici recenti devono disporsi secondo i sistemi aggregativi delle tipologie edilizie storicamente consolidate. L'inserimento di nuovi volumi deve essere attentamente valutato al fine di non costituire contrasto ma naturale completamento delle visuali prospettiche e del paesaggio.

L'uso dei sottotetti degli edifici dei gruppi 2, 3, 4 e 5 è consentito solo ai sensi della L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.

La creazione di abbaini, aperture raso falda, lucernari, o altre soluzioni costruttive finalizzate a dare luce ai locali sottotetto è consentita a condizione che, nel caso di abbaini, sia presentato un progetto unitario esteso a tutti i fronti dell'edificio cui appartiene l'unità immobiliare. ~~È comunque preclusa la possibilità di realizzare gli abbaini verso gli spazi pubblici.~~

Nei locali destinati ad uso abitativo dovranno comunque essere garantiti i rapporti di aeroilluminazione naturale diretta secondo quanto previsto dal testo della circolare dell'Assessore alla Sanità della Regione Lombardia in data 3/2/1997 e successive modifiche ed integrazioni.

La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia; tali opere devono essere attuate nel rispetto dei valori presenti e caratterizzanti il sistema storico-ambientale.

Modificazioni delle aree

Nelle aree a giardino o a parco di pertinenza degli edifici nelle aree a verde privato siano essi pubblici o privati e appartenenti agli edifici dei gruppi 1 e 2, gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento dell'immagine storicamente consolidata. Tali aree sono inedificabili e devono essere mantenute a verde, senza alterazioni dell'impianto arboreo, se di pregio.

E' consentita la realizzazione di parcheggi in sottosuolo purché non comportino alterazioni all'impianto arboreo e all'immagine storicamente consolidata.

Nelle aree di pertinenza dei gruppi di edifici 3, 4, 5 ivi comprese le aree a verde privato sono ammessi in sottosuolo interventi finalizzati alla creazione di parcheggi pertinenziali tali da non alterare i valori storico-ambientali riconosciuti del luogo.

All'interno dei cortili è sempre ammesso traslare in posizione più idonea o demolire gli edifici o parti di edifici recenti, bassi fabbricati o autorimesse recenti o che risultino chiaramente come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettonico dell'ambiente.

Gli interventi che prevedono l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente con i caratteri storico architettonici, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto di intervento.

Nel caso di attività di cui all'art. 2 c. 9 è consentita in sottosuolo la realizzazione di spazi tecnologici, parcheggi, depositi, magazzini e altre attrezzature finalizzate ad adeguamenti necessari per una migliore funzionalità del servizio o per una riconversione dello stesso.

Gli interventi relativi allo spazio pubblico devono essere finalizzati alla tutela e valorizzazione delle diverse parti della città e dei suoi elementi fondativi: piazze, strade, monumenti. Tali interventi devono privilegiare l'uso di materiali della tradizione locale.

E' vietata la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante.

Per le sole attività di ristorazione (bar e pubblici esercizi, ristoranti, etc...) è ammessa la realizzazione sia sul suolo pubblico che privato di coperture esterne stagionali prefabbricate, a patto che abbiano le seguenti caratteristiche:

- siano realizzate con materiali rimovibili, con strutture in legno o acciaio e coperture in tessuto o vegetali;
- siano realizzate tenendo conto della necessaria compatibilità e armonia insediativa ed estetica con l'intorno urbano;
- non costituiscano ostacolo alla normale accessibilità e percorrenza pedonale e degli automezzi;
- siano chiuse al massimo su due lati, compreso quello verso l'accesso al locale;
- abbiano una superficie non superiore al 50% della superficie complessiva del locale principale, adibito alla vendita e somministrazione;
- l'autorizzazione comunale sia corredata, oltre che dei relativi elaborati grafico-progettuali, di una apposita convenzione fra le parti (comune e privato) che regolamenti e disciplini la durata del periodo di posa, la corresponsione dei contributi economici a favore del Comune, le sanzioni nel caso di inadempimento da parte dell'esercente.

Nel caso in cui il Comune rilevi la mancanza dei succitati requisiti o comunque l'incompatibilità della struttura con la situazione di fatto e la normale accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici e privati, l'opera potrà essere negata da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, che valuterà le situazioni caso per caso.

Modificazioni alle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è residenziale, terziaria e per servizi.

Per la destinazione d'uso terziaria è consentita la trasformazione verso la destinazione d'uso residenziale.

Sono consentite al piano seminterrato e interrato, al piano terreno e al piano primo destinazioni commerciali (nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 36 e di quanto previsto dal D.P.R. 303/56 e dal Regolamento Locale di Igiene), terziarie, per la ristorazione e pubblici esercizi. Sono altresì ammesse le attività di artigianato di servizio purché non insalubri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie e s.m.i.

Sono consentite, a tutti i piani, attività turistico-ricettive e studi professionali.

Per le attività commerciali e terziarie già insediate alla data di adozione del PdR, ai piani superiori al primo, sono consentiti interventi che consentono la prosecuzione delle attività.

Modalità attuative

Qualora non siano previste modificazioni alla sagoma dell'edificio e alle destinazioni d'uso valgono le modalità previste all'art.9.

Qualora l'intervento preveda modificazioni alle sagome e alle destinazioni d'uso valgono le modalità seguenti:

E' richiesto il Permesso di Costruire per gli interventi negli edifici dei gruppi 1, 2, 3, 4 e/o altre procedure nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti.

E' richiesto il Permesso di Costruire convenzionato o atto d'obbligo per interventi di sostituzione con cambio di destinazione d'uso (edifici del gruppo 5).

