

COMUNE DI GANDOSSO

(prov. di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

PIANO DELLE REGOLE

Data: **05/12/2008**

Aggiorn.: **LUG 2014**

NORME DI ATTUAZIONE

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

C4 VAR1

ELABORATO COORDINATO ALLA VARIANTE N.1

Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

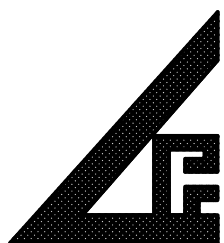
Il Sindaco

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

- Articolo 1 -**CONTENUTI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

Il piano delle regole:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene la componente geologica, idrogeologica e sismica;
- individua:
 - le aree destinate all'agricoltura;
 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso non ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
- requisiti di efficienza energetica.

Il piano delle regole:

- per le aree destinate all'agricoltura:
 - detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;
 - recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
 - individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
- per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

- per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile

Il Piano delle Regole viene attuato mediante i seguenti strumenti:

- a) piani particolareggiati;
- b) piani attuativi;
- c) piani di zona;
- d) piani di recupero;
- e) Programmi Integrati di Intervento;

Sono altresì previsti interventi diretti secondo la legislazione vigente

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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 2 -**OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Definizione delle opere di urbanizzazione primaria.

Per urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle opere e servizi tecnologici qui sotto specificati:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione, reti telefoniche ed altri impianti di trasmissione dati;
- g) spazi di verde attrezzato riferibili al carico primario
- h) impianti cimiteriali

Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Per opere di urbanizzazione secondaria si intende quell'insieme di servizi e di attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva degli insediamenti, a livello di quartiere. Tali opere riguardano:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;

h) aree verdi di quartiere.

Le opere di urbanizzazione secondaria possono consistere sia in opere pubbliche in senso stretto, sia in opere di pubblica utilità, di proprietà privata.

- Articolo 3-

AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Per la definizione di questi ambiti si rimanda alle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

- Articolo 4 -

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici:

St = Superficie territoriale (mq)

Per superficie territoriale, su cui si applica l'indice di fabbricabilità territoriale It, si intende quella parte di area compresa nel perimetro di ogni piano attuativo, che risulta coperta nelle tavole di azionamento del PdR dal contrassegno di destinazione di zona. Essa viene

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

misurata al lordo della superficie delle sedi stradali e delle fasce di rispetto delle strade e degli spazi pubblici esistenti o previsti dal PGT e dai Piani attuativi.

Sf = Superficie fondiaria (mq)

Per superficie fondiaria, su cui si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria If, si intende la superficie del lotto edificabile al netto delle strade e degli spazi pubblici esistenti o di progetto, ma al lordo delle fasce di rispetto appositamente contrassegnate nelle tavole grafiche di PGT e dei piani attuativi.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Esprime il V costruibile per ogni mq di Sf.

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Esprime il V costruibile per ogni mq di St. Incentivi volumetrici

Incentivi volumetrici

Alle presenti norme si applicano gli incentivi previsti dai Criteri di Attuazione del Documento di Piano e dalle Norme Tecniche del Piano dei Servizi. Tali incentivi sono da considerarsi aggiuntivi alle volumetrie previste dagli indici del Piano delle Regole e sono applicabili alle condizioni previste dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano.

Sc = Superficie coperta (mq)

Area risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le logge e le verande.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta:

- i balconi, i cornicioni, gli sporti e le gronde, tutti se hanno sporgenza non superiore a mt. 1.50;
- i fabbricati accessori interrati per almeno 3/4 della loro altezza lorda, purché siano inseriti nell'arredo delle aree cortilizie od a giardino;
- le piscine e le vasche all'aperto;
- le aie, le concimaie, i silos, i serbatoi, in zona agricola;

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

- i piani caricatori in zona industriale o artigianale.

