

Allegato alla deliberazione di C.C. n. 46 del 08.10.2009

## **DETERMINAZIONI ASSUNTE PER L'APPLICAZIONE DELLA Legge Regionale n13 del 16 luglio 2009**

### **1. Utilizzo del patrimonio edilizio esistente (art. 2)**

#### **Edifici o porzioni di edificio di cui alla casistica dell'art. 2, comma 1**

▪ **Lettera a)**

Il recupero è ammesso con intervento diretto fino a m<sup>3</sup> 1.000,00 di volumetria complessiva. Per quantità superiori, ricorrendo – specie nelle frazioni di Villagana e Bompensiero – il rischio di introduzione di insostenibili carenze nelle dotazioni di aree a standard pubblici e nell'adeguatezza infrastrutturale delle reti tecnologiche, è inderogabile la necessità di subordinare l'intervento alla preventiva approvazione del piano attuativo.

Restano escluse dall'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, come da cartografia allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale, le zone già assoggettate dal Piano delle Regole del PGT vigente a "Zona di Recupero" in quanto dagli atti del PGT medesimo, in particolare dal Documento di Piano del PGT – Quadro conoscitivo – e dal Piano dei Servizi del PGT – Relazione Illustrativa, capitoli *Aree e attrezzature di interesse comune, Le infrastrutture di urbanizzazione o servizi urbani a rete, Le previsioni di aree e attrezzature per il settore residenziale* – ricorre il rischio di introduzione di insostenibili carenze nelle dotazioni di aree a standard pubblici e nell'adeguatezza infrastrutturale delle reti tecnologiche.

Al fine del rispetto dei caratteri dell'architettura, del paesaggio e degli insediamenti urbanistici del territorio gli interventi devono comunque rispettare quanto stabilito dagli articoli:

*23 – Dimensione minima degli alloggi,*

*38 – I nuclei di antica formazione,*

*39 – Il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale,*

delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del PGT vigente, in merito ai gradi di finitura ed alla tipologia edilizia da adottare nei lavori di recupero.

Nell'intervento di recupero è fatto obbligo reperire i parcheggi pertinenziali ed il verde secondo i criteri fissati nella DGR 8/10134 del 7/8/2009.

L'intervento di recupero deve sempre essere sottoposto al preventivo parere da parte della commissione comunale del paesaggio relativamente alla valutazione del progetto ai sensi della DGR n.7/11045 dell' 8 novembre 2002 "linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

▪ **Lettera b)**

Per l'utilizzo dei seminterrati con destinazioni d'uso per attività economiche e per attività professionali deve essere garantita l'altezza minima interna degli ambienti stabilita dal Regolamento Locale d'Igiene.

## **Edifici in zona agricola di cui alla casistica dell'art.2, comma 2 autorizzati prima del 13/6/1980**

Al fine del rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio, il recupero deve sempre garantire quanto stabilito dall'articolo:

*42 – Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola*"

delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del PGT vigente, in merito alla:

- salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei manufatti esistenti non compromessi da interventi successivi;
- reinserimento paesaggistico dei complessi degli allevamenti zootecnici recenti e dismessi;
- tutela e la riqualificazione del paesaggio rurale.

L'intervento di recupero deve sempre essere sottoposto al preventivo parere da parte della commissione comunale del paesaggio relativamente alla valutazione del progetto ai sensi della DGR n.7/11045 dell' 8 novembre 2002 "linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

## **2. Ampliamento e sostituzione di edifici esistenti (art. 3)**

### **Edifici di cui alla casistica dell'art. 3, commi 1 e 2**

#### **Ampliamento di edifici uni-bifamiliari ed altri di volumetria non superiore a 1.200 m<sup>3</sup>**

L'ultimazione dei lavori deve essere accertata dalla presentazione al protocollo comunale della comunicazione di fine lavori.

L'ampliamento è ammesso solo sulle parti che non sono state oggetto di interventi di ampliamento o recupero sottotetto dopo il 31 marzo 2005.

Al fine della salvaguardia delle cortine edilizie, in caso di sopraelevazione del fabbricato esistente l'altezza non può superare di m 2,00 in gronda l'altezza del fabbricato medesimo e con un'altezza media interna pari a m 2,70.

La richiesta di intervento deve contenere anche una dettagliata documentazione fotografica, con riprese da più punti di veduta, della situazione esistente.

### **Edifici di cui alla casistica dell'art. 3, comma 3**

#### **Sostituzione di edifici esistenti all'esterno dei nuclei di antica formazione**

Al fine del rispetto dei caratteri dell'architettura, del paesaggio e degli insediamenti urbanistici del territorio gli interventi di sostituzione devono comunque rispettare quanto stabilito dagli articoli:

*23 – Dimensione minima degli alloggi,*

*39 – Il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale,*

delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del PGT vigente, in merito ai gradi di finitura ed alla tipologia edilizia da adottare nei lavori di sostituzione edilizia.

La sostituzione di edifici di cui al secondo capoverso del comma 3 dell'art. 3 è ammessa con intervento diretto fino a m<sup>3</sup> 1.000,00 di volumetria complessiva.

Per quantità superiori, ricorrendo il rischio di introduzione di insostenibili carenze nelle dotazioni di aree a standard pubblici e nell'adeguatezza infrastrutturale delle reti tecnologiche, è inderogabile la necessità di subordinare l'intervento alla preventiva approvazione del piano attuativo.

