

Mariacristina Brembilla

a r c h i t e t t a

VIA TALAMONE, 7 – 24126 BERGAMO

Cell.339.3988711

mariacristina.brembilla@gmail.com

mariacristina.brembilla@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI BERGAMO

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.429/2024 R.G.E.

ALLEGATO 2

ALLA PERIZIA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

- 2A Inquadramento territoriale:

Ubicazione immobile nel territorio di Leffe e ubicazione Leffe

- 2B Inquadramento urbanistico:

P.G.T. Piano delle Regole Variante 2 stralcio TAV.2A ed art.10 N.T.A.

Arch. Mariacristina Brembilla

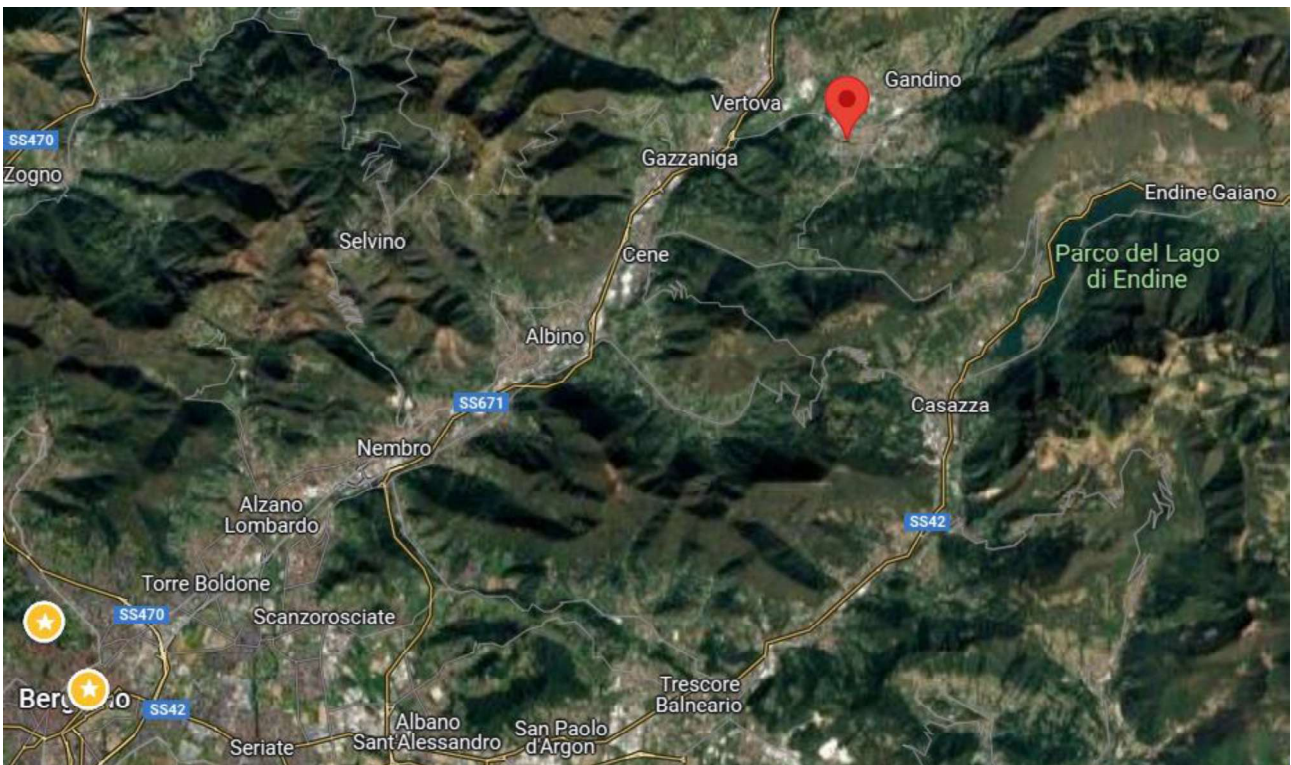


TRIBUNALE DI BERGAMO
Procedura Esecutiva Immobiliare n.429/2024 R.G.E.

