



Regione Lombardia



Comune di Barzana



Provincia di Bergamo

COMUNE DI BARZANA

Piano di Governo del Territorio



STUDIO DI INGEGNERIA E DI ARCHITETTURA

24121 Bergamo - via Martiri di Cefalonia, 4 - Tel. 035.23.96.89 - Fax 035.23.07.40 - e-mail: info@piazzinialbani.com - C.F. e P.IVA: 02179730169



STUDIO DRYOS

via Briolo fuori, 28 24015 San Giovanni Bianco - BG

Coordinamento e Progetto:

dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI
dott. ANGELO GHIRELLI

Collaboratori:

ing. jr. Jennifer Santoro
dott. Marcello Manara

P I A N O D E L L E R E G O L E

VARIANTE n.2 al PGT approvato con delibera di C.C. n.14 del 30/03/2009

All.2

Adottato con deliberazione del C.C. n. del
Pubblicato sul B.U.R.L. n. del
Approvato con deliberazione del C.C. n. del
Pubblicato sul B.U.R.L. n. del

CONFRONTO TRA NORMATIVA VIGENTE E DI VARIANTE

Revisione n.

-

Data

Giugno 2015

Scala

NORMATIVA VIGENTE**Art. 38 Tessuti caratterizzati da tipologie pluripiano disomogenee**

Gli insediamenti di cui al presente articolo sono così individuati nella tavola di Piano delle Regole:

In tutti gli ambiti di cui al precedente comma è confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art. 31 lettere a-b-c-d della Legge 457/78.

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti: qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento.

Le distanze tra i fabbricati, dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero, di P.I.L., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune (nel caso di distanza dalle strade).

In ordine alle distanze valgono i disposti del D.M. 1444/68; sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti.

E' possibile l'ampliamento o il soprizzo degli edifici esistenti, nonché la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

- rapporto di utilizzazione (Ru) = 0,35 mq/mq;
- altezza massima H = 7,50 m.
- rapporto di copertura = 25%

Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente.

Le volumetrie in ampliamento non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.

Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, nel rispetto delle distanze previste dalla presenti norme.

Relativamente alla possibilità di soprizzo dei fabbricati, viene concessa in deroga ai parametri di cui ai commi precedenti nel rispetto della normativa regionale vigente.

L'edificio soprizzato non potrà avere più di tre piani fuori terra, l'altezza media dei locali non potrà superare i disposti delle norme vigenti per il recupero dei sottotetti.

In caso di soprizzo dovranno essere reperiti spazi da adibire a parcheggi pertinenziali, così come previsto dalla normativa, almeno nella misura del 50%, la restante parte potrà essere monetizzata, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. per il recupero dei sottotetti).

Nel caso di edifici aventi sottotetti con altezza utile rispondente ai minimi previsti dalla normativa per il recupero dei sottotetti, è possibile in ogni caso la loro trasformazione a condizione che vengano reperiti gli spazi da adibire a parcheggi pertinenziali, nel caso di formazione di nuova Unità Immobiliare, almeno nella misura del 50%, la restante parte potrà essere monetizzata.

Destinazioni d'uso :

- Principale – Residenza
- Accessorie – Art. 29 lettera b punti 1-4-5-6-7 limitatamente agli esercizi di vicinato.

Vengono confermate le destinazioni d'uso già in essere.

NORMATIVA IN VARIANTE**Art. 38 Tessuti caratterizzati da tipologie pluripiano disomogenee**

Gli insediamenti di cui al presente articolo sono così individuati nella tavola di Piano delle Regole:

In tutti gli ambiti di cui al precedente comma è confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art. 31 lettere a-b-c-d della Legge 457/78.

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti: qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento.

Le distanze tra i fabbricati, dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero, di P.I.L., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune (nel caso di distanza dalle strade).

In ordine alle distanze valgono i disposti del D.M. 1444/68; sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti.

E' possibile l'ampliamento o il soprizzo degli edifici esistenti, nonché la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

- rapporto di utilizzazione (Ru) = 0,35 mq/mq;
- altezza massima H = 7,50 m.
- rapporto di copertura = 25%

Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente.

Le volumetrie in ampliamento non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.

Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, nel rispetto delle distanze previste dalla presenti norme.

