

COMUNE DI GANDOSSO

(prov. di Bergamo)

VARIANTE N. 1 AL PGT

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

PIANO DELLE REGOLE

Data: **NOV 2013**

Aggiorn.:

**ESTRATTI NTA
VIGENTI E DI VARIANTE**

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

2

Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale

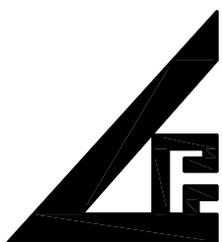
**ARCHITETTO
colleoni angelo**

via b. palazzo n. 8
24100 bergamo
telefono 035/238888
fax. 035/238888

iscrizione albo n. 826

**Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - ingegnere**

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com



ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI

Omissis ...

- **Articolo 15** -

AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE - A

Questi ambiti comprendono gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Per questi ambiti il Piano delle Regole prevede con intervento edilizio diretto le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per tutti gli altri interventi, compresa l'eventuale demolizione e successiva ricostruzione, dovranno essere predisposti appositi Piani di recupero ai sensi della L. 457/78.

Omissis ...

Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Var n. 1 - Norme di Attuazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



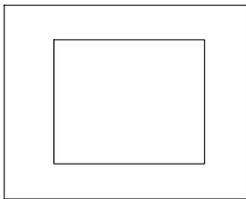
Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

- Articolo 30-**EDIFICATO SPARSO NON ADIBITO ALL'AGRICOLTURA**

Il Piano delle regole individua con i seguenti simboli grafici l'edificato sparso non adibito all'attività agricola o per il quale l'attività agricola non risulta più attuabile.

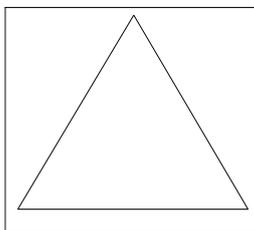
Con il simbolo



sono individuati gli edifici a destinazione residenziale o per i quali è ammessa la modifica di destinazione d'uso da agricola a residenziale, ai quali il PdR consente un ulteriore incremento una tantum della volumetria esistente del 20 %

Gli incrementi volumetrici sono ammessi una sola volta e soltanto per gli edifici che non siano stati oggetto di ampliamento nei dieci anni antecedenti la richiesta edilizia.

Con il simbolo



il PdR individua gli edifici a destinazione residenziale o per i quali è ammesso il cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale per il 100% della volumetria esistente.

Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Var n. 1 - Norme di Attuazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Tutti gli interventi edilizi sopra descritti sono ammessi soltanto previo impegno unilaterale d'obbligo del proprietario nel quale si impegni alla manutenzione delle aree agricole circostanti di pertinenza, ed all'assunzione di ogni obbligo ed onere economico relativo alla realizzazione delle infrastrutture tecnologiche necessarie all'edificio.

Gli interventi progettuali dovranno ottenere il parere ambientale favorevole della commissione per il paesaggio integrata dagli esperti ambientali.

Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Var n. 1 - Norme di Attuazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DI VARIANTE

Omissis ...

- Articolo 15 -

AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE - A

La zona "A" comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Nelle zone "A" sono consentibili solo interventi che non prevedano incrementi dell'indice volumetrico fondiario esistente, computato al netto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico od ambientale, individuate con apposita simbologia grafica nelle tavole del Piano delle Regole.

Non è ammessa l'installazione di attività produttive moleste o nocive, per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza: di contrario sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza e che non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali.

Ogni intervento dovrà essere supportato da rilievi architettonici e fotografici totali e particolareggiati atti a garantire la lettura puntuale dell'edificio e del contesto, completi di piante, sezioni e fronti e se necessario di particolari tipologici.

Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Var n. 1 - Norme di Attuazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Il Piano delle Regole determina, all'interno della zona, le unità minime di intervento, costituite da uno o più organismi edilizi. Gli interventi saranno rivolti al recupero funzionale degli organismi edilizi, nel rispetto delle strutture e delle caratteristiche forme architettoniche originarie mediante l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento statico e conservativo, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, la ricostruzione. Il Piano delle Regole definisce per ciascuna unità minima le possibilità di intervento sugli immobili ricompresi nella zona, in relazione al grado a ciascuno di essi attribuito.

Per gli interventi di parziale ricostruzione o di demolizione e ricostruzione previsti dal grado IV e V l'altezza dei nuovi volumi non potrà risultare superiore a quella preesistente l'intervento di demolizione.

