

31



AL SIG. SINDACO
DEL COMUNE DI
CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG)

Oggetto: Osservazione al Piano di Governo del Territorio Adottato
(art. 13 L.R. n. 12 del 11.03.2005)

La sottoscritta :

- Sig.ra ROVETTA LILIANA residente a CAROBBIO DEGLI ANGELI via CAMPOLUNGO n. 39 , C.F.: RVTLLN52D52C649P ;

PREMESSO CHE

- la scrivente risulta essere proprietaria del fabbricato rurale sito in comune di Carobbio degli Angeli (BG) via Budria e Oliveti snc, censito al Catasto Fabbricati Fgl. SS/2 mapp. 2730 da sub 701 a sub 706, anche censito al Catasto Terreni censuario Santo Stefano Fgl. 2 mapp 2730 ;
- il fabbricato rurale principale (Ricovero attrezzi agricoli e fienile), risulta essere stato edificato con regolare Concessione Edilizia per opere gratuite, ex art 9 legge 10/77 (piccolo imprenditore agricolo), n. 49/98 prot. 2086 rilasciata in data 29.09.1998 ;
- successivamente, con apposito Permesso di Costruire 4493/07 prot. 2592 del 14.06.2007, rilasciato in data 18.10.2007, risulta essere stata regolarmente autorizzata la costruzione di deposito attrezzi agricoli, portico e deposito interrato macchinari agricoli;
- che gli immobili risultano correttamente rappresentati nella mappa catastale (sia l'immobile originale che l'ampliamento successivo) mentre nel volo aereo, aerofotogrammetria di base del PGT, risulta essere presente solo l'edificio principale ;

CONSTATATO CHE

- il Comune di Carobbio degli Angeli in data 24.12.2013 ha adottato con Delibera n. 35 il nuovo Piano di Governo del Territorio ;
- nell'adottato Piano di Governo del Territorio l'area di proprietà è identificata in :
 - *Sistema Ambientale - Ambiti delle piane intercluse*, normato dall'art. 27 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole ;
 - *Edifici isolati nel Sistema Ambientale*, normato dall'art. 32 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole ;
- l'attività di piccolo imprenditore agricolo eseguita dalla proprietà, in forza del quale risultano essere stati edificati l'immobile di cui sopra nel 1999 ed il successivo ampliamento nel 2007, risulta essere cessata in data 02.10.2008 (quasi 6 anni) come da certificazione rilasciata dalla Camera di Commercio di Bergamo ;
- per quanto detto al punto precedente, la presenza ancora di eventuali macchinari agricoli, di fieno e qualche animale in loco, risulta essere solo attività hobbistica della proprietà ;
- per quanto detto ai punti di cui sopra, nell'art. 32 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, viene precisato come l'edificio completo possa essere oggetto di cambio destinazione d'uso da agricolo - rurale a residenziale senza pregiudizio dell'area adiacente non interessata dall'intervento e di tutti gli ulteriori interventi di cui all'art. 27.1 legge regionale 12/2005 lettere a), b), c), d) ;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSTATATO

vista la volontà manifestata dai propri tre figli di poter convertire l'immobile in propria residenza, separando le unità immobiliari attraverso una ristrutturazione completa, la sottoscritta ROVETTA LILIANA

CHIEDE CHE

in sede di approvazione del Piano di Governo del Territorio :

- venga identificata correttamente la grafica del fabbricato esistente, come da estratto catastale e satellitare allegati, identificando sia la porzione principale (già presente) che l'ampliamento eseguito ed autorizzato ;
- venga prevista espressamente, per l'immobile completo identificato al mappale 2730, la possibilità di cambio di destinazione d'uso da agricolo-rurale a residenziale tramite ristrutturazione specifica, così come disposto ed indicato nell'art. 32 allegato ;
- vista la conversione di cui sopra, al fine di abbellire il nuovo edificio previo valutazione del progetto dalla Commissione Paesaggistica, venga prevista la possibilità di sistemazione dell'area di stretta pertinenza, conforme alla nuova destinazione d'uso, ed autorizzata la parziale movimentazione della S.L.P. al fine di una migliore distribuzione interna, armonizzazione ed abbellimento dei prospetti dell'edificio , naturalmente nel pieno rispetto della S.L.P. attualmente esistente.

