

**RELAZIONE INTRODUTTIVA ASSESSORE MIGNANI CANDIDA  
ALL'APPROVAZIONE DEFINITIVA VARIANTE N.4 AL PGT VIGENTE.**

Al termine dei lavori per l'approvazione definitiva della Variante IV possiamo ricapitolare il lungo iter lavorativo come segue:

Circa 50 sono stati gli incontri del gruppo di lavoro costruito con la collaborazione del Coordinamento dei liberi professionisti che ha operato secondo due modalità:

- l'uscita sul territorio per la verifica puntuale degli edifici
- l'analisi dei comparti al fine di attribuire i gradi, le linee rosse o blu e la revisione delle NTA

Undici i comparti analizzati nelle aree urbane:

381 edifici esaminati in centro storico;

31 quelli in viana per un totale di 412 edifici esaminati

14 i comparti visionati nelle aree extraurbane per un totale di 110 edifici.

Sommando i manufatti propri delle aree urbane con quelli delle aree extraurbane abbiamo un totale di 522 edifici analizzati.

Tre gli incontri ( 8-10/ 29-10/ 12-11) della commissione urbanistica che si sono resi necessari per la disamina delle osservazioni

27 le osservazioni pervenute di cui 10 fuori termine di cui

11 relative alla Valutazione della congruità dei gradi d'intervento sugli edifici dei Nuclei di Antica Formazione finalizzata ad incrementare le possibilità di recupero degli edifici con conseguente eventuale modifica della definizione degli stessi

4 relative Valutazione della congruità della classificazione degli edifici negli ambiti R1 – R2 – R3 – R4 – R5a – R5b

3 relative Valutazione di eliminazione o riduzione di previsioni di edificabilità.

3 relative Valutazione delle possibilità di insediamento commerciali di vendita al dettaglio congiuntamente ad attività di commercio all'ingrosso secondo le previsioni del DLgs 114/98 art. 26 comma 2.

8 relative Proposta di modifica normativa ed azionamento aree extraurbane per l'attuazione del protocollo d'intesa con i Comuni di Alzano Lombardo ed Albino approvato dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n° 149 del 10 luglio 2013

1 relativa Variazioni minori di assestamento delle previsioni urbanistiche già vigenti in materia di viabilità e standard urbanistici e realizzabilità degli interventi.

7 relative ad argomenti vari non oggetto di variante

1. Valutazione della congruità dei gradi d'intervento sugli edifici dei Nuclei di Antica Formazione finalizzata ad incrementare le possibilità di recupero degli edifici con conseguente eventuale modifica della definizione degli stessi	11
2 Valutazione della congruità della classificazione degli edifici negli ambiti R1 – R2 – R3 – R4 – R5a – R5b	4
3. Valutazione di eliminazione o riduzione di previsioni di edificabilità.	3
4. Valutazione delle possibilità di insediamento commerciali di vendita al dettaglio congiuntamente ad attività di commercio all'ingrosso secondo le previsioni del DLgs 114/98 art. 26 comma 2	3
5. Proposta di modifica normativa ed azzonamento aree extraurbane per l'attuazione del protocollo d'intesa con i Comuni di Alzano Lombardo ed Albino approvato dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n° 149 del 10 luglio 2013	8
7. Variazioni minori di assestamento delle previsioni urbanistiche già vigenti in materia di viabilità e standard urbanistici e realizzabilità degli interventi.	1
Varie	7

Circa 50 sono stati gli incontri del gruppo di lavoro contraddistinti da due modalità:

- l'uscita sul territorio per la verifica puntuale degli edifici

- l'analisi dei comparti al fine di attribuire i gradi, le linee rosse o blu e la revisione delle NTA

Undici i comparti analizzati nelle aree urbane da cui scaturiscono i seguenti valori:

381 edifici esaminati in centro storico;

31 quelli in viana per un totale di 412 edifici esaminati

Nelle aree extraurbane 14 i comparti visionati per un totale di 110 edifici.