Restano escluse dall'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo, come da cartografia allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale, le zone già assoggettate dal Piano delle Regole del PGT vigente a "Zona di Recupero" in quanto:

a) dagli atti del PGT medesimo, in particolare la componente storico – paesistico – ambientale, le stesse zone risultano localizzate in ambito sensibile in cui deve essere garantita:

- la salvaguardia dei coni ottici esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificato storico (chiesa e campanile);
- la ricostruzione del paesaggio edificato in questo brano del territorio comunale con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture coerenti con l'edificato storico limitrofo, così da definire compiutamente le linee del paesaggio urbano edificato;
- il miglioramento della qualità ambientale, con la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

b) dal Documento di Piano del PGT – Quadro conoscitivo – e dal Piano dei Servizi del PGT – Relazione Illustrativa, capitoli *Aree e attrezzature di interesse comune, Le infrastrutture di urbanizzazione o servizi urbani a rete, Le previsioni di aree e attrezzature per il settore residenziale* – ricorre il rischio di introduzione di insostenibili carenze nelle dotazioni di aree a standard pubblici e nell'adeguatezza infrastrutturale delle reti tecnologiche.

#### **Edifici di cui alla casistica dell'art. 3, comma 4**

##### **Sostituzione di edifici esistenti all'interno dei nuclei di antica formazione**

Al fine del rispetto dei caratteri dell'architettura, del paesaggio e degli insediamenti urbanistici dei nuclei di antica formazione di Villachiara capoluogo e delle Frazioni di Villabuona, di Bompensiero e di Villagana, non viene ammessa la possibilità di incremento volumetrico di cui all'art. 3, comma 3, primo periodo, ma solo la sostituzione edilizia di edifici non coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche ed ambientali dei nuclei medesimi.

Gli interventi di sostituzione devono comunque rispettare quanto stabilito dagli articoli:

*23 – Dimensione minima degli alloggi,*

*38 – I nuclei di antica formazione,*

delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del PGT vigente, in merito ai gradi di finitura ed alla tipologia edilizia da adottare nei lavori di sostituzione.

Gli interventi di sostituzione devono sempre essere subordinati al parere della commissione regionale di cui all'art. 78 della l.r. 12/2005 e smi.

L'altezza raggiungibile negli interventi di sostituzione, al fine della salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente, non può essere superiore al massimo tra il valore esistente e quello ammesso dal Piano delle Regole del PGT vigente per la zona di intervento.

#### **Edifici di cui alla casistica dell'art. 3, comma 5**

##### **Sostituzione di edifici produttivi esistenti all'interno delle zone produttive**

Le zone produttive esistenti, individuate come *Tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione produttiva* dal PGT vigente, nel capoluogo in via Borgo San Giacomo e via Roma, e nella Frazione Bompensiero – in quanto già dotate delle infrastrutture di urbanizzazione o servizi a rete e delle aree pubbliche a standard – sono individuate come zone produttive secondarie in cui trovano applicazione le disposizioni della l.r. 13/09, come da cartografia allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale.

Le zone produttive esistenti di via Roma nel capoluogo e della Frazione Bompensiero sono ricomprese nel perimetro del Parco Regionale Oglio Nord, come zone di Iniziativa Comunale Orientata, pertanto gli interventi in tali zone, oltre a dover richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Oglio Nord, sono ammessi nei limiti di cui all'art. 5, comma 1, della l.r. 13/2009.

### 3. Riduzione del contributo di concessione

Ai fini di incentivare il risparmio energetico per gli edifici oggetto di intervento, la riduzione del contributo introdotta dall'art. 5 comma 4 della l.r. 13/09 è determinata in base alla tipologia di intervento e in funzione della categoria energetica, certificata, che verrebbe attribuita a tutto l'involucro edilizio inteso sia come volume esistente che per la parte in ampliamento se ammesso.

La riduzione si applica secondo la seguente tabella:

		Tipologia di intervento		
		Solo Riutilizzo	Interventi di Ampliamento o sostituzione con Ampliamento	Sola Sostituzione
Classe energetica dell'edificio	Classe A o superiori	20%	15%	10%
	Classe B, C o inferiori	15%	13%	8%

Nel caso in cui vi siano interventi diversi sullo stesso fabbricato si applica la riduzione percentuale inferiore.

### 4. Disposizioni generali per l'applicazione delle norme

Si precisa:

- per il recupero – ai sensi dell'art. 2, comma 2, della l.r. 13/2009 – degli edifici esistenti in zona agricola, la titolarità e quindi la proprietà dell'immobile da recuperare deve essere avvalorata da una compravendita il cui rogito sia antecedente all'emanazione della l.r. n.13 del 16 luglio 2009;
- i parcheggi pertinenziali sono quelli indicati dall'art. 7.00 – Parcheggi pertinenziali, delle NTA del Piano delle regole del PGT vigente;
- la realizzazione degli spazi a verde deve rispettare i criteri fissati nella DGR 8/10134 del 7/8/2009;
- i nuclei di antica formazione delle frazioni di Bompensiero e di Villagana sono ricompresi nel perimetro del Parco Regionale Oglio Nord, pertanto gli interventi in tali zone, oltre a dover richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Oglio Nord, sono ammessi nei limiti di cui all'art. 5, comma 1, della l.r. 13/2009.