~~E' normalmente richiesto il Piano Attuativo per gli interventi di trasformazione urbanistica, fatta salva l'applicazione della modalità sostitutiva (Permesso di Costruire Convenzionato) oltre riportata.~~

~~Il Piano Attuativo (Piano di Recupero) è comunque obbligatorio per i nuclei appositamente individuati sulla cartografia di Documento di Piano e di Piano delle Regole.~~

~~Per tutti gli altri edifici, nuclei o comparti, in alternativa al Piano Attuativo E' sempre consentita, per ogni intervento compresi quelli di trasformazione urbanistica, la seguente procedura:~~

1. Al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio ed alla risoluzione delle sue problematiche e carenze infrastrutturali ad opera dei soggetti attuatori, in alternativa al piano attuativo il recupero trasformativo degli immobili può essere soggetto a permesso di costruire convenzionato esteso all'intera proprietà. La sua finalità è essenzialmente quella di favorire il recupero del patrimonio edilizio storico o consolidato anche in presenza di situazioni specifiche e soggettive che rendono di difficile applicazione il ricorso al piano attuativo, tramite interventi individuali che comunque assicurino il conseguimento, anche per successive frazioni spaziali e temporali, di un risultato finale omogeneo e coerente, sia in termini architettonici che urbanizzativi.

2. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale il richiedente si impegna all'osservanza degli aspetti planivolumetrici, delle norme parametriche

di comparto unitario, delle norme in materia di attrezzature e servizi per i piani di recupero, determinate dal P.d.R., nonché all'individuazione delle aree necessarie alle urbanizzazioni, alla loro realizzazione diretta contemporaneamente alla esecuzione dell'intervento edilizio, con il deposito delle relative garanzie fidejussorie, ed alla loro cessione gratuita al Comune.

3. La convenzione si stipula in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari. Il suo contenuto può variare in rapporto alla tipologia dell'intervento ed alla consistenza e qualità delle opere di urbanizzazione correlate. Possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche relative ai piani attuativi.

4. In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del Settore autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente. Rimangono comunque ad esclusivo carico del soggetto attuatore le estensioni di rete tecnologica riferibili al solo intervento richiesto e i relativi allacciamenti ai pubblici servizi.

5. Pur in presenza di interventi individuali, si prescrive che in ogni caso ciascuna proprietà (edifici ed aree) concorra alla riqualificazione complessiva di tutti i prospetti in termini compositivamente controllati e adeguati all'importanza dei siti, per cui il Comune si riserva il diniego di permessi di costruire o atti equipollenti che non siano ritenuti dotati dei sopraesposti requisiti.

6. Sono in ogni caso dettate le seguenti regole :

a) Al fine di conseguire per ogni comparto unitario individuato dal Piano delle Regole un risultato finale omogeneo e coerente, in termini planivolumetrici, architettonici e urbanizzativi, anche in presenza di successivi interventi singoli e frazionati, la prima operazione edilizia di recupero di ogni comparto che coinvolga le componenti esterne dell'edificio (fronti e coperture), determinerà gli elementi guida che dovranno essere osservati dai successivi interventi in termini di composizione architettonica, colori, materiali e finiture; di ciò dovrà essere attestata l'osservanza in ogni singola convenzione allegata ai permessi di costruire;

b) Al recupero dei manufatti esistenti si deve associare il miglioramento delle condizioni spaziali ed ambientali delle aree interne interessate;

c) Unitamente al recupero dell'immobile principale, deve essere conseguito il riordino delle pertinenze coperte e scoperte;

d) Deve essere sempre assicurata la dotazione minima di posti auto privati pertinenziali e, in relazione alle destinazioni d'uso non residenziali insediate o insediabili, la dotazione minima di posti auto pubblici;

e) I posti auto pertinenziali potranno essere realizzati ai piani terra o interrati degli immobili, compatibilmente con le caratteristiche dei medesimi, con le tipologie di intervento e con le effettive e dimostrabili fattibilità e sostenibilità tecnico-economiche. In alternativa potranno essere individuati anche nelle aree cortilizie, solo come posti auto scoperti e senza esecuzione di manufatti aggiuntivi, a condizione che non vengano alterate negativamente le modalità fruibili comuni di detti spazi, anche in termini di sicurezza.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni nel merito dettate dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. (artt. da 66 a 69), le quali prevedono fra l'altro la possibilità che i parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari residenziali siano posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza, purchè nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini.

f) Sono sempre monetizzabili le dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico delle quali si dimostri la mancata fattibilità o l'insostenibilità tecnico-economica, compresi i posti auto pubblici correlati alla destinazione residenziale; non sono monetizzabili invece le dotazioni di posti auto pubblici o di uso pubblico riferite a destinazioni commerciali, ricettive, direzionali, le quali dotazioni possono comunque essere realizzate anche in ambiti esterni al comparto di intervento (entro una distanza considerata equa e compatibile dal Comune), qualora se ne dimostri l'impossibilità di realizzazione in sito.

Classificazione delle aree

Gli ambiti di impianto storico sono classificati di categoria A secondo il D.M. 1444/68 e di recupero ai sensi della legge 457/78.

ART.11 AMBITI DA RIQUALIFICARE (TESTO VARIATO IN SEDE DI APPROVAZIONE VARIANTE 2 AL PGT)

Definizione

Insieme di aree edificate per le quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.

Gli Ambiti da riqualificare si articolano, in base al loro dimostrabile stato di fatto o previsionale, in:

- 1) Ambiti a ville e case singole mono o plurifamiliari;
- 2) Ambiti per fabbricati raggruppati, a schiera o a palazzina condominiale ;