La sottoscritta sig.ra ROVETTA LILIANA dichiara inoltre come tale osservazione non abbia alcun intento speculativo ma solo la possibilità di utilizzare un immobile di proprietà al fine di creare la propria residenza ai figli.

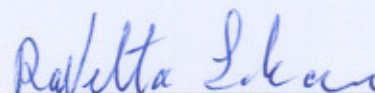
Si depositano n. 3 copie originali della presente e si allega :

- Estratto mappa, schede catastali ed estratto satellitare (Allegato "A")
- Estratto satellitare (Allegato "B")
- Estratto P.G.T. adottato e norme tecniche (Allegato "C")
- Concessione edilizia n. 49/98 (Allegato "D")
- Permesso di Costruire n. 4493/07 (Allegato "E")
- Certificato CCIAA di Bergamo per cessata attività agricola (Allegato "F")
- Immagini fotografiche (Allegato "G")

Distinti saluti.

Carobbio degli Angeli (BG), lì 26-03-2014

IN FEDE


ROVETTA LILIANA


Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: BG0117526	Comune di CAROBBIO DEGLI ANGELI (Codice: C2CZ)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Riscontro: 00042PP43		
Operatore: BNCPLA	Unità a destinazione ordinaria n.: 5	Unità in variazione n.: -
Presenza allegati: Allegato.pdf (DDT) Allegato.pdf (DLP)	Tipo Mappale n.: -	Unità in costituzione n.: 6
	Beni Comuni non Censibili n: 1	Unità in soppressione n.: 1
	Motivo della variazione: DIVISIONE	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti					
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
1	S	SS	2	2730								
2	C	SS	2	2730	701	VIA BUDRIA E OLIVETI n. SN, p. S1	U	C02	02	128	166	244,59
3	C	SS	2	2730	702	VIA BUDRIA E OLIVETI n. SN, p. T	U	C02	02	77	77	147,14
4	C	SS	2	2730	703	VIA BUDRIA E OLIVETI n. SN, p. T	U	C02	02	86	86	164,34
5	C	SS	2	2730	704	VIA BUDRIA E OLIVETI n. SN, p. T	U	C02	02	77	77	147,14
6	C	SS	2	2730	705	VIA BUDRIA E OLIVETI n. SN, p. 1	U	C02	02	204	211	389,82
7	C	SS	2	2730	706	VIA BUDRIA E OLIVETI n. SN, p. T						0,00



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Beretta Nicola

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 3803

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Comune di Carobbio Degli Angeli

Sezione: SS

Foglio: 2

Particella: 2730

Protocollo n.

del

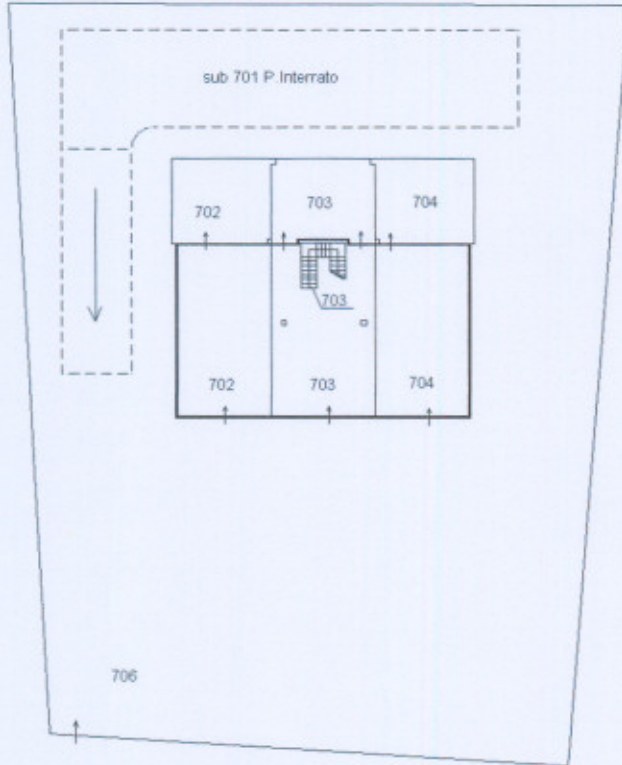
Tipo Mappale n.