Nell'ambito della zona A il rilascio del titolo abilitativo agli interventi edilizi è subordinato:

- alla predisposizione di un progetto unitario per l'intera unità minima d'intervento; la realizzazione delle opere previste potrà avvenire in tempi diversi con progettazione esecutiva a cura dei singoli proprietari e coordinata con il progetto unitario; qualora la tipologia delle opere si configurasse come manutenzione straordinaria delle strutture interne ad una o più unità immobiliari, senza modifica dei caratteri distributivi delle stesse, non sarà necessario predisporre un progetto complessivo.
- al rispetto dei gradi di intervento previsti dal Piano delle regole
- al rispetto dei prospetti e delle facciate vincolate come prescritto nelle tavole del Piano delle Regole
- al rispetto delle prescrizioni contenute nelle schede di rilevamento e di progetto
- all'utilizzo nella progettazione, dell'abaco dei caratteri tipologici previsto dal Piano delle Regole;

Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Var n. 1 - Norme di Attuazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

- alla sistemazione degli spazi aperti di proprietà, come prescritto nelle tavole del Piano delle Regole.
- qualora la progettazione preveda interventi di demolizione, anche parziale, di strutture murarie sia interne che esterne, la realizzazione di nuove aperture ovvero il recupero di spazi e locali non utilizzati, dovrà essere presentata obbligatoriamente idonea perizia statica redatta da tecnico abilitato, che dimostri la fattibilità dell'intervento sotto l'aspetto strutturale.

Per tutti gli edifici, l'eliminazione delle soprastrutture prive di valore storico e/o ambientale e la demolizione dei manufatti soggetti al VI° grado di intervento deve avvenire contestualmente agli interventi stessi.

Sono sempre ammessi gli interventi per l'adeguamento igienico/sanitario e tecnologico da attuare con modalità coerenti con il livello prescrittivo del grado di intervento cui l'edificio è soggetto.

Qualora l'intervento edilizio incida sull'aspetto urbanistico per l'esistenza di più alternative planivolumetriche e/o la per la complessità funzionale, ovvero nei casi in cui abbia rilevanza architettonica per il rapporto con l'ambiente circostante, per la consistenza delle modifiche apportate all'organismo edilizio ed in ogni caso qualora si intervenga su un edificio soggetto al III°, IV° o V° grado di intervento, il proprietario o l'avente titolo, preliminarmente all'inoltro di eventuale Denuncia di Inizio Attività dovrà richiedere l'esame preventivo del progetto di massima dell'intervento stesso.

In tale caso la documentazione presentata a corredo dell'istanza di esame preventivo potrà essere limitata ad un progetto urbanistico – architettonico, finalizzato alla definizione ed illustrazione delle dimensioni planivolumetriche, dei rapporti con gli spazi esterni pubblici

Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Var n. 1 - Norme di Attuazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

e/o privati, dei caratteri architettonici esterni, delle principali ripartizioni interne, delle destinazioni d'uso.

Nel caso in cui, al fine di poter procedere operativamente negli interventi edilizi, si ravvisasse la necessità di modificare la delimitazione delle unità minime di intervento definite dal Piano delle Regole, potranno essere proposte piccole modifiche alla perimetrazione dell'unità stessa senza la necessità di preventiva variante.

La normativa specifica per i singoli gradi di intervento é la seguente:

Grado I: RESTAURO

Edifici soggetti a conservazione integrale degli interni ed esterni.

Ogni intervento deve essere preceduto e giustificato da rigorose analisi e documentazioni storico - filologiche e deve essere eseguito con impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari.

Sono ammessi solo il restauro conservativo ed il consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.

E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonico decorativi nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari.

Si impone inoltre il recupero del linguaggio architettonico originario, con l'eliminazione degli interventi non consolidati storicamente ed eseguiti in contrasto secondo la relazione all'indagine storico filologica di cui al primo comma.

Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Var n. 1 - Norme di Attuazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Grado II: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Edifici soggetti ed alla ricostituzione dell'organismo architettonico ed alla conservazione integrale dell'involucro esterno.

Ogni intervento deve essere preceduto e giustificato da rigorose analisi e documentazioni storico - filologiche.

Sono ammessi:

- per le facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze) e per le coperture il restauro conservativo, il consolidamento statico e la sostituzione di elementi architettonico decorativi deteriorati;
- gli interventi interni per la ricostituzione dell'organismo architettonico-distributivo, il ripristino delle strutture, degli spazi e degli episodi architettonici interni di valore storico ed estetico.

Si impone inoltre il recupero del linguaggio architettonico originario, con l'eliminazione degli interventi non consolidati storicamente ed eseguiti in contrasto secondo la relazione all'indagine storica di cui al primo comma.

Grado III: RISTRUTTURAZIONE INTERNA

Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne

Sono ammessi:

- il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze); mantenendo intatte le aperture esistenti salvo il ripristino delle aperture originarie. Si impone inoltre l'eliminazione delle aperture in contrasto con il linguaggio architettonico originario.

Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Var n. 1 - Norme di Attuazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

- il restauro conservativo delle coperture che dovranno mantenere sporgenze di gronda, imposta del tetto ed inclinazione delle falde esistenti; ove manchi è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico-architettonico dell'edificio;
- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, e la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico- filologiche.

Grado IV: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne significative.

Sono ammessi:

- il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne, nel rispetto della composizione sintattica delle facciate. In caso di strutture murarie fatiscenti è ammesso, ove non altrimenti possibile, la sostituzione delle stesse;
- il rifacimento anche modificativo delle coperture, se necessario al fine di un migliore inserimento estetico ed ambientale;
- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche con materiali diversi dagli originari, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con le strutture murarie esterne da conservare e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali di particolare pregio individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Var n. 1 - Norme di Attuazione

Arch.Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

In ogni caso non è ammessa la demolizione integrale e la successiva ricostruzione dell'edificio, ed è comunque prescritto il rispetto della sagoma preesistente nelle ricostruzioni parziali.

Grado V: RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Edifici soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti di quella esistente.

E' ammessa la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, anche con limitate possibilità di variare la sagoma originale senza però apportare modifiche di sagoma ai fronti prospicienti le pubbliche vie, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza con riguardo all'inserimento ambientale.

E' obbligatoria la conservazione ed il reinserimento degli elementi architettonici e decorativi individuati in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

Non si potrà procedere in alcun caso al recupero volumetrico di dei fabbricati accessori o parti di essi assoggettati al V° grado di intervento che non siano stati oggetto di regolare autorizzazione e/o concessione edilizia

Grado VI: DEMOLIZIONE.

Edifici per i quali si impone la demolizione perché la loro presenza è in contrasto con l'ambiente.

Sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria per necessità igienica o di salvaguardia della pubblica incolumità, previa sottoscrizione di atto d'obbligo di vincolo di non indennizzabilità delle nuove opere in caso di esproprio, trascritto a favore del Comune.

Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Var n. 1 - Norme di Attuazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

- Articolo 30-**EDIFICATO SPARSO NON ADIBITO ALL'AGRICOLTURA**

Tutti gli interventi edilizi sopra descritti sono ammessi soltanto previo impegno unilaterale d'obbligo del proprietario nel quale si impegni alla manutenzione delle aree agricole circostanti di pertinenza, ed all'assunzione di ogni obbligo ed onere economico relativo alla realizzazione delle infrastrutture tecnologiche necessarie all'edificio.

Gli interventi progettuali dovranno ottenere il parere ambientale favorevole della commissione per il paesaggio integrata dagli esperti ambientali.

Il Piano delle Regole individua, con apposita scheda numerata, l'edificio sparsa rilevato ai fini di un maggior dettaglio normativo. Tali fabbricati, non più funzionali all'attività agricola o per i quali il PGT prevede la possibilità di nuove funzioni, sono individuati ed illustrati nella loro situazione attuale con una scheda sulla quale sono precisati, oltre ai dati geometrici i principali valori architettonici e percettivi.

Inoltre la scheda indica, con valore prescrittivo, le possibilità di eventuale modifica di destinazione d'uso e gli interventi edilizi ammessi con le conseguenti, prescrizioni ed operazioni specifiche.

Pertanto, qualsiasi operazione edilizia su tali edifici è subordinata all'adeguamento dei progetti architettonici, alle prescrizioni contenute nelle schede di cui ai commi precedenti.

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rispettarne le caratteristiche architettoniche e sarà consentito solo l'uso dei materiali tipici dell'architettura spontanea locale.

Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Var n. 1 - Norme di Attuazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com

Negli edifici a destinazione residenziale, esistente e/o ammessa dal piano, è possibile la realizzazione di porticati, oltre i limiti volumetrici definiti dalle singole schede di progetto, nella misura massima del 20% del volume complessivo. Tale intervento è subordinato all'ottenimento del parere favorevole della Commissione per il Paesaggio e pertanto dovrà integrarsi perfettamente con le strutture dell'edificio esistente.

Nelle aree strettamente pertinenti agli edifici per i quali le schede di intervento prevedono una funzione residenziale, è ammessa la realizzazione di piscine ad uso privato. Tali impianti sportivi saranno comunque sottoposti al parere della commissione del paesaggio.

Comune di Gandosso – P.G.T. – Piano delle Regole – Var n. 1 - Norme di Attuazione

Arch. Angelo Colleoni

Via Borgo Palazzo n. 8 Bergamo – Tel/fax 035.238888 E.mail angelo.colleoni@tin.it



Studio associato di architettura ed urbanistica - Lucio Fiorina architetto, Marcello Fiorina ingegnere

Via pignolo 5 Bergamo - tel 035/218094 fax 035/270308 www.studiofiorina.com info@studiofiorina.com