Relativamente alla possibilità di soprizzo dei fabbricati, viene concessa in deroga ai parametri di cui ai commi precedenti nel rispetto della normativa regionale vigente.

L'edificio soprizzato non potrà avere più di tre piani fuori terra, l'altezza media dei locali non potrà superare i disposti delle norme vigenti per il recupero dei sottotetti.

In caso di soprizzo dovranno essere reperiti spazi da adibire a parcheggi pertinenziali, così come previsto dalla normativa, almeno nella misura del 50%, la restante parte potrà essere monetizzata, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. per il recupero dei sottotetti).

Nel caso di edifici aventi sottotetti con altezza utile rispondente ai minimi previsti dalla normativa per il recupero dei sottotetti, è possibile in ogni caso la loro trasformazione a condizione che vengano reperiti gli spazi da adibire a parcheggi pertinenziali, nel caso di formazione di nuova Unità Immobiliare, almeno nella misura del 50%, la restante parte potrà essere monetizzata.

Destinazioni d'uso :

- Principale – Residenza
- Accessorie – Art. 29 lettera b punti 1-4-5-6-7 limitatamente agli esercizi di vicinato.

Vengono confermate le destinazioni d'uso già in essere.

Per quanto concerne il lotto individuato con apposita annotazione grafica sulla tavola del Piano delle

Regole  valgono i seguenti parametri planivolumetrici:

- Superficie residenziale complessiva $S_{rc} = 250,00$ mq
- altezza massima $H = 7,50$ m.
- rapporto di copertura = 25%

Per quanto concerne il lotto individuato con apposita annotazione grafica sulla tavola del Piano delle

Regole  viene concesso un aumento della superficie residenziale complessiva (S_{rc}) pari a 200 mq nel rispetto dei parametri planivolumetrici di cui sopra.

NORMATIVA VIGENTE**Art. 39 Tessuti di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati**

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica nella tavola di Piano.

In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della Legge Regionale 12/2005.

Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento sentita la Commissione del Paesaggio salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal presente Piano delle Regole .

Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria né di superficie coperta.

Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 10% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli del fabbricato esistente.

Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa; in tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.

Nel caso che all'interno dell'ambito esistano lotti liberi così come definiti all'art. 24 delle presenti norme è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

- rapporto di utilizzazione (Ru) = 0,20 mq/mq;
- altezza massima H = 4,50 m.
- rapporto di copertura = 30%

Destinazioni d'uso:

- Principale-Residenza;
- Accessorie – Art. 29 lettera b punto 6;

Vengono confermate le destinazioni d'uso già in essere.

NORMATIVA IN VARIANTE**Art. 39 Tessuti di valenza ambientale con presenza diffusa di giardini privati**

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica nella tavola di Piano.

In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della Legge Regionale 12/2005.

Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento sentita la Commissione del Paesaggio salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal presente Piano delle Regole .

Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria né di superficie coperta.

Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 10% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli del fabbricato esistente.

Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa; in tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.

Nel caso che all'interno dell'ambito esistano lotti liberi così come definiti all'art. 24 delle presenti norme è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

- rapporto di utilizzazione (Ru) = 0,20 mq/mq;
- altezza massima H = 4,50 m.
- rapporto di copertura = 30%

Destinazioni d'uso:

- Principale-Residenza;
- Accessorie – Art. 29 lettera b punto 6;

Vengono confermate le destinazioni d'uso già in essere.

Per quanto concerne il lotto individuato con apposita annotazione grafica sulla tavola del Piano delle

Regole ▲ viene concesso un aumento della superficie residenziale complessiva (Src) pari a 200 mq nel rispetto dei parametri planivolumetrici di cui sopra.

NORMATIVA VIGENTE**Art. 41 Ambito di riqualificazione soggetto a Programma Integrato di Intervento**

E' individuato nella tavola di Piano delle Regole, riguarda la riqualificazione del comparto dell'ex stabilimento NAVA.

Il P.I.I. è stato approvato con delibera di consiglio comunale del 21-07-2008 n° 18 vengono confermate in toto le previsioni del programma così come da convenzione.

NORMATIVA IN VARIANTE**Art. 41 Ambito di riqualificazione soggetto a Piano Attuativo – Ex Stabilimento Nava**

E' individuato nella tavole di Piano delle Regole con apposita annotazione grafica e riguarda la riqualificazione del comparto dell'ex stabilimento Nava.