del

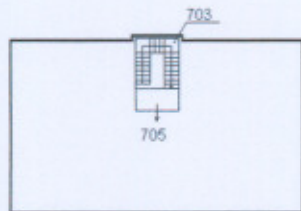
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

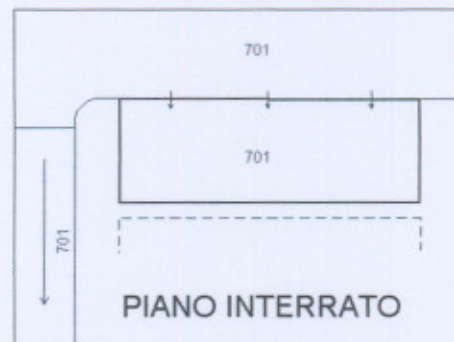
map 2728



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO

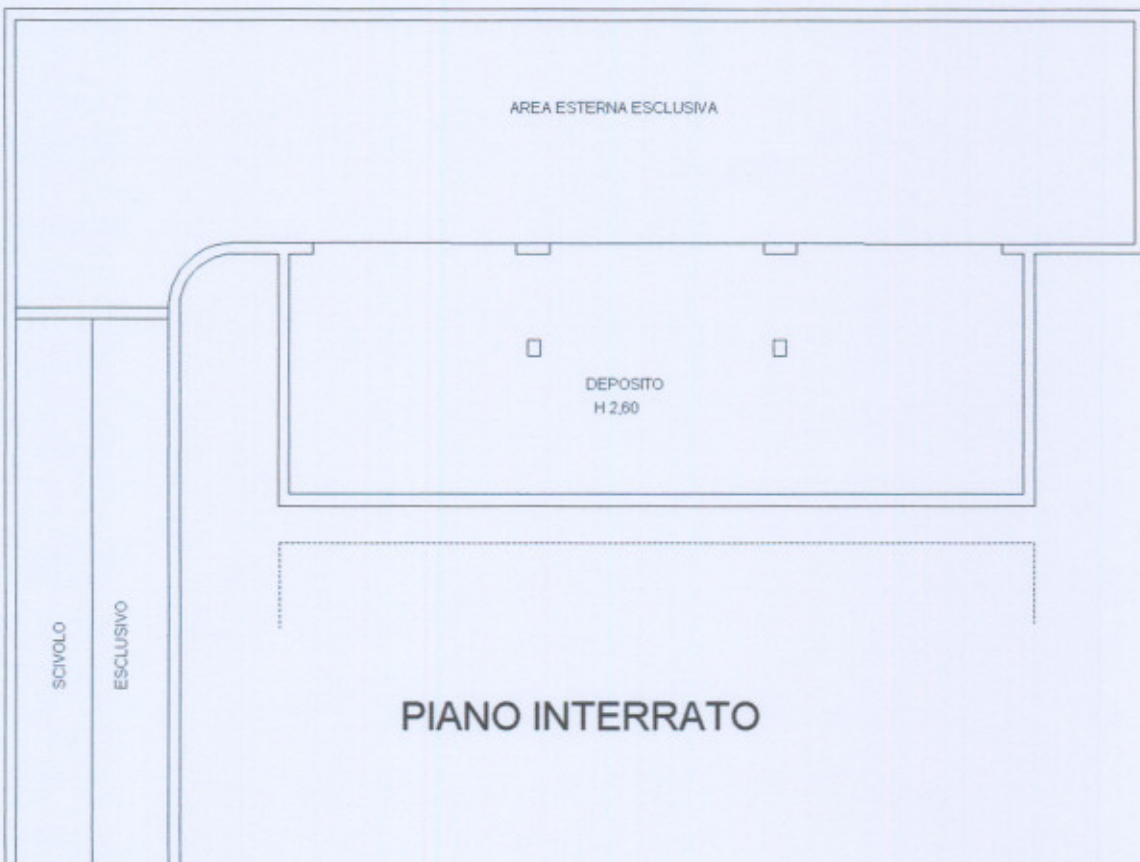
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Carobbio Degli Angeli
Via Budria E Oliveti _____ civ. SN