SLP = Superficie lorda di pavimento (mq)

E' la superficie lorda di tutti i piani fuoriterza delimitata dalla superficie esterna delle pareti perimetrali. Sono esclusi i balconi, le logge, le pensiline, i lastrici solari, i porticati aperti; sono comprese le logge chiuse, verande, i bovindo. In particolare per gli interventi di carattere produttivo artigianale, industriale, commerciale e direzionale nelle zone D, concorrono al computo dell'edificabilità, verificata con SLP complessiva, gli edifici di qualsiasi destinazione: locali principali, accessori di servizio, magazzini, autorimesse, impianti, mense, stoccaggio, ecc., compresi i locali interrati o seminterrati.

Uf = Indice di utilizzazione fondiario (mq/mq).

E' il rapporto tra la SLP e la Sf.

Q = Rapporto massimo di copertura (%).

E' il rapporto misurato in percentuale tra la Sc e la Sf.

H = Altezza del fabbricato (ml).

L'altezza dei fabbricati viene misurata a partire dalla quota media di spiccato sul fronte a valle dell'edificio rispetto al terreno naturale preesistente all'intervento e l'intradosso del solaio piano di copertura del piano abitabile più alto e nel punto medio quando il solaio è inclinato. Il Sindaco può concedere che si superino le altezze massime consentite quando si tratti di chiese, di torri campanarie, di ciminiere di opifici o di altre speciali attrezzature tecnologiche.

H max è l'altezza massima ammissibile per zone.

V = Volume (mc).

E' il prodotto di Sc per H.

Dal computo del volume sono esclusi, se di uso pubblico, i volumi aperti al piano terreno su pilotis, i portici, le gallerie ed i volumi tecnici. Non sono computati, ai fini del calcolo volumetrico, i volumi di locali (max 10 mq. per edificio e solo per edifici certificati classe A) necessari all'installazione di impianti legati al solare termico.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

D = Distanze (ml).

La misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzontale con verifica di semplice ribaltamento, che individua la distanza minima tra gli elementi che si considerano, escludendo gronde e cornicioni sporgenti meno di 1.50 mt..

Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani attuativi.

Le prescrizioni relative alle distanze non si applicano nei seguenti casi:

- a) nelle operazioni di risanamento conservativo, ristrutturazione e/o parziale ricostruzione nelle zone storiche (A), nel caso le distanze tra i fabbricati ed i confini stradali e di proprietà non possano essere inferiori alle misure preesistenti, computate senza tenere conto di eventuali costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore artistico ed ambientale;
- b) quando i fabbricati siano inseriti in piani di lottizzazione convenzionata;
- c) quando due fronti prospicienti di due fabbricati siano ambedue cieche; in tal caso la distanza tra le due fronti non può essere inferiore a mt. 5, comunque rispettando le distanze dal confine.

Df = Distanze tra fabbricato (ml)

La distanza minima tra due edifici che si fronteggiano, costruiti sul medesimo lotto o su lotti diversi, è stabilita, in conformità all'art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968, per le varie zone omogenee:

- a) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

b) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (verifica di semplice ribaltamento);

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione delle viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5.0 per lato, per strade di larghezza inferiore a m.7;
- ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15.

Le distanze sopra definite possono essere derogate in caso di intervento all'interno di un Piano Attuativo con previsione piani volumetrica unitaria.

Dc = Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (ml)

Individua la distanza minima tra il confine e il fabbricato, esclusi i balconi aperti, ma compresi i balconi chiusi, i portici e i loggiati. La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà si determina applicando l'indice di distacco minimo Dm., con un minimo assoluto di mt. 5.00, salvo i casi in cui è consentita l'edificazione in confine di proprietà, o in comunione.

