

## PUNTO 9

### **Adozione variante n.° 6 al Piano Regolatore Generale vigente inerente la rettifica mediante riduzione delle aree R6 (ex R5) individuate dalla Variante 4 al PGT.**

La variante ha permesso di superare la doppia classificazione dell'ambito R5 in A e B . La modifica introduce un ampliamento generalizzato del 10% sull'edificato esistente eliminando la verifica dell'indice volumetrico e mantenendo l'incentivazione di un ulteriore 10% per opere di miglioramento urbano

AMBITO	TIPOLOGIA	INTERVENTI
R1	Edifici esterni ai Nuclei di Antica Formazione individuati dal PGT per i quali si ritiene necessario il mantenimento	Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione con vincolo mantenimento disegno di facciata o modifiche coerenti
R2	Edifici prossimi ai Nuclei di Antica Formazione individuati dal PGT per i quali è possibile la trasformazione	Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione No ampliamento
R3	Edificio prossimo al Nucleo di Antica Formazione del Centro individuato dal PGT per il quale il consiglio comunale ha confermato le previsioni di cui alla DC 17/2009	Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione + ampliamento
R4	Comparto prossimo al Nucleo di Antica Formazione del Centro individuato dal PGT per il quale si auspica un intervento di Ristrutturazione Urbanistica	Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione Ampliamento 20% in caso di Piano Attuativo per la ridefinizione urbanistica
R5	Edifici di cui alla tavola 5 del DdP tipologie del tessuto urbano consolidato del tipo a impianto unitario a media densità con piani compresi tra 1 e 3, ad alta densità con piani compresi tra 3 e 6 ed elevata densità oltre i 6 piani	Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione Ampliamento 10% + incentivazione 10% con esclusione di nuove costruzioni autonome

L'analisi effettuata è stata condotta in maniera parziale, basandosi esclusivamente sulla sola classificazione tipologica degli edifici; ritenuto indispensabile completare l'indagine al fine di considerare l'effetto prodotto dalla variante IV anche dal punto di vista ambientale, si è resa necessaria la variante in oggetto in maniera tale da poter correggere gli apporti volumetrici che, sicuramente non voluti, si sono generati sul territorio. Sono stati quindi analizzati in maniera puntuale i 48 ambiti interessati siti, tra Gavarno, Lonno e Nembro per un totale di 95 pratiche esaminate e, là dove ritenuto necessario, è stata effettuata la rettifica opportuna riportando gli ambiti alla situazione precedente oppure confermandoli come da normativa vigente.

### **Normativa superata**

#### **ART. 22 TESSUTO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (R5A ed R5B)**

In tali ambiti, caratterizzati da un corretto assetto insediativo e dalla presenza di edifici di buona conservazione, sono consentiti interventi manutentivi e di ristrutturazione, sostituzione totale o parziale degli edifici esistenti.

Oltre a quanto previsto al comma precedente per i due ambiti individuati sono ammessi:

- per gli edifici ricadenti nelle aree classificate in ambito R5A ampliamenti volumetrici nella misura non superiore al 10% degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, realizzabili anche con sopralti, a condizione che non venga superata l'altezza massima complessiva di m 9,50 per il Capoluogo e m 8,50 per le frazioni di Lonno e Gavarno.

- per gli edifici ricadenti nelle aree classificate in ambito R5B sono consentiti nuova costruzione ed ampliamenti volumetrici sino all'utilizzazione, sul singolo lotto edificabile degli indici urbanistici:

o  $I_f = 0,80$  mc/mq;

o  $H = m$  9,50 per il Capoluogo e m 8,50 per le frazioni di Lonno e Gavarno.

Solo nel caso in cui, alla data di adozione del PGT l'indice fondiario sopra definito risulti già saturo, gli ampliamenti potranno avvenire nella misura e modalità previste per gli ambiti R5A.

Per gli ambiti R5A e R5B già saturi, a scopo di incentivazione e con titolo edilizio abilitativo convenzionato, viene concesso un ulteriore ampliamento volumetrico del 10% (rispetto al volume esistente alla data di adozione del PGT) a condizione che, a titolo di compensazione di cui all'art. 5.3 NTA del PdS, l'intervento contempli la realizzazione di opere e servizi che migliorano la qualità dell'ambiente urbanizzato (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: marciapiedi, parcheggi, arredo urbano, ecc.).

## **Normativa vigente**

### **ART. 22 TESSUTO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (R5)**

In tali ambiti, caratterizzati da un corretto assetto insediativo e dalla presenza di edifici di buona conservazione, sono consentiti interventi manutentivi e di ristrutturazione, sostituzione totale o parziale degli edifici esistenti.