Identificativi Catastali:
Sezione: SS
Foglio: 2
Particella: 2730
Subalterno: 701

Compilata da:
Beretta Nicola
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo _____ N. 3803

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Carobbio Degli Angeli
Via Budria E Oliveti civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: SS
Foglio: 2
Particella: 2730
Subalterno: 702

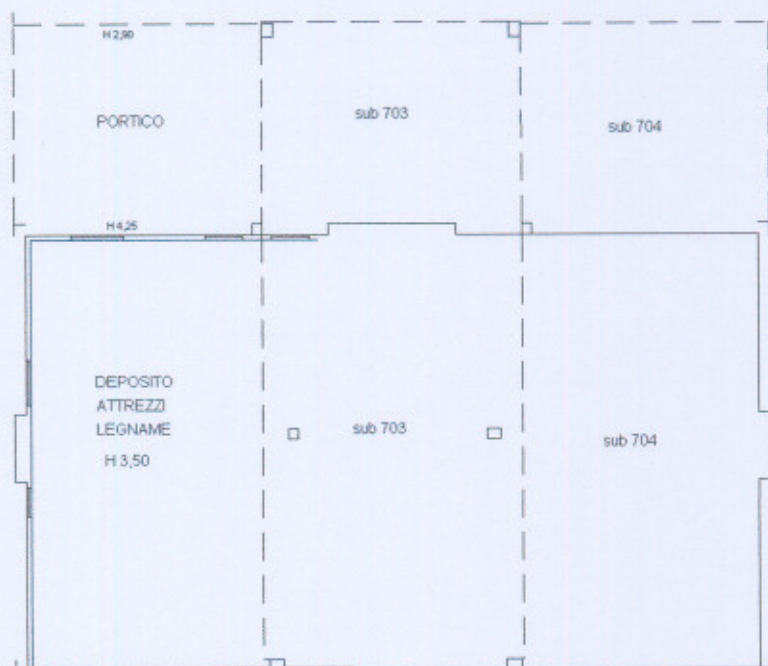
Compilata da:
Beretta Nicola

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 3803

Scheda n. 1 Scala 1:200



sub 706

PIANO TERRA



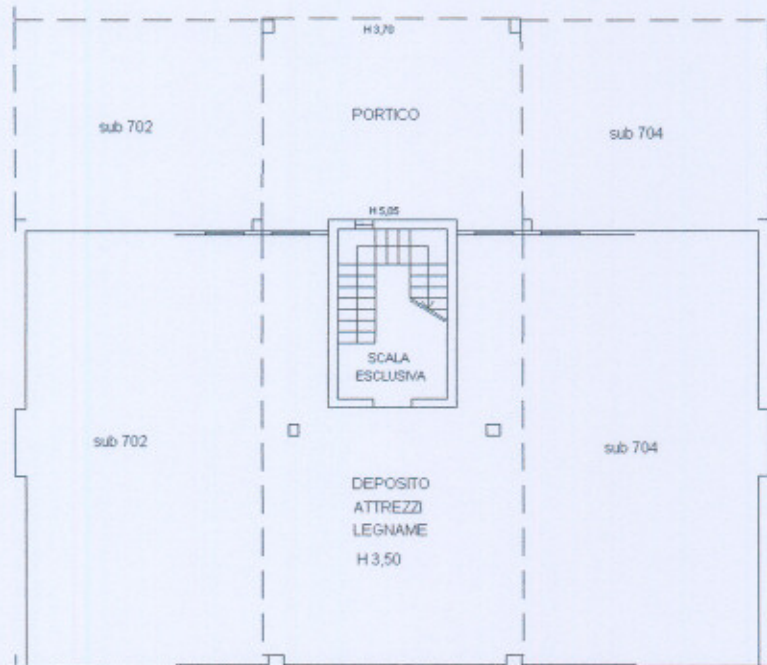
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Carobbio Degli Angeli
Via Budria E Oliveti _____ civ. SN

Identificativi Catastali:
Sezione: SS
Foglio: 2
Particella: 2730
Subalterno: 703

Compilata da:
Beretta Nicola
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo N. 3803

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Carobbio Degli Angeli
Via Budria E Oliveti _____ civ. SN