Allegato n.2A – Inquadramento territoriale



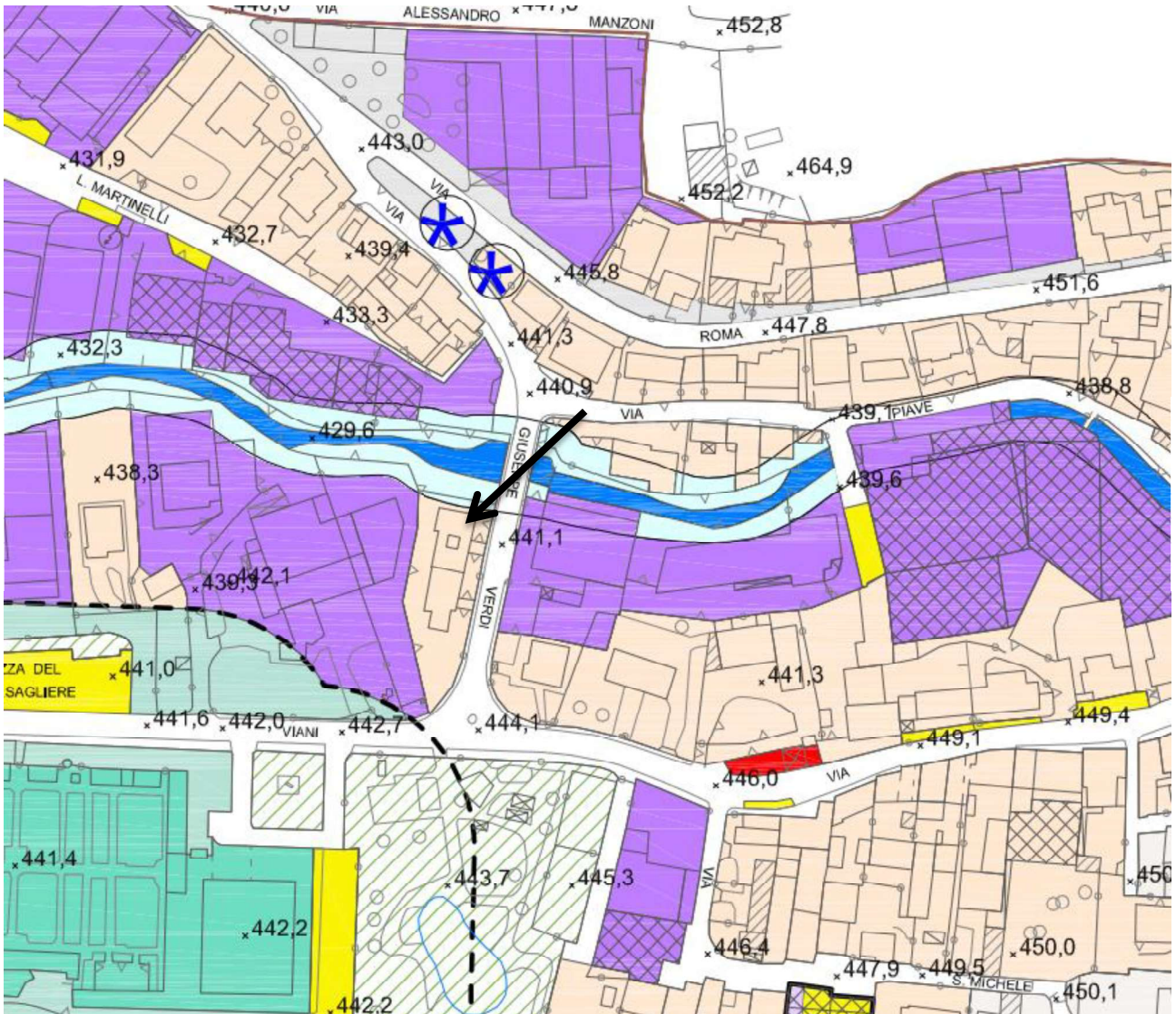
Ubicazione immobile nel territorio di Leffe



Ubicazione Leffe

TRIBUNALE DI BERGAMO
Procedura Esecutiva Immobiliare n.429/2024 R.G.E.

Allegato n.2B - Inquadramento urbanistico
P.G.T. Piano delle Regole Variante 1 stralcio
TAV.2A (Usi del suolo e ambiti normativi - fuori scala)
ed art.10 N.T.A.



LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  | AMBITI DI IMPIANTO STORICO |
|  | AMBITI DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE |
|  | AMBITI CONSOLIDATI IN AREA COLLINARE |
|  | AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICHE DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE |

Gli interventi che prevedono l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente con i caratteri storico architettonici, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto di intervento.