(SDR) superficie scoperta drenante:

La superficie scoperta drenante dovrà essere di dimensione non inferiore al 30 % del lotto per le destinazioni residenziali e del 15 % per le destinazioni produttive. Tali superfici non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile, posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, sia in aree sovrastanti ambienti interrati e/o seminterrati a qualsiasi uso adibiti. Sono previste deroghe solo in caso di interventi su edifici esistenti e previa l'introduzione di sistemi di drenaggio, raccolta e riconvogliamento in falda delle acque meteoriche.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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 5 -**DISTANZA DAI CORSI D'ACQUA**

Tutte le costruzioni dovranno rispettare le distanze dai corsi d'acqua prescritte dallo studio sul reticolo idrico allegato al Piano di Governo del Territorio.

- Articolo 6 -**DISTANZA DALLE STRADE (Ds)**

La distanza delle strade è lo spazio minimo che deve intercorrere tra i fabbricati ed il confine stradale come definito dal Codice della Strada.

La definizione e la classificazione delle strade è effettuata dal Documento di Piano.

Le distanze minime da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono così definite:

- per le strade extraurbane primarie (F) mt. 20, ad eccezione di interventi in ambiti previsti come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, per i quali la distanza dal confine stradale è:
 - mt. 5,00 nel caso di strade con larghezza inferiore a mt.7,00;
 - mt. 7,50 nel caso di strade con larghezza non inferiore a mt. 7,00 e non superiore a mt. 15,00;
- per le strade urbane di attraversamento (F), urbane di attraversamento a funzione mista (F) ed urbane di quartiere (E), dal confine stradale:
 - mt. 5,00 nel caso di strade con larghezza inferiore a mt.7,00;

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

- mt. 7,50 nel caso di strade con larghezza non inferiore a mt. 7,00 e non superiore a mt. 15,00;
- per tutte le altre strade nei centri abitati:
 - mt. 5,00 nel caso di strade con larghezza inferiore a mt.7,00;
 - mt. 7,50 nel caso di strade con larghezza non inferiore a mt. 7,00 e non superiore a mt. 15,00;
- per tutte le altre strade fuori dai centri abitati mt. 10 metri, ad eccezione di interventi in ambiti previsti come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, per i quali la distanza dal confine stradale è:
 - mt. 5,00 nel caso di strade con larghezza inferiore a mt.7,00;
 - mt. 7,50 nel caso di strade con larghezza non inferiore a mt. 7,00 e non superiore a mt. 15,00;

E' ammessa la facoltà di deroga alle distanze sopra definite, all'interno del centro abitato, in caso di ricostruzioni o nuova edificazione nel rispetto di allineamenti precostituiti, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

- Articolo 7 -

ALLINEAMENTI STRADALI.

Nelle costruzioni o ricostruzioni dei muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade le distanze dal ciglio stradale non possono essere inferiori a:

Fuori dai centri abitati 3 mt.

Per le tipologie non disciplinate dal precedente comma l'allineamento delle recinzioni sarà concesso a non meno di 60 cm. dalla strada, previa presentazione di atto d'obbligo

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

unilaterale con cui il concessionario rinunci all'indennizzo dell'opera nel caso di ampliamento della sede stradale.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, consentire, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti, distacchi diversi da quelli prescritti al precedente comma.

- Articolo 8 -

COSTRUZIONI ACCESSORIE.

Non sono ammessi fabbricati accessori nelle aree libere circostanti i fabbricati, ad eccezione di autorimesse interamente interrate o realizzate inferiormente alla quota naturale del terreno e ricoperte di manto di terra di cm. 30 con sovrastante cotica erbosa.

Sono ammessi, negli ambiti B1, B2 fabbricati accessori nel numero di uno per ogni lotto, che abbiano un'altezza in gronda non superiore a mt. 2,20 ed una superficie di pavimento non superiore a 18 mq..

Tali fabbricati non saranno considerati costruzione, al fine dei rapporti planivolumetrici e delle distanze, e potranno essere realizzati anche sul confine, sempre che sia garantita la distanza minima da altri fabbricati non in aderenza di metri 5,00 e siano realizzati, in modo da inserirsi validamente nell'ambiente circostante.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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 9 -**DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso è il complesso di usi o di funzioni ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio.