Al termine di questo lungo lavoro 522 sono stati gli edifici visti.

<b>Centro storicovigente</b>	Gradi											
		1	2	3	4	5	6	7	8	10	Totale complessivo edifici	
Somma numero edifici		4	8	32	75	91	97	86	12	2	407	

<b>Centro storico variante</b>	Gradi											
		1	2	3	4	5						Totale complessivo edifici
Somma numero edifici		7	142	165	86	5						405

Da un confronto fra i dati del piano del centro storico vigente e di quello in adozione si evince che:

gli edifici in grado 1 (mantenuto come l'attuale) passano da 4 a 7

gli edifici in grado 2 (ingloba i gradi secondo, terzo e quarto) passano da 115 a 142

gli edifici in grado 3 (si identificano gli edifici precedentemente classificati col 5°) passano da 97 a 165 (Per 9 edifici in grado 3 è stata messa la linea rossa con il conseguente abbassamento di un grado)

gli edifici in grado 4 (ex grado 6 e 7) passano da 183 a 86

gli edifici in grado 5 passano da 14 a 5

## **CENTRO STORICO:**

### **RIDUZIONE GRADI DI INTERVENTO DA 8 A 5**

#### **PRIMO GRADO**

**Edifici soggetti a vincolo di tutela e conservazione**

#### **SECONDO GRADO**

**Edifici di pregio per i quali l'intervento è finalizzato alla conservazione dell'involucro esterno, al mantenimento o recupero della tipologia costruttiva delle strutture verticali e orizzontali interne nonché delle tipologie distributive dell'edificio;**

#### **TERZO GRADO**

**Edifici storici appartenenti all'architettura minore; fabbricati che presentano incongruità o costituiscono il risultato di interventi successivi con parti tra loro non coerenti; edifici recenti non significativi o notevolmente trasformati, che mantengono però la giacitura storica o la coerenza con l'impianto urbanistico.**

#### **QUARTO GRADO**

**Edifici recenti non coerenti con l'impianto urbanistico, fabbricati non in relazione con quanto presente nell'intorno immediato; edifici che non fanno propria la potenzialità del lotto.**

## QUINTO GRADO

**Edifici e manufatti per i quali e' prevista la demolizione perché in contrasto con i caratteri ambientali e/o costituenti superfetazioni**

### GIUDIZIO DI GLOBALITA'

Nel caso la modalità di intervento proposta si discosti dalle linee indicate nelle norme predette, contempli soluzioni non previste ovvero contempli proposte progettuali non consentite dal grado di intervento attribuito all'edificio medesimo, potrà essere motivatamente concessa l'autorizzazione del progetto previa acquisizione del giudizio di globalità, senza che ciò costituisca variante al PGT;

Il giudizio di globalità è una valutazione sulla compatibilità dell'intervento proposto con le finalità di tutela e valorizzazione degli aspetti storici, artistici, documentari paesaggistici relativi all'edificio e alle aree di pertinenza, sempre in relazione all'insieme del tessuto urbano di cui l'edificio è parte costituente; viene espresso previa acquisizione del parere favorevole della commissione del Paesaggio sentita la Commissione Urbanistica.

Per tutti gli interventi di demolizione totale e ricostruzione degli edifici posti in grado 3 e 4 ne è prescritta l'acquisizione preliminare.

### LINEA ROSSA

Indipendentemente dal grado attribuito al singolo edificio, l'insieme e la continuità delle facciate costituenti la cortina edilizia principale del centro storico, nonché le facciate laterali prospicienti strade minori dello stesso, su vicoli pubblici o spazi di transito carrali o pedonali di uso comune o privato viene considerato patrimonio unitario e pertanto soggetto a prescrizioni particolari.