Oltre a quanto previsto al comma precedente per l'ambito individuato è ammesso un ampliamento volumetrico nella misura non superiore al 10% degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, realizzabili anche con sopralzi, a condizione che non venga superata l'altezza massima complessiva di m 9,50 per il Capoluogo e m 8,50 per le frazioni di Lonno e Gavarno.

Per tali ambiti, a scopo di incentivazione e con titolo edilizio abilitativo convenzionato, viene concesso un ulteriore ampliamento volumetrico del 10% (rispetto al volume esistente alla data di adozione del PGT) a condizione che, a titolo di compensazione di cui all'art. 5.3 NTA del PdS, l'intervento contempli la realizzazione di opere e servizi che migliorano la qualità dell'ambiente urbanizzato (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: marciapiedi, parcheggi, arredo urbano, ecc.). Tale ampliamento incentivato potrà superare i limiti di altezza previsti dalla zona.

Nell'ambito di cui al presente articolo sono stabiliti anche i seguenti indici edificatori:

$D=0,5$

$I_{np}=1A/100e10a/150$

### **ART. 23 TESSUTO CONSOLIDATO AD ASSETTO MODIFICABILE E A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (R6-R7)**

In tali ambiti, caratterizzati da un assetto insediativo con una limitata dotazione di servizi, sono consentiti interventi manutentivi, di ristrutturazione, sostituzione totale o parziale degli edifici esistenti, nuova costruzione e ampliamento fino all'utilizzazione, sul singolo lotto edificabile, dell'indice fondiario (If) pari a 1,50 mc/mq per il Capoluogo e 1,20 mc/mq per le frazioni di Lonno e Gavarno, e altezza massima non superiore a m 9,50 per il Capoluogo e m 8,50 per le frazioni di Lonno e Gavarno.

Per tutti i lotti con edifici esistenti, ricadenti nelle aree classificate in ambito R6 e che, alla data di adozione del PGT, avessero già superato l'indice fondiario, stabilito al comma precedente, sono ammessi ampliamenti volumetrici nella misura non superiore al 10% degli edifici medesimi, realizzabili anche con sopralzi, ed a condizione che non vengano superati gli indici fondiari pari ad 1,80 mc/mq per il Capoluogo ed 1,50 mc/mq per le frazioni di Lonno e Gavarno nonché l'altezza massima come stabilito al comma precedente.

Per tutti i lotti con edifici esistenti, ricadenti nelle aree classificate in ambito R6 e che, alla data di adozione del PGT, non avessero già superato l'indice fondiario, è ammesso il superamento degli indici fondiari di cui al primo comma solo ed esclusivamente per il raggiungimento di un ampliamento complessivo massimo del 10% della volumetria esistente. Ampliamenti superiori al 10% della volumetria esistente superanti l'indice fondiario stabilito non sono ammessi.

Tutti gli interventi nuova costruzione (compresi gli ampliamenti) che utilizzano l'indice di zona e che superano mc 300, possono essere effettuati esclusivamente mediante titolo edilizio abilitativo convenzionato e con obbligo dell'applicazione delle disposizioni di perequazione di cui all'art. 5.3 NTA del PdS.

A scopo di incentivare il riassetto urbanistico-edilizio finalizzato a creare l'"effetto città" degli ambiti di cui al presente tessuto, tramite l'ottenimento di spazi e alla realizzazione di marciapiedi, allargamenti stradali, parcheggi e verde, ecc., viene riconosciuto, con applicazione delle disposizioni di compensazione di cui all'art. 5.3 NTA del PdS un incremento volumetrico. Questo è pari al 10%, 15%, 20% e 25% nel caso di intervento sostitutivo dei fabbricati esistenti attuato mediante la completa demolizione e la ridefinizione planivolumetrica dei fabbricati e delle aree, ovvero la ridefinizione delle aree, qualora interessi rispettivamente un singolo lotto edificabile, due lotti contermini, tre lotti contermini o quattro lotti contermini o più. L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore m 10,50. Tali interventi si attuano mediante titolo edilizio abilitativo convenzionato, previa approvazione del planivolumetrico da parte della Giunta Comunale.

La facoltà concessa ai sensi di commi precedenti è esclusa per i lotti identificati con R7 per i quali è ammissibile unicamente l'ampliamento, anche con edifici autonomi, della volumetria esistente alla data di adozione del PGT nella misura non superiore al 20% con applicazione delle disposizioni di incentivazione di cui all'art. 5.3 NTA del PdS, per il 10% dell'ampliamento ammesso.