

Allegato A

CRITERI COMUNALI ATTUATIVI PER L'ACCESSO ALL'INCREMENTO DELL'INDICE DI EDIFICABILITÀ MASSIMO DEL PGT (art.11, comma 5 della L.R. 12/05)

Nel territorio comunale di Edolo si applicano i criteri per l'incremento dell'indice di edificabilità massimo del PGT in attuazione alla Dgr n° XI/3508 del 05/08/2020 e secondo quanto previsto dal presente documento che ne richiama gli aspetti fondamentali.

In tutto il territorio comunale si precisa che:

- Qualsiasi incentivo volumetrico definito dal PGT non è cumulabile con quelli previsti all'art.11, comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- Gli elementi prestazionali o le dotazioni che consentono l'accesso alle premialità definite dai presenti criteri sono da intendersi come aggiuntivi e/o maggiormente performanti rispetto a quelli già previsti per legge e per i quali i proprietari o gli operatori sono già tenuti al rispetto della norma;
- In tutti i casi in cui una data finalità figuri sia nell'art. 11 comma 5 (incremento indice di edificabilità) che nell'art. 43 comma 2 quinquies (riduzione contributo di costruzione), le due forme di incentivazione non sono alternative e potranno pertanto essere utilizzate contemporaneamente per lo stesso intervento;
- Non possono accedere agli incentivi disciplinati dai presenti criteri gli interventi che, per le medesime finalità, usufruiscano di un finanziamento pubblico (eventuali agevolazioni fiscali non sono equiparate ad un "finanziamento pubblico");
- Gli interventi volti ad ottenere l'incremento dell'indice di PGT devono connotarsi, nel complesso, per un miglioramento sensibile delle condizioni del patrimonio edilizio stesso e del contesto urbano in cui si colloca e assicurare la coerenza generale dell'intervento anche sotto il profilo estetico e percettivo, a prescindere dall'eventuale frazionamento proprietario che lo connota. Ciò fatte salve eventuali eccezioni stabilite da normative di dettaglio del PGT, tra le quali per esempio le modalità di intervento sugli edifici dei Nuclei di Antica Formazione.
- Ai fini delle necessarie verifiche, l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo che dà accesso all'incremento dell'indice di edificabilità del PGT deve essere accompagnata, oltre che dalla necessaria documentazione amministrativa e di progetto, anche da una asseverazione del progettista, o altro tecnico abilitato, che dimostri, con apposita relazione e per ciascuna delle finalità perseguite nel progetto, il raggiungimento delle performance richieste.
- A valle dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o da altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento.
- Ai sensi del comma 5 sexies art. 11 L.R. 12/2015, i volumi necessari alla realizzazione degli interventi edilizi e all'installazione degli impianti finalizzati all'efficientamento energetico, al benessere abitativo o anche all'aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico (sul patrimonio edilizio esistente), non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali previste dai regolamenti comunali, ferme restando le vigenti previsioni igienico-sanitarie poste a tutela della salubrità e sicurezza degli ambienti; in alternativa, per le medesime finalità, è consentita la deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 10 per cento.
- Qualora gli interventi di cui ai commi 5, 5 ter e 5 sexies (incremento indice massimo del PGT e deroga delle altezze o delle altre regole morfo-tipologiche) "siano in contrasto con disposizioni contenute in

piani territoriali di enti sovracomunali, l'efficacia del titolo abilitativo sarà subordinata all'assunzione di una deliberazione derogatoria del piano territoriale da parte dell'organo dell'ente sovracomunale competente alla sua approvazione" (comma 5 septies).

- Come previsto dall'art. 9, comma 6, della L.R. 18/2019, l'eventuale deliberazione assunta dai comuni ai sensi del comma 5 quater deve essere trasmessa, con cadenza annuale (entro il 31 gennaio) alla Direzione generale regionale competente (oggi D.G. Territorio e protezione civile), adempimento che vale anche per l'eventuale deliberazione ai sensi del comma 5 ter, richiamata al paragrafo 3.1.
- Ai sensi del comma 5 quinquies dell'art. 11 della L.R. 12/2005 sono "esclusi dai benefici di cui al comma 5 gli interventi riguardanti le grandi strutture di vendita" come definite dal D.lgs. n. 114/1998 e successive modifiche.