La finalità dell'intervento dovrà essere quella di una riqualificazione urbana in maniera tale da recuperare la centralità dell'ambito, mediante la realizzazione di spazi aperti a servizio della collettività (Piazza), nonché opportune dotazioni a parcheggio.

In sede di convenzionamento del Piano Attuativo dovrà essere previsto uno "standard qualitativo" inerente la realizzazione di opere inserite nel Piano dei Servizi e/o nel Programma triennale delle opere pubbliche comunali nella misura di 50 mq/abitanti insediabili.

I parametri planivolumetrici dell'intervento sono i seguenti:

- superficie residenziale complessiva Src max = 6.000,00 mq

- superficie lorda di pavimento Slp = 1.000,00 mq

per attività commerciali (nei limiti degli esercizi di vicinato), attività di somministrazione, attività direzionali e/o terziario.

- altezza massima H= 9,50 m

Dotazioni di servizi:

- 26,50 mq/abitante per le destinazioni residenziali;

- 75% delle superfici lorde di pavimento per le destinazioni commerciali di somministrazione terziarie e direzionali;

Modalità alternativa di reperimento in caso di accertata materiale impossibilità del perimento totale o parziale delle aree a servizi, potrà essere valutata dall'Amministrazione comunale in sede di approvazione del Piano Attuativo compresa la facoltà di accettare la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale fermo restando il reperimento di almeno il 50% delle dotazioni previste all'interno del comparto; sempre a giudizio dell'Amministrazione comunale in riferimento all'intervento proposto potrà essere accettata la monetizzazione di una parte delle aree previste a servizio.

NORMATIVA VIGENTE

Art. 42 Ambiti oggetto di pianificazione attuativa. (P.A.)

Sono individuati nella tavola di Piano delle Regole e riguardano ambiti assoggettati a Piani Attuativi approvati anteriormente al PRG (anno 2003); vengono confermate le previsioni di tali piani nonché i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse.

Destinazioni d'uso:

- Principale-Residenza;
- Accessorie – Art. 29 lettere b punto 1-6-7 limitatamente agli esercizi di vicinato

Qualora i Piani Attuativi non prevedano le destinazioni d'uso accessorie di cui al comma precedente, l'intervento edilizio è subordinato al rilascio del Permesso di Costruire convenzionato al fine del reperimento delle dotazioni a parcheggio nei limiti fissati dall'art.19.

Per il Piano Attuativo vigente di Via Marconi è concesso il recupero della volumetria preesistente del "magazzino parrocchiale", posto esternamente al comparto, previo convenzionamento con le proprietà, a condizione che lo stesso volume venga demolito e che venga realizzato, sulla medesima area un parcheggio pubblico o di uso pubblico

NORMATIVA IN VARIANTE

Art. 42 Ambiti oggetto di pianificazione attuativa. (P.A.)

Sono individuati nella tavola di Piano delle Regole e riguardano ambiti assoggettati a Piani Attuativi approvati anteriormente al PRG (anno 2003); vengono confermate le previsioni di tali piani nonché i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse.

Destinazioni d'uso:

- Principale-Residenza;
- Accessorie – Art. 29 lettere b punto 1-6-7 limitatamente agli esercizi di vicinato

Qualora i Piani Attuativi non prevedano le destinazioni d'uso accessorie di cui al comma precedente, l'intervento edilizio è subordinato al rilascio del Permesso di Costruire convenzionato al fine del reperimento delle dotazioni a parcheggio nei limiti fissati dall'art.19.

Per il Piano Attuativo vigente di Via Marconi è concesso il recupero della volumetria preesistente del "magazzino parrocchiale", posto esternamente al comparto, previo convenzionamento con le proprietà, a condizione che lo stesso volume venga demolito e che venga realizzato, sulla medesima area un parcheggio pubblico o di uso pubblico.

Per quanto concerne il lotto individuato con apposita notazione grafica * viene concesso un incremento volumetrico di mc 600,00, rispetto alla volumetria convenzionata; in sede progettuale dovrà essere prevista una cortina a verde composta da specie autoctone spontanee sul lato aperto verso il contesto agricolo.