Queste prescrizioni hanno la precedenza su quanto consentito dal grado di appartenenza del singolo edificio. Le unità oggetto di intervento devono essere valorizzate cercando una coerenza con l'ordine compositivo delle facciate adiacenti costituenti la cortina edilizia in cui sono inserite; va posta attenzione al rapporto tra i pieni e i vuoti che le caratterizzano, all'ordine dimensionale nonché alle qualità materiche e formali delle aperture già esistenti.

Si definiscono due diversi gradi di intervento per le facciate, identificati da una linea rispettivamente **ROSSA o BLU**, nella cartografia posta in corrispondenza delle facciate interessate.

Ove la linea non è presente, nel rispetto del grado di intervento assegnato, si prescrive in ogni caso la ricerca di una relazione con il contesto prossimo e con le facciate attigue della cortina, alla luce di quanto prescritto nelle indicazioni generali per gli interventi in centro storico.

**LINEA ROSSA:** prescritta conservazione integrale della facciata e dei suoi elementi costitutivi.

### LINEA BLU

**LINEA BLU in relazione a edifici di grado 3 e 4:** mantenimento delle geometrie e dell'ordine compositivo, e ridefinizione degli elementi non coerenti nella logica generale della facciata.

**LINEA BLU in relazione a edifici di grado 2:** possibilità di inserimento di nuove aperture in coerenza con le caratteristiche tipologiche e storiche dell'edificio esistente, in virtù di modifiche della destinazione d'uso dell'edificio o di un necessario miglioramento dei rapporti aeroilluminanti per gli spazi interni.

## AREE COMMERCIALI

Approvato PUC nel 2005; la situazione è completamente cambiata; la normativa attuale consente la liberalizzazione delle attività commerciali anche di tipo alimentare in zone artigianali e industriali;

unico sistema per limitare le attività sta nel richiedere l'analisi della situazione urbanistica e viabilistica agli ipotetici investitori.

Al fine di attuare una corretta pianificazione territoriale ed evitare il proliferare di inopportune attività dislocate in maniera aleatori lungo tutto il territorio si ravvisa la necessità di aggiornare il PUC secondo le vigenti normative.

E' stato pertanto sospeso il giudizio sulle osservazioni presentate in attesa di formulazione dello studio che porterà all'aggiornamento del PUC

## **AREE EXTRAURBANE**

la realizzazione di depositi, per attrezzature connesse alla gestione del fondo rurale, aventi dimensioni non superiori a mq 8 e con altezza massima interna di m 2,40 e limitatamente ai fondi che abbiano superficie continua minima di mq 2.500 e non superiore a mq 5.000, e con dimensioni non superiori a mq 16, altezza massima interna di m 2,40, limitatamente ai fondi che abbiano superficie continua non inferiore a mq 12.500.

Sono consentite superfici intermedie massimo 10 mq per terreni compresi tra mq 5.001 e mq 7.500 e massimo mq 12 per terreni compresi tra 7.501 mq e 10.000 mq.

Tali depositi dovranno avere caratteristiche costruttive e di finitura congruenti con le prescrizioni specifiche del Regolamento Edilizio e non potranno essere dotati di servizi igienici e/o di focolai. e sono soggette all'obbligatoria presentazione di vincolo pertinenziale, esteso all'intero compendio di proprietà contiguo al luogo di realizzazione del deposito, redatto secondo i criteri di cui all'art. 11 (un solo deposito per ogni fondo indipendentemente se lo stesso supera o è multiplo dei minimi stabiliti); La realizzazione di tali piccole strutture non è ammessa qualora sulle aree di proprietà, anche contermini, già esistano altri fabbricati o strutture con medesima funzione ed è comunque subordinata alla rimozione di eventuali strutture precarie esistenti ed alla decorosa sistemazione dei luoghi.

d) in tutte le aree che il PGT individua come non edificabili in adiacenza agli insediamenti abitativi e fino ad una profondità dal limite esterno delle zone residenziali non superiore a m 300 è possibile realizzare orti urbani con la costruzione di volumi di servizio all'attività orticola, di dimensione in pianta non superiore a mq 4,00 (quattro) e con altezza massima di m 2,10. Tali volumi di servizio, come previsto al precedente punto a), dovranno avere caratteristiche costruttive e di finitura congruenti con le prescrizioni specifiche del Regolamento Edilizio.