Si dice:

- prevalenti (qualificanti l'intervento edilizio)
- accessorie o complementari (che integrano le funzioni prevalenti e possono essere attuate in una misura massima prestabilita in rapporto percentuale a quelle prevalenti per ogni singolo lotto di edificazione o comparto attuativo)
- non ammissibili (assolutamente non compatibili con l'ambito di intervento)

La destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati e dei singoli ambienti degli edifici deve essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto, che in quelli di intervento urbanistico preventivo.

- Articolo 10 -**SOTTOTETTI.**

Il recupero abitativo dei sottotetti, ai sensi della Legge Regionale 12/2005, con modifica delle falde del tetto e/o della loro imposta, non è ammesso nelle zone di espansione residenziale soggette a piano attuativo e nei nuclei di antica formazione.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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 11 -**AUTORIMESSE AL SERVIZIO DELLE UNITA' RESIDENZIALI.**

A servizio degli edifici residenziali devono essere previsti e riservati idonei spazi di parcheggio, nella misura così stabilita:

- 1) nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, con un minimo di due posti auto per ogni unità immobiliare;
- 2) nelle ristrutturazioni di edifici e ricostruzioni, salvo il caso di oggettiva impossibilità, dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione.

Nel computo delle aree di parcheggio di cui ai punti precedenti possono essere calcolati solo gli spazi di parcheggio e manovra, con esclusione delle rampe ed accessi.

Si considerano interrate le autorimesse realizzate inferiormente alla quota naturale del terreno ricoperte di manto di terra di cm. 30 con sovrastante cotica erbosa.

- Articolo 12 -**EDIFICI IN DIFFORMITA'.**

I fabbricati esistenti, in contrasto con le previsioni del Piano di Governo del Territorio, non potranno essere trasformati se non per adeguarsi alle presenti norme e, in generale, possono essere solo oggetto di opere edilizie di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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 13 -**PIANI E PROGRAMMI APPROVATI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE**

Il Piano di Governo del Territorio conferma la validità dei Piani e Programmi approvati e/o in corso di attuazione, che dovranno essere completati secondo le prescrizioni normative definite dalle relative convenzioni e le norme tecniche di attuazione del PRG vigente al momento della loro approvazione. Alla scadenza degli atti convenzionali, e comunque non prima di dieci anni dalla stipula delle relative convenzioni, sulle aree diverranno operative le previsioni del PdR a condizione però che siano state assolte tutte le obbligazioni previste dalle rispettive convenzioni. In caso contrario le aree saranno soggette al contenimento dello stato di fatto, ammettendo in esse soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

- Articolo 14 -**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.**

Negli ambiti a prevalente destinazione residenziale, gli edifici devono essere destinati prevalentemente ad abitazione, salvo prescrizioni specifiche di Piani Attuativi e/o planivolumetrico unitario convenzionato esteso a più edifici.

Nell'ambito delle operazioni sono considerate destinazioni accessorie e complementari con la destinazione residenziale e quindi attuabili fino al 40% del volume ammesso:

- 1) i negozi e le botteghe per il commercio;
- 2) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati (senza limitazioni %);
- 3) le sedi di associazioni ed Enti;
- 4) le attrezzature alberghiere, i ristoranti, i pubblici esercizi, i teatri ed i cinematografi, i locali di divertimento, eccettuati i locali da ballo, che non provochino emissioni acustiche moleste;

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

- 5) magazzini e depositi, limitatamente ai piani interrati e seminterrati;
- 6) piccoli laboratori per l'artigianato di servizio che non siano fonte di immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani terreni.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere destinate a giardino, salvo quanto previsto dalla legge 122/89. Le tavole di PdR stabiliscono il perimetro degli ambiti residenziali ed i conseguenti parametri edilizi dettati dalle presenti norme, nonché l'eventuale assoggettabilità degli interventi a specifico Piano Attuativo.