Nel caso di attività di attività economiche è consentita in sottosuolo la realizzazione di spazi tecnologici, parcheggi, depositi, magazzini e altre attrezzature finalizzate ad adeguamenti necessari per una migliore funzionalità del servizio o per una riconversione dello stesso.

Gli interventi relativi allo spazio pubblico devono essere finalizzati alla tutela e valorizzazione delle diverse parti della città e dei suoi elementi fondativi: piazze, strade, monumenti. Tali interventi devono privilegiare l'uso di materiali della tradizione locale.

E' vietata la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante.

D. Modificazioni alle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevalente è residenziale (sia permanente che temporanea e turistica).

Per destinazioni d'uso preesistenti diverse è consentita la trasformazione verso la destinazione d'uso residenziale.

Sono consentite al piano seminterrato e interrato, al piano terreno e al piano primo destinazioni commerciali (nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 32 e di quanto previsto dal D.P.R. 303/56 e dal Regolamento Locale di Igiene), terziarie, per la ristorazione e pubblici esercizi. Sono altresì ammesse le attività di artigianato di servizio purché non insalubri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie e s.m.i.

Sono consentite, a tutti i piani, attività turistico-ricettive, alberghiere e studi professionali.

Per le attività commerciali e terziarie già insediate alla data di adozione del PdR, ai piani superiori al primo, sono consentiti interventi che consentono la prosecuzione delle attività.

E. Modalità attuative

Per tutti gli interventi conservativi è richiesto il Permesso di Costruire o in alternativa la Denuncia di Inizio Attività, fatta salva la semplice comunicazione per i casi previsti dalle leggi nazionali e regionali.

E' richiesto il Permesso di Costruire per gli interventi che prevedano la demolizione con ricostruzione.

E' richiesto il Permesso di Costruire convenzionato o atto d'obbligo per interventi di sostituzione con cambio di destinazione d'uso.

E' richiesto il Piano Attuativo per gli interventi di trasformazione urbanistica.

F. Classificazione delle aree

Gli ambiti di antica formazione sono classificati di categoria A secondo il D.M. 1444/68 e di recupero ai sensi della legge 457/78.

ART.10 AMBITI DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE

Definizione

Insieme di aree edificate nelle quali l'edificazione è consolidata ma all'interno delle quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.

Gli edifici negli Ambiti di saturazione o riqualificazione si articolano, in base al loro dimostrabile stato di fatto o previsionale, in:

- 1) ville e case singole mono o bifamiliari;
- 2) fabbricati raggruppati, a schiera o a palazzina condominiale ;
- 3) fabbricati destinati ad attività produttive in atto

Modificazioni degli edifici esistenti:

Per gli interventi conservativi le modificazioni ammesse sono comprese fra la manutenzione ordinaria e la ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e quelli di sostituzione con modifica di sagoma e posizione sul lotto, nel rispetto della slp originaria e degli altri parametri di seguito specificati.

Modificazione delle aree per edificazione di nuovi edifici o sostituzione di edifici preesistenti:

1) Ville e case singole mono o bifamiliari

Parametri urbanistici

Indice fondiario: 0,4 mq.slp/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora satura.

Parametri edilizi

- n.piani: max.2;
- rapporto di copertura: max 40%; le aree libere devono essere sistemate a verde, fatta eccezione per la creazione di parcheggi pertinenziali così come disciplinati al successivo comma;
- distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5
- distanza da confini privati: m. 5
- distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R. :
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto
- distanza tra nuovi fabbricati: m. 10.
- pendenza falde del tetto: max 30%. Sono consentite diverse pendenze se preesistenti o se in prosecuzione, di coperture con pendenza maggiore, appartenenti ad edifici aventi valore storico-ambientale.
- posizionamento dell'edificio: perpendicolarmente, parallelamente o in prosecuzione degli assi ordinatori delle architetture preesistenti storicamente consolidate.
- i prospetti dell'edificio non devono contrastare con le qualità storico-ambientali dell'area in cui ricade l'intervento

E' consentita la creazione di scale aperte, porticati e logge strettamente necessari alla funzionalità dell'edificio principale.

E' ammessa la creazione di parcheggi privati pertinenziali in sottosuolo e in soprasuolo a condizione che non venga superato il 40% del rapporto di copertura della superficie fondiaria.