### **art. 35.4.2 Depositi per lo stoccaggio del fieno o della legna a pertinenza dei fondi con superficie pari o superiore a mq. 5.000,00**

Tali manufatti saranno abilitati in precario con provvedimento della durata di anni tre, eventualmente rinnovabili, dalla data di rilascio; sulla struttura il titolare dovrà allocare saldamente una targhetta metallica, posta in posizione facilmente accessibile, sulla quale dovranno essere riportati con caratteri incisi i seguenti dati:

Comune di Nembro,  
Soggetto titolare,  
Numero di Permesso

Data di scadenza. La targhetta o scritta deve essere sostituita ad ogni rinnovo del provvedimento ed ogni qualvolta intervenga una variazione di uno dei dati su di esse riportati.

I depositi di cui alla presente norma dovranno rispettare le prescrizioni estetiche edilizie dettate dal regolamento edilizio ed essere localizzati in prossimità di strade esistenti. E' data facoltà di realizzazione di tratturi completamente inerbiti, per le operazioni di carico e scarico. Non è invece ammessa la realizzazione di strade carrali di accesso o altri mutamenti morfologici dell'intorno.

I fienili e le legnaie dovranno rispettare le seguenti dimensioni:

Fienili: s.l.p. massima: 0,003 mq/mq fino a massimi mq. 40,00

Altezza massima al colmo m 5,00

Legnaie: s.l.p. massima 0,001 mq/mq fino a massimi mq. 20,00

Altezza massima al colmo m 2,40

### **art. 35.4.3 Piccoli allevamenti**

Pollai e stalle: tali manufatti saranno abilitati in precario con provvedimento della durata di anni cinque, eventualmente rinnovabili, dalla data di rilascio secondo quanto previsto dal precedente articolo; dovranno essere realizzati completamente in legno o struttura portante in metallo e rivestimento in legno ed essere rispondenti alle norme dettate dal Regolamento Edilizio nonché alle vigenti norme in materia igienico – sanitaria.

Esclusivamente in riferimento alla realizzazione di stalle è data facoltà di realizzare tratturi completamente inerbiti per le operazioni di carico e scarico;

Non è ammessa la realizzazione di strade carrali di accesso o altri mutamenti morfologici dell'intorno;

Dovranno inoltre rispettare le seguenti dimensioni

Pollai: s.l.p. massima: 8,00 mq

Altezza massima al colmo m. 2,40

Stalle: S.l.p. massima: 24,00 mq per terreni di proprietà asserviti con superficie superiore a mq. 10.000

Altezza massima al colmo m 3,00

## **R5A + R5B**

### **R6**

#### **Resoconto degli ambiti del tessuto residenziale pre e post variante 4**

Conteggio aree	TESSUTO POST VARIANTE 4			
	R2	R5	R6	Totale complessivo
<b>TESSUTO PRE-VARIANTE</b>				
R5a	14	63	24	101
R5b		23	45	68
R6	2	22	83	107
<b>Totale complessivo</b>	<b>16</b>	<b>108</b>	<b>152</b>	<b>276</b>

Somma di AREA (mq)	TESSUTO POST VARIANTE 4			
	R2	R5	R6	Totale complessivo
<b>TESSUTO PRE-VARIANTE</b>				
R5a	18,322.82	223,180.32	50,870.95	292,374.09
R5b		44,159.02	124,573.47	168,732.49
R6	1,584.35	41,909.74	336,743.43	380,237.52
<b>Totale complessivo</b>	<b>19,907.17</b>	<b>309,249.08</b>	<b>512,187.85</b>	<b>841,344.10</b>