Sono vietate le attività industriali di ogni tipo e le attività artigianali non ricomprese al precedente punto 6.

E' vietata l'attività agricola che rechi molestia alla destinazione residenziale di zona.

Gli eventuali nuovi insediamenti turistico/alberghieri e direzionali sono subordinati al reperimento di aree per servizi pubblici pari al 100% della loro S.L.P. complessiva. Sono ammesse monetizzazione nei casi previsti dal Piano dei Servizi

- 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.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

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.

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

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

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;
- 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.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

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 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.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

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.

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.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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 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.
- 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;

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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 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.

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

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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 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. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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 16**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI
COMPLETAMENTO IN ZONE DI PIANURA – B1**

In essi è consentita l'edificazione dei lotti inedificati, l'ampliamento, il sopralzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione.

In caso di demolizione completa del fabbricato esistente, o di una sua parte, la ricostruzione potrà avvenire nei limiti dell'indice di zona.

Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente.

I parametri urbanistici ed edilizi previsti sono i seguenti:

If = 1,0 mc/mq

H max = 8,50 mt

Dc = 5.00 mt

Q = 35 %

- Articolo 17**AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI
COMPLETAMENTO IN ZONE COLLINARI – B2**

In essi è consentita l'edificazione dei lotti inedificati, l'ampliamento, il sopralzo e la liberazione dell'area ai fini della ricostruzione.

In caso di demolizione completa del fabbricato esistente, o di una sua parte, la ricostruzione potrà avvenire nei limiti dell'indice di zona.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente.

I parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti

If = 0,90 mc/mq

H max = 8.50 mt

Dc = 5.00 mt

Q = 35 %

- Articolo 18

AMBITI DA ASSOGGETTARSI A PIANO DI RECUPERO – PR

In questi ambiti l'attuazione di ogni intervento edilizio è subordinata all'approvazione di un preventivo Piano di recupero esteso all'intera area perimetrata.

In assenza di Piano attuativo sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria sugli edifici esistenti.

Le prescrizioni definite per ogni singolo Piano di recupero sono le seguenti:

PR1 – via celatica

Questo PR è stato individuato al fine di riconvertire l'attività produttiva ad un uso residenziale.

Le operazioni ammesse, in assenza di PR comprendono la sola manutenzione ordinaria degli edifici esistenti.

I parametri urbanistici ed edilizi del PR sono i seguenti:

Volumetria edificabile= pari all'esistente

H max = 9,00 mt

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

Dc = 5.00 mt, in caso di ampliamento o sopralzo; è ammesso il mantenimento degli allineamenti precostituiti soltanto all'interno delle volumetrie esistenti.

Q = 35 %

PR2 – via zanoli/via 1° maggio

Il PR ha destinazione residenziale ed è stato individuato al fine di recuperare architettonicamente ed urbanisticamente il comparto edilizio posto tra via zanoli e via 1° maggio.

Le operazioni ammesse, in assenza di PR comprendono la sola manutenzione ordinaria degli edifici esistenti.

I parametri urbanistici ed edilizi del PR sono i seguenti:

Volumetria edificabile = 4.500 mc. compreso l'esistente.

H max = 8,50 mt

Dc = 5.00 mt,

Q = 35 %

Gli edifici esistenti dovranno essere attentamente recuperati dal punto di vista architettonico.

PR3 via zanoli/via Papa Giovanni XXIII

Questo PR è stato individuato al fine di realizzare uno spazio a parcheggio pubblico in un ambito dove esiste un edificio che rende difficoltosa la viabilità.

Le operazioni ammesse, in assenza di PR comprendono la sola manutenzione ordinaria degli edifici esistenti.

Il PR dovrà prevedere la realizzazione del parcheggio (a carico dell'Amministrazione Comunale) ma la possibilità di attribuire alla proprietà una volumetria complessiva massima pari a 1.000 mc. (a seguito della cessione gratuita all'Amministrazione Comunale

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

delle aree interessate dal PR) da esercitare o all'interno degli ambiti ATR o da cedere agli ambiti di completamento con le limitazioni previste dai Criteri di Attuazione del Documento di Piano.