I volumi in sostituzione di edifici recenti devono disporsi secondo i sistemi aggregativi delle tipologie edilizie storicamente consolidate.

L'inserimento di nuovi volumi deve essere attentamente valutato al fine di non costituire contrasto ma naturale completamento delle visuali prospettiche e del paesaggio.

2) Fabbricati raggruppati, a schiera o a palazzina condominiale

Parametri urbanistici

Indice fondiario: 0,4 mq. slp/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora satura

Parametri edilizi

- n.piani: max. 3;
- rapporto di copertura: 40% ;
- distanza da spazi pubblici: è confermato il filo edilizio se preesistente; in assenza di filo edilizio: m. 5
- distanza da confini privati: m. 5 o aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante;
- distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R. :
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto
- distanza da fabbricati: m. 10 o aderenza.
- pendenza falde del tetto: max 30%. Sono consentite diverse pendenze se preesistenti o se in prosecuzione, di coperture con pendenza maggiore, appartenenti ad edifici aventi valore storico-ambientale.
- posizionamento dell'edificio: perpendicolarmente, parallelamente o in prosecuzione degli assi ordinatori delle architetture preesistenti storicamente consolidate.
- i prospetti dell'edificio non devono contrastare con le qualità storico-ambientali dell'area in cui ricade l'intervento

E' consentita la creazione di scale aperte, porticati e logge strettamente necessari alla funzionalità dell'edificio principale.

E' sempre ammessa la creazione di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo, al di sotto delle aree libere, con la sistemazione a verde, nonché in soprasuolo nel rispetto del rapporto di copertura del 50%.

3) Modificazioni delle aree per attività produttive in ambiti residenziali consolidati:

Negli ambiti residenziali consolidati, per le attività produttive non più attive alla data di adozione del

Piano, è ammessa la trasformazione verso la destinazione residenziale secondo i parametri sopra riportati.

Per le attività produttive in atto, purché non insalubri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie 20.09.74 e successive modificazione e integrazioni, fino alla loro trasformazione verso la destinazione residenziale prevista dal Piano, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento con aumento della SLP all'interno dell'involucro del fabbricato esistente.

La richiesta per tali interventi, qualora gli stessi comportino aumento delle SLP, deve essere accompagnata da idonea documentazione che comprovi l'esigenza di organizzazione produttiva, mentre il rilascio del relativo permesso di costruire deve essere accompagnato da apposito atto d'obbligo col quale il concessionario si impegna a mantenere l'attività in atto per un periodo non inferiore a cinque anni e a non utilizzare la SLP in ampliamento a favore di future utilizzazioni residenziali o altre destinazioni ammesse.

Recupero a fini residenziali dei sottotetti:

Gli interventi di recupero dei sottotetti dei futuri edifici realizzati negli ambiti residenziali consolidati, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, saranno subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art. 64, comma 3°, della L.R. 12/05 (senza possibilità di monetizzazione dei medesimi, salvo comprovata impossibilità).

Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso prevalente è residenziale (sia permanente che temporanea e turistica).

Per destinazioni d'uso preesistenti diverse è consentita la trasformazione verso la destinazione d'uso residenziale.

Sono consentite al piano seminterrato e interrato, al piano terreno e al piano primo destinazioni commerciali (nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 32 e di quanto previsto dal D.P.R. 303/56 e dal Regolamento Locale di Igiene), terziarie, per la ristorazione e pubblici esercizi. Sono altresì ammesse le attività di artigianato di servizio purché non insalubri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie e s.m.i.

Sono consentite, a tutti i piani, attività turistico-ricettive, alberghiere, direzionali e studi professionali.

Per le attività commerciali e terziarie già insediate alla data di adozione del PdR, ai piani superiori al primo, sono consentiti interventi che consentono la prosecuzione delle attività.

Modalità attuative:

E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità.

Per gli interventi relativi ai fabbricati destinati ad attività produttive dismesse: permesso di costruire con allegato atto d'obbligo nel quale il privato si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti e i parcheggi a standard, se richiesti.

Per le attività produttive in atto: permesso di costruire con atto d'obbligo avente i contenuti esplicitati al precedente comma.

Classificazione degli Ambiti di saturazione o riqualificazione:

Gli Ambiti consolidati sono classificati di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n.1444.