Le norme incentivanti e derogatorie devono essere recepite secondo quanto di seguito riportato per ogni zona urbanistica del PGT vigente:

per la zona: **A - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE:**

- Modalità di utilizzo dei diritti edificatori: L'incremento dell'indice di edificabilità fino al 20% previsto dal comma 5 art. 11 della L.R. 12/05 è possibile solo per gli immobili con grado 4 e grado 5. La capacità edificatoria derivante dall'incremento dell'indice massimo di PGT potrà essere utilizzata per l'ampliamento dell'edificio oggetto di riqualificazione.
- Deroghe ai sensi del comma 5 ter dell'art.11: Gli interventi di cui al comma 5 art. 11 L.R. 12/2005 possono essere realizzati, ai sensi del comma 5 ter dello stesso articolo, anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.
- Esclusioni dall'ambito di applicazione: gli immobili di grado 1, grado 2 e grado 3 sono esclusi dall'applicazione di tutte le deroghe ai sensi del comma 5 ter dell'art.11 L.R. 12/2005 in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica già ampiamente evidenziate nel PGT vigente. Si precisa, così come riportato nel PGT vigente, che le indicazioni del piano di recupero prevalgono sulle modalità di intervento previste per la singola zona e per ogni singolo edificio.

per le **AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICO RICETTIVE (B1; B2; B3; B4; TR; EB)** e la zona **VERDE PRIVATO:**

- Modalità di utilizzo dei diritti edificatori: L'incremento dell'indice di edificabilità fino al 20% previsto dal comma 5 art. 11 della L.R. 12/05 è possibile per tutte le AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E TURISTICO RICETTIVE (B1; B2; B3; B4; TR; EB) e la zona VERDE PRIVATO del PGT. La capacità edificatoria derivante dall'incremento dell'indice massimo di PGT potrà essere utilizzata per l'ampliamento dell'edificio oggetto di riqualificazione o, laddove possibile, anche per la realizzazione di nuovi edifici all'interno della stessa area pertinenziale.
- Deroghe ai sensi del comma 5 ter dell'art.11: Gli interventi di cui al comma 5 art. 11 L.R. 12/2005 possono essere realizzati, ai sensi del comma 5 ter dello stesso articolo, anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.
- Esclusioni dall'ambito di applicazione: nessuna.

per le **AREE PRODUTTIVE (D1; D2):**

- Modalità di utilizzo dei diritti edificatori: L'incremento dell'indice di edificabilità fino al 20% previsto dal comma 5 art. 11 della L.R. 12/05 è possibile per tutte le AREE PRODUTTIVE (D1; D2) del PGT. La capacità edificatoria derivante dall'incremento dell'indice massimo di PGT potrà essere utilizzata per l'ampliamento dell'edificio oggetto di riqualificazione o, laddove possibile, anche per la realizzazione di nuovi edifici all'interno della stessa area pertinenziale.
- Deroghe ai sensi del comma 5 ter dell'art.11: Gli interventi di cui al comma 5 art. 11 L.R. 12/2005 possono essere realizzati, ai sensi del comma 5 ter dello stesso articolo, anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative, morfologiche,

sulle tipologie di intervento e sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.

- Esclusioni dall'ambito di applicazione: nessuna.

per le **AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA ED AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE** (Edifici esistenti; Ruderì):

- Modalità di utilizzo dei diritti edificatori: L'incremento dell'indice di edificabilità fino al 20% previsto dal comma 5 art. 11 della L.R. 12/05 è possibile per tutte le AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA ED AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE (Edifici esistenti; Ruderì) del PGT. La capacità edificatoria derivante dall'incremento dell'indice massimo di PGT potrà essere utilizzata per l'ampliamento dell'edificio oggetto di riqualificazione.
- Deroghe ai sensi del comma 5 ter dell'art.11: Gli interventi di cui al comma 5 art. 11 L.R. 12/2005 possono essere realizzati, ai sensi del comma 5 ter dello stesso articolo, anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari. Gli edifici nella zona agricola devono confrontarsi con il paesaggio circostante e con gli aspetti percettivi e visuali panoramiche rilevanti, rispettando criteri compositivi e modalità di intervento rispettose del contesto paesistico-storico.
- Esclusioni dall'ambito di applicazione: Si ricorda che per gli immobili esistenti nel Parco dell'Adamello, gli interventi di incremento dell'indice massimo del PGT e deroga delle altezze o delle altre regole morfo-tipologiche dovranno, se in contrasto con il PTC del Parco, essere subordinati all'assunzione di una deliberazione derogatoria del piano territoriale da parte dell'organo dell'ente sovracomunale competente alla sua approvazione.