Identificativi Catastali:
Sezione: SS
Foglio: 2
Particella: 2730
Subalterno: 704

Compilata da:
Beretta Nicola
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo N. 3803

Scheda n. 1 Scala 1:200



sub 706

PIANO TERRA



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Carobbio Degli Angeli
Via Budria E Oliveti civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: SS
Foglio: 2
Particella: 2730
Subalterno: 705

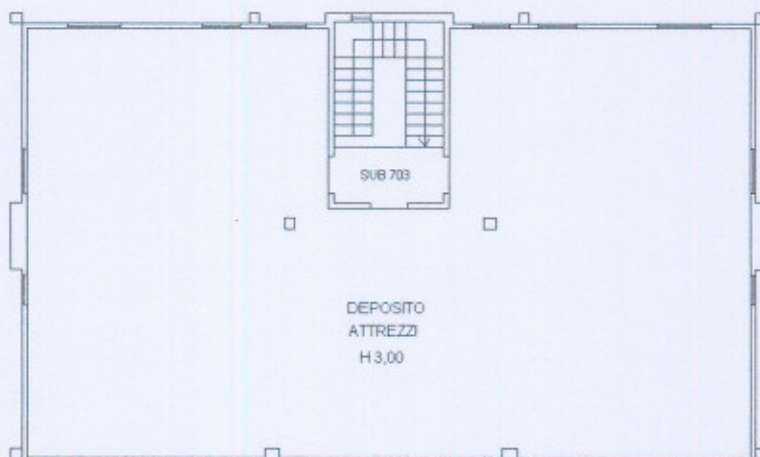
Compilata da:
Beretta Nicola

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bergamo

N. 3803

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO





N=5057100

I Particella: 2730

E=1565400

B



ESTRATTO SATELLITARE

1- Edificio realizzato nel 1999

2- Ampliamento realizzato nel 2007

Art. 27 - Ambiti delle piane intercluse

- 27.1. Gli ambiti sono caratterizzati dalla presenza di piane prative intercluse e connesse con il sistema degli spazi urbani e con il piede del sistema collinare. Trattasi di tasselli di connessione fra l'area pianeggiante e collinare, caratterizzati dalla presenza di colture prative accompagnate ed alternate da siepi e fasce boscate. L'oculato e mirato utilizzo di questi spazi in un'ottica di tipo agricolo, turistico e fruitivo permetterebbe di coniugare le esigenze degli adiacenti ambiti urbani - in particolare per quanto attiene la questione dei servizi - e quelle di conservazione degli spazi agricoli.
- 27.2. Negli stessi sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 26.2.
- 27.3. Sono ammesse nuove edificazioni unicamente finalizzate all'attività agricola, nel rispetto delle prescrizioni dettate dal successivo art. 30, e dei seguenti indici edificatori:
- a) per gli edifici destinati alla residenza ammessa:
 - $Df = 0,015 \text{ mc/mq}$
 - $P = n. 2;$
 - b) per gli edifici destinati ad attrezzature ed infrastrutture in genere:
 - $Rc = 5\%$
 - $H = m 6,50;$
 - c) tunnel stagionali: non ammessi.

Art. 28 - Ambiti di connessione ecologica

- 28.1. Il Piano delle Regole riconosce al fiume Cherio ed alle aree perfluviali finitime il ruolo di connessione ecologica.
- 28.2. Negli ambiti a tal fine classificati, ancorchè compatibili con l'attività agricola, sono ammessi interventi:
- di tutela idrogeologica;
 - di rinaturalizzazione dell'alveo e delle ripe;
 - di riqualificazione ambientale e faunistica;
 - di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità esistente.
- 28.3. Le connessioni ecologiche sono inedificabili ma computabili ai fini dell'edificazione a scopo agricolo, secondo gli indici determinati - con esclusione di quello pertinente i tunnel stagionali - al successivo art. 30 relativo alle "aree agricole

rigine rurale ancora presenti in sito;

- degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale, da perseguire - preliminarmente - con impianti arborei autoctoni d'alto fusto; ai fini della dotazione minima di verde (cespugli, alberature, ...) si deve fare anche riferimento, per quanto pertinente, all'art. 8 delle presenti Norme.