ART. 11 AMBITI CONSOLIDATI IN AREA COLLINARE

Gli ambiti consolidati in area collinare sono caratterizzati dalla presenza di elementi del paesaggio collinare, da prati e da pascoli con versanti boscati, con presenza tuttavia di edificazione (residenziale, turistico/ricettiva ed agricola), sentieri e strade.

Le aree comprese in detti ambiti sono destinate alla coesistenza della attività agricola con i preesistenti insediamenti residenziali e turistico/ricettivi.

Qualsiasi tipo di attività o di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici, con operazioni tendenti alla valorizzazione e riqualificazione dei percorsi, degli edifici e degli elementi di particolare interesse ambientale. E' basilare il mantenimento degli elementi percettivi e dei luoghi panoramici esistenti.

Sono ammessi, non più di uno per ogni proprietà, fabbricati destinati a depositi per attività di giardinaggio o cura degli orti dovranno essere in materiale prefabbricato in legno, posati senza alcuno scavo o riporto di terra. I medesimi non concorrono al calcolo della superficie coperta a patto che

Mariacristina Brembilla

a r c h i t e t t a

VIA TALAMONE, 7 – 24126 BERGAMO

Cell.339.3988711

mariacristina.brembilla@gmail.com

mariacristina.brembilla@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI BERGAMO

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.429/2024 R.G.E.

ALLEGATO 3

ALLA PERIZIA

Documentazione catastale

- 3A Mappa vigente di Catasto Terreni
- 3B Planimetria catastale fg.1, mapp.175, sub.8
- 3C Planimetria catastale fg.1, mapp.175, sub.23
- 3D Visura storica con intestati fg.1, mapp.175, sub.8
- 3E Visura storica con intestati fg.1, mapp.175, sub.23
- 3F Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- 3G Protocollazione richiesta n.23525822 del 02/12/24
per inserimento numero civico in visura catastale

Arch. Mariacristina Brembilla





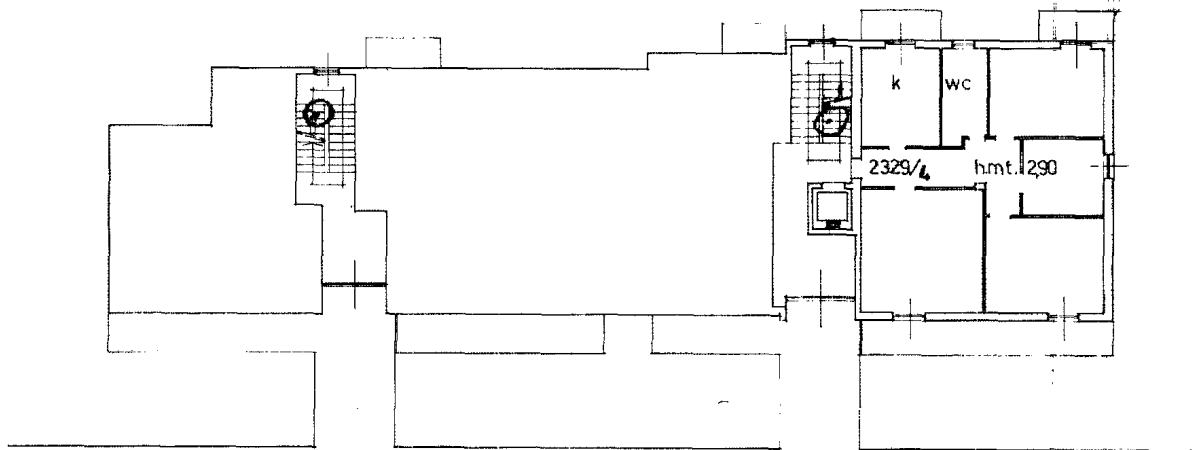
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LEFFE Via VERDI

Ditta EDIL VALSERIANA di PLINIO MAZZA FIORANO AL SERIO-

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO Scheda N.° 142474



V I A V E R D I

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE
DATA <u>10 MAG. 1978</u>	Numero della partita.....
PROT. N.° <u>1466</u>	Sezione o Comune censuario.....
	Foglio.....
	Numero di mappa.....
	Subalterna.....