Allegato B

TABELLA FINALITÀ/CRITERIO PER L'INCREMENTO DI EDIFICABILITÀ PREVISTO DALL'ART. 11 COMMA 5

Le percentuali minime di incremento dell'indice di edificabilità indicate nella Tabella di sintesi per ciascuna delle finalità riconosciute dal comma 5 dell'art. 11, sono state confermate così come proposte dalla Regione Lombardia. Il Comune dopo un periodo di sperimentazione deciderà eventuali modifiche in aumento o in diminuzione. Rimane, nel caso vengano perseguite più finalità, il limite complessivo del 20%.

Allegato C

ESTRATTO DELLE NORME QUANTITATIVE DEL PGT VIGENTE PER LE SINGOLE ZONE EDIFICATE

Di seguito si riportano i parametri quantitativi delle singole zone edificate del PGT vigente.

Art.58 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

ZONA: nuclei di antica formazione	Non deve essere modificata l'altezza di colmo e di gronda	È possibile riordinare le coperture eccessivamente frammentate o aventi pendenze incongrue (previa verifica della commissione per il paesaggio è possibile ruotare il tetto ed il rispettivo colmo)	È ammesso modificare le altezze di colmo e di gronda, esclusivamente al fine di assicurare per la porzione agibile di ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,10, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa. La pendenza delle falde non dovrà comunque risultare inferiore al 33%.	L'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti e comunque non può superare m. 10,50.
grado 1 immobili di maggior interesse storico, architettonico o testimoniale	X			
grado 2 immobili che presentano una significativa valenza storico-testimoniale	X	X		
grado 3 immobili di valore storico-testimoniale, che presentano a volte estreme condizioni di degrado	X	X		
grado 4 immobili di origine storica parzialmente trasformati nel corso degli ultimi decenni		X	X	X
grado 5 immobili di sedime storico integralmente trasformati o di recente costruzione che, in molti casi, devono recuperare un più equilibrato rapporto con il contesto storico		X	X	X

Art.64 - Aree prevalentemente residenziali e turistico ricettive

ZONA	IE max	H max	RC max	
				Per tutti gli edifici esistenti e ultimati a destinazione residenziale/turistico ricettiva ovvero per la quota di edifici a tale destinazione alla data di adozione del PGT, è consentito per una sola volta un limitato incremento volumetrico in misura non superiore al 10% del volume esistente alla data di adozione della presente Variante, fino ad un massimo di 50,00 mq. La corrente disposizione si applica nel rispetto delle distanze e delle altezze previste dalle presenti Norme
B1 - Aree residenziali ad alta densità	0,50 mq/mq	11,50 m (max 4 piani)	50%	X
B2 - Aree residenziali a media densità	0,35 mq/mq	10,50 m (max 4 piani)	50%	X
B3 - Aree residenziali a bassa densità	0,30 mq/mq	8,00 m (max 3 piani)	50%	X
B4 - Aree miste residenziali/artigianali	0,30 mq/mq	7,50 m (max 3 piani)	50%	X
TR - Zone turistico ricettive	0,20 mq/mq (Volumetria definita in località Naione 5.000 mc)	7,50 m in Loc. Nembra (campeggio) 4,50 m in Loc. Naione	30%	X
EB - Edifici residenziali in zona agricola	-	10,50 m	-	È ammesso, per adeguamenti igienici e/o funzionali, un incremento una tantum massimo del 15% del volume vuoto per pieno esistente, purché non sia stata utilizzata un'analoga possibilità durante il periodo di validità del PRG previgente.

Art.65 - Verde privato

ZONA	IE max	H max	RC max	Edifici esistenti
Verde privato	-	-	-	-

Art.66 - Aree produttive

ZONA	IE max	Parametri urbanistici ed edilizi
D1 - Aree produttive in ambito urbano	<ul style="list-style-type: none">- IE max 0,7 mq/mq- H max 9,0 m (misurata alla quota del carro ponte, ove esistente)- RC max 50% <p>È permessa la deroga alle altezze esclusivamente per attrezzature e impianti tecnologici accessori necessari all'attività produttiva (montacarichi, canne fumarie, silos, impianti di depurazione ecc.).</p>	<ul style="list-style-type: none">- DS min. 7,0 m- DC min. 6,0 m- DPF fabbricato più alto e =>12,00 m <p>È ammessa l'edificazione in aderenza, solo con lotti confinanti classificati nella medesima zona, nei casi di preesistenza edilizia o di consenso del confinante.</p>
D2 - Aree produttive	<ul style="list-style-type: none">- IE max 0,7 mq/mq- H max 9,0 m (misurata alla quota del carro ponte, ove esistente)- RC max 50% <p>È permessa la deroga alle altezze esclusivamente per attrezzature e impianti tecnologici accessori necessari all'attività produttiva (montacarichi, canne fumarie, silos, impianti di depurazione ecc.).</p>	<ul style="list-style-type: none">- DS min. 7,0 m- DC min. 6,0 m- DPF fabbricato più alto e =>12,00 m <p>È ammessa l'edificazione in aderenza, solo con lotti confinanti classificati nella medesima zona, nei casi di preesistenza edilizia o di consenso del confinante.</p>