La Commissione del paesaggio è obbligatoriamente tenuta ad esprimersi nel merito del progetto, sia architettonico che di ambientazione paesaggistica.

Art. 32 - Edifici esistenti

32.1. Tutti gli edifici esistenti all'interno del Sistema ambientale, regolarmente assentiti e non specificatamente destinati all'attività agricola, possono essere destinati a residenza (R) o terziario-ricettivo (TR) ed alle relative funzioni complementari definite al precedente art. 5. Dalla destinazione terziario-ricettiva sono espressamente esclusi i campeggi e le discoteche.

Sono in ogni caso fatte salve, ancorchè regolarmente autorizzate o dimostrabili e quindi confermabili a discrezione dei proprietari, le destinazioni d'uso in atto alla data d'adozione del PGT.

Possano essere destinate agli scopi sopraelencati anche le strutture rurali per le quali sia dimostrata la dismissione da almeno tre anni; la riconversione relativa dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul fondo non direttamente interessato dall'intervento.

Sugli edifici esistenti negli Ambiti del sistema ambientale non sono ammesse le destinazioni: artigianato di servizio (AS), industriale o artigianale (P), terziario direzionale (T), terziario commerciale (C).

32.2. Sugli edifici esistenti, non funzionali all'attività agricola, sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27.1 della LR 12/05, fatte salve eventuali indicazioni più restrittive specificatamente riportate sulla tavole di disciplina delle aree di PdR.

È altresì ammesso un incremento volumetrico non ripetibile, secondo la tabella sottoriportata, nel rispetto di un'altezza massima pari a due piani - sottotetti non praticabili compresi - o dell'altezza preesistente qualora superiore.

consistenza volumetrica allo stato di fatto (mc)	incremento volumetrico ammesso (%)
fino a 300	50
fino a 700	20
fino a 900	10
oltre 900	0

Sono esclusi dalla presente possibilità gli edifici individuati come "A2" sulle Tavole di disciplina, relativamente ai quali devono essere rispettate le indicazioni d'intervento dettate dall'art. 37 delle presenti NTA, stante il relativo valore paesaggistico-ambientale.

32.3. Ai fini del presente articolo sono considerati "edifici esistenti" tutti i fabbricati per i quali sia rilevabile in sito la presenza di strutture esterne che consentano di riconoscerne e individuare il perimetro e le sue esatte dimensioni planimetriche.

Ai fini della qualificazione medesima, tali strutture dovranno inoltre soddisfare almeno una delle seguenti caratteristiche:

- essere planimetricamente individuate sulle Tavole di disciplina;
- essere individuate su mappe catastali (attuali o storiche), su rilievi aerofotogrammetrica o fotopiani (regionali, comunali, ecc), su cartografie IGM;
- essere riconoscibili e individuabili esattamente da fotografie o cartoline, datate con assoluta certezza antecedentemente alla data di adozione del PGT.

Nel caso non sia possibile rilevare in loco l'ingombro volumetrico delle strutture in narrativa, sarà ammessa la realizzazione di un solo ed unico piano fuori terra (agibile o non agibile), rispettando un'altezza massima di m. 3,50, senza possibilità di ulteriore incremento volumetrico.

32.4. In corrispondenza di manufatti edilizi interrati, esistenti alla data d'adozione del PGT e regolarmente autorizzati ai sensi della L 122/89 come autorimesse pertinenziali, è ammessa la realizzazione di un fabbricato fuori terra ad uso residenziale.

In sede d'intervento devono essere rispettati i seguenti parametri edificatori:

- S_{lp} = massimo mq 100
- H = m 3,50
- P = n. 1 (sottotetti praticabili e non praticabili esclusi)
- Distanze = vedi art. 4 (fatti salvi allineamenti verso strada precostituiti)

Inoltre:

- per ciascun manufatto interrato, ancorchè composto da più unità immo-

biliari, è ammessa la realizzazione di un solo fabbricato fuori terra;

- il nuovo fabbricato fuori terra deve posizionarsi in corrispondenza dell'edificio per autorimesse interrato preesistente, ancorchè i sedimi planimetrici possano avere conformazione non coincidente, e deve rappresentarne - di fatto - il naturale soprizzo;
- l'intervento è soggetto - relativamente alla sola nuova volumetria residenziale - alla corresponsione del contributo di costruzione e degli oneri compensativi di cui all'art. 19 delle presenti Norme;
- l'intervento è realizzabile "una tantum" dalla proprietà intestataria dell'autorimesse alla data d'adozione del PGT; non è quindi, in nessun caso, ripetibile.