- Articolo 19

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Questi ambiti sono destinati ad accogliere impianti ed attrezzature per le attività produttive di carattere artigianale.

Nelle zone per insediamenti produttivi non è comunque consentita l'attivazione di impianti destinati alla produzione ed alla lavorazione di sostanze chimiche oltre che al trattamento di rifiuti di qualsiasi tipo.

Nelle zone per insediamenti produttivi non è ammessa la residenza, salvo quanto previsto ai commi successivi.

Nelle zone per insediamenti produttivi non è ammessa l'attività agricola di ogni genere.

Nelle zone per insediamenti produttivi non è ammessa l'attività commerciale salvo quanto previsto ai commi successivi

Nelle zone D sono insediabili, in ragione del 20% delle superfici lorde destinate alle attività principali, le seguenti funzioni complementari od accessorie:

- a) servizi sociali, assistenza sanitaria, spogliatoi e mense;
- b) ricovero automezzi, uffici amministrativi, spazi per l'esposizione e la vendita diretta;

E' altresì ammessa la destinazione residenziale esclusivamente nei seguenti casi:

- a servizio dei titolari delle aziende artigiane;
- a servizio degli addetti alla custodia.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

Previa costituzione di vincolo di pertinenzialità da trasciversi nei registri immobiliari, che espressamente preveda la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione dell'unità immobiliare rispetto all'insediamento del quale costituisce pertinenza.

In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore al 10% della superficie lorda complessiva dell'insediamento, con il limite di mq. 150 per insediamento, computati al lordo delle strutture murarie.

Le sopra elencate funzioni accessorie potranno essere realizzate soltanto contestualmente o successivamente alla realizzazione delle strutture destinate alla funzione principale che consenta il rispetto delle percentuali sopra dette.

Ai fini dell'edificabilità non sono computabili le strutture destinate ad accogliere gli impianti necessari al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti a servizio delle attività, nonché le tettoie aperte destinate al ricovero degli automezzi dei dipendenti.

E' sempre possibile la sostituzione delle strutture previa liberazione parziale o totale dell'area. Tuttavia non possono essere in nessun caso superati i parametri di edificabilità ammessi per ogni singola zona.

- Articolo 20

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI CONTENIMENTO DELLO STATO DI FATTO –D1

Comprendono aree edificate destinate ad attività produttive, soggette al contenimento dello stato di fatto in termini volumetrici e di superficie coperta.

Gli interventi edilizi ammessi, che comprendono anche l'eventuale demolizione e successiva ricostruzione, potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente.

In caso di demolizione e successiva ricostruzione le altezze massime non potranno superare

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

le preesistenti.

E' ammessa, per esigenze produttive, l'aumento delle volumetrie esistenti fino ad un massimo del 10%, nei limiti del 10% della superficie coperta e senza superare le altezze esistenti.

Ogni intervento edilizio dalla manutenzione straordinaria in poi, potrà essere eseguito contestualmente alla messa a dimora di adeguate essenze arboree ed arbustive a mitigazione degli impatti ambientali indotti verso gli ambiti residenziali limitrofi.

- Articolo 21

AMBITI ESTRATTIVI ESISTENTI

Comprendono aree destinate ad attività estrattiva normate dal Piano Cave vigente.

- Articolo 22 -

VERDE PRIVATO VINCOLATO – ZONA VP

Questi ambiti sono soggette a vincolo di inedificabilità.

Sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PdR, ad eccezione degli edifici contrassegnati con appositi simboli per i quali valgono altre normative speciali definite dalle presenti norme, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' vietato ogni aumento delle volumetrie così come non sono ammesse modificazioni delle superfici delle singole unità immobiliari, nè mutamenti di destinazione d'uso.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

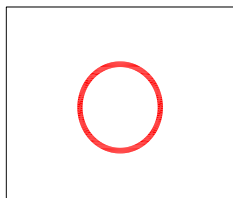
In questi ambiti sono ammessi interventi per adeguamenti alla legge N. 122/89, ma solo per spazi di sosta, con interventi edilizi completamente interrati e conseguente ripristino, della superficie a verde o con pavimentazione drenante.