Compilata dal geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

PLINIO MAZZA

Iscritto all'Albo dei geometri n. 238
della Provincia di Bergamo

DATA 19-5-75

Firma: [Signature]

ICA Bg

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 915

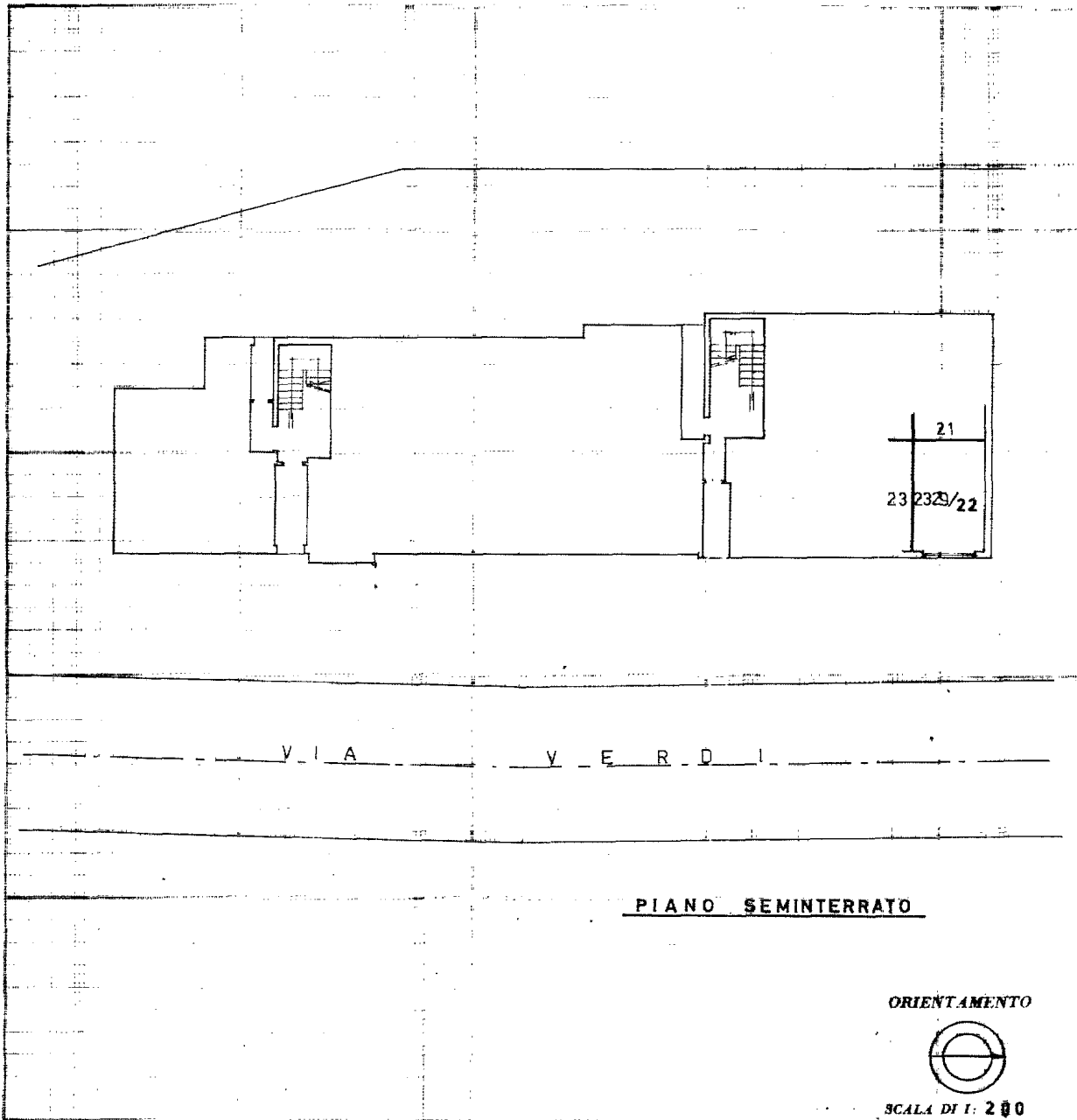
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LEFFE Via VERDI

Ditta EDIL VALSERIANA DI PLINIO MAZZA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BERGAMO Scheda N.° 142492



PIANO SEMINTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE
DATA <u>10 MAG 1978</u> PROT. N.° <u>1781</u>	Numero della partita Sezione o Comune censuario Foglio Numero di mappa Subalterno

Compilata dal geometra
(Tutela nome e cognome del tecnico)

PLINIO MAZZA

Iscritto all'Albo dei geometri n. 238

della Provincia di Bergamo

DATA 19/5/25

Firma: [Signature]

ICA Bg