32.5 Ogni intervento che interessi le facciate o le coperture di fabbricati esistenti dovrà essere attuato con materiali di finitura consoni al contesto ambientale, nel rispetto dei tipi edilizi, architettonici e materici riconosciuti e codificati dalla tradizione locale.

Fermo restando che il Regolamento edilizio - da redigere ai sensi del successivo art. 53 - dovrà specificare nel dettaglio i materiali di finitura esterna da utilizzare negli interventi di cui al presente articolo, resta stabilito che:

- i tetti dovranno avere manto di copertura in coppi;
- le facciate dovranno essere in pietra a vista o rasamuro, intonacate od in legno;
- i serramenti dovranno essere in legno mordenzato o tinteggiato; è ammesso l'utilizzo di materiali diversi dal legno purchè le relative caratteristiche tipologiche ed estetiche siano correttamente correlate con l'edificio e l'ambiente circostante. L'utilizzo di materiali diversi dal legno è subordinato all'approvazione della Commissione del paesaggio, previa campionatura.

32.6. I progetti d'intervento sugli edifici esistenti dovranno essere valutati dalla Commissione del paesaggio, che potrà esprimersi anche nel merito della qualità architettonica dei progetti stessi.

Oltre agli elaborati previsti dal Regolamento edilizio, i progetti dovranno essere corredati da:

1. rilievo planialtimetrico quotato dell'area di pertinenza dell'edificio, con indicazione della posizione e delle caratteristiche della vegetazione, in scala almeno 1:200; in ogni caso l'area da rilevare potrà essere contenuta entro un ambito determinato in m 150, calcolato a raggio dal baricentro dell'edificio interessato;

2. studio appositamente riferito all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque di rifiuto;
3. rilievo quotato, in scala 1:50, dell'edificio in tutte le sue parti;
4. ampia documentazione fotografica a colori, riferita sia all'edificio che all'area di pertinenza;
5. indicazione delle destinazioni d'uso in atto e di quelle di progetto;
6. relazione paesaggistica descrittiva sulla compatibilità dell'intervento con il contesto e con le prescrizioni di Piano, dei criteri seguiti nella progettazione, dei materiali di finitura di previsto impiego, con la precisazione delle operazioni che s'intendono eseguire a livello di consolidamento, ripristino, risanamento, ecc;
7. impegno, autenticato nelle forme di legge, a mantenere il pubblico transito sui sentieri ricadenti all'interno della proprietà.

Il Provvedimento abilitativo è rilasciato purchè i soggetti attuatori:

- provvedano alla corresponsione del contributo di costruzione, eventualmente dovuto in base alla legislazione vigente ed alle tabelle comunali in vigore;
- sottoscrivano un impegno, autenticato a termine di legge, dal quale risulti l'obbligo a recuperare, mantenere e gestire il fondo di pertinenza dell'immobile oggetto del Provvedimento, quale risulta al momento dell'adozione del PGT, da apposita certificazione storica catastale. Nel caso d'inadempimento l'Amministrazione comunale potrà sostituirsi al titolare del provvedimento nell'esecuzione delle opere previste, rivalendosi sullo stesso per il recupero delle spese sostenute a termine di legge. L'impegno dovrà essere allegato alla richiesta di Provvedimento abilitativo ed avere una validità non inferiore a 20 anni; potrà essere modificato in seguito a variazioni della strumentazione urbanistica generale riferita all'area interessata.

Art. 33 - Fabbricati accessori

- 33.1. Nelle aree e negli ambiti del Sistema ambientale è ammessa, salvo quanto previsto al successivo punto 2, la realizzazione - non ripetibile - di fabbricati accessori per il ricovero degli attrezzi, a supporto della conduzione e del mantenimento del fondo di proprietà.
- 33.2. Sono espressamente escluse dalla possibilità di cui in precedenza le "aree agricole della pianura", come classificate ai sensi dell'art. 30 delle presenti Norme.