Art.67 - Aree destinate all'agricoltura ed aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

15. Edifici esistenti

1. Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 62 della L.R. 12/2005, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, sono sempre ammessi in tutte le zone.
2. È ammesso un ampliamento, anche per i ruderi, preferibilmente interrato, una tantum della Slp esistente, purché non sia stata utilizzata un'analoga possibilità nel periodo di validità del PRG previgente, e salvo norme più restrittive per gli edifici posti nel Parco dell'Adamello, secondo quanto riportato nella tabella seguente:

Edificio esistente / rudere	Ampliamento massimo
Fino a mq 55,00 di Slp e con l'esclusione delle costruzioni accessorie di cui al punto 18 "Costruzioni accessorie nelle zone agricole" dell'Art.67 - "Aree destinate all'agricoltura ed aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche"	Ampliamento concesso fino al raggiungimento di mq 55,00 di Slp complessiva con al massimo mq 26,00 di superficie coperta. Tali edifici non potranno più usufruire di alcun incremento volumetrico.
Maggiore o uguale a mq 55,00 di Slp	20% della Slp alla data di adozione del PGT e comunque fino ad un massimo di mq 26,00 di Slp

3. L'ampliamento può riguardare anche immobili per i quali non esistano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005. In tal caso, l'ampliamento è subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che preveda, per un periodo non inferiore a 10 anni, l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo di pertinenza dell'immobile oggetto di intervento, quale risulta al momento dell'adozione del PGT da apposita certificazione catastale. Tale convenzione deve prevedere anche:
 - il mantenimento e la manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.;
 - il mantenimento e/o ripristino del pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti, compresi gli oneri per la loro manutenzione;
 - quant'altro l'Amministrazione Comunale ritenesse utile, in considerazione dell'entità dell'intervento, per eliminare eventuali elementi o fenomeni di degrado e favorire la qualificazione ambientale e paesaggistica del luogo.
4. Il cambiamento di destinazione d'uso, da agricola o altro a residenziale o terziariorientata, previa verifica di dismissione dell'attività agricola da oltre 5 anni da documentare, è possibile nel rispetto del maggior aumento di fabbisogno di servizi come riportato nelle norme del PdS. È obbligatoria la sottoscrizione di un PdC convenzionato che stabilisca impegni ed obblighi per il privato.
5. È facoltà dell'A.C. subordinare il rilascio dell'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato o a un PCC per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.
6. Per gli edifici, interni al Parco dell'Adamello ed esterni alle zone di iniziativa comunale, gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso sono ammessi entro l'Orizzonte del paesaggio antropico; negli Orizzonti superiori sono ammessi in funzione di fruibilità turistica convenzionata con l'ente gestore; restano ferme le disposizioni degli artt. 25, 26, 27 e 28, del PTC del Parco, per gli edifici compresi entro il Parco naturale.
7. La ricostruzione deve comunque rispettare le distanze dai confini di proprietà o avvenire in accordo con il/i confinante/i.
8. È ammessa la traslazione per allargamento stradale e per rispetto delle distanze dai confini.

16. Ruderi

1. Le strutture rurali esistenti nella condizione di ruderi, possono essere ricostruite nel rispetto delle sagome, dimensioni e forme preesistenti quando inequivocabilmente documentabili attraverso apposita certificazione catastale o per l'esistenza di rovine.
2. Le dimensioni in pianta saranno quelle rilevabili in loco oppure, quando ciò non sia possibile, quelle derivanti dalla documentazione catastale.
3. Quando i ruderi presenti non consentano di rilevare l'altezza preesistente potranno essere realizzati due piani, di cui uno seminterrato (o terra) con altezza netta massima di m. 2,40 ed uno sottotetto con altezza massima in gronda di m. 2,00, colmo centrale ed altezza massima derivante dalla realizzazione della copertura con una pendenza pari al 40%.
4. È ammesso un ampliamento come da Art.67 -15 punto 2.
5. La ricostruzione deve comunque rispettare le distanze dai confini di proprietà o avvenire in accordo con il/i confinante/i.
6. È ammessa la traslazione per allargamento stradale e per rispetto delle distanze dai confini.