Per le sole aree a verde privato vincolato pertinenziali ad edifici residenziali e/o turistico ricettivi e/o produttivi in genere, sono ammesse recinzioni e tutte le opere connesse alla fruizione dei giardini, quali vialetti carrali e pedonali, piscine, gazebo non in muratura, campi sportivi privati ecc.. La realizzazione di queste opere è subordinata al parere favorevole della commissione per il paesaggio.

- Articolo 23 -

EDIFICI DI INTERESSE STORICO ED ARCHITETTONICO

Il PdR individua con il seguente simbolo grafico



Gli edifici di interesse storico/architettonico presenti sul territorio comunale e non ricompresi all'interno dei nuclei di antica formazione perché isolati. Per questi edifici è ammessa, o confermata la destinazione residenziale.

Il Piano delle Regole prevede che questi edifici siano sottoposti a Piano di Recupero. Il P.R. va esteso anche all'area di pertinenza, per consentirne il recupero, la salvaguardia e la tutela ai fini ambientali e paesaggistici.

In assenza di P.R. sono ammessi isoli interventi di manutenzione ordinaria.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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 24 -**VINCOLO CIMITERIALE.**

La zona di rispetto cimiteriale è vincolata ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie N. 1265/1934, come modificato dall'art. 1 della legge N. 883/57.

In tali zone sono permesse le costruzioni previste dalle vigenti leggi sanitarie e dagli appositi regolamenti comunali.

Sarà comunque possibile attrezzare spazi a verde pubblico ed a parcheggio a raso ed in genere infrastrutture per la viabilità pubblica e privata.

- Articolo 25 -**AMBITI DA ASSOGGETTARSI A SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

Il PdR individua gli ambiti di particolare rilevanza ambientale, nei quali vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e colturale e di valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e naturalistico presenti.

In questi ambiti non sono ammesse costruzioni di alcun genere.

Nella zona è vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, l'apertura di nuove strade, se non comprese in un progetto di viabilità agrosilvopastorale di interesse pubblico, la chiusura di sentieri e percorsi pedonali esistenti.

Per gli edifici esistenti sono confermate le destinazioni in atto con l'ammissione dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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 26** -

AMBITI AGRARI DEL TERRITORIO COLLINARE DI INTERESSE PAESISTICO

Questi ambiti sono destinati alla salvaguardia del paesaggio collinare esistente, caratterizzato da modesti insediamenti antropici, e da una funzione agricola dalle dimensioni aziendali generalmente modeste.

In questi ambiti sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione dei fondi nonché attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. 12/2005.

Non è ammessa la nuova edificazione di edifici residenziali anche al servizio degli imprenditori agricoli.

Sono vietate le attività produttiva, direzionale e commerciale non connesse all'attività agro silvo pastorale.

Per gli edifici a destinazione rurale esistenti alla data di adozione del PdR e non normati da altri articoli delle presenti norme, è ammesso l'aumento volumetrico pari al 10 % delle volumetrie in essere. Tale incremento è consentito soltanto nel caso in cui l'edificio non sia già stato oggetto di ampliamento nei dieci anni antecedenti la richiesta stessa.

Non sono ammesse, salvo il caso di necessità derivanti dall'attività agricola, recinzioni fisse di alcun tipo.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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' ammessa la realizzazione di nuove strade agrosilvopastorali al servizio degli edifici esistenti, o delle attività agricole, secondo l'effettiva necessità e soltanto previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale. Il convenzionamento dovrà garantire l'uso pubblico della nuova strada, da normarsi secondo apposito regolamento, al fine di poter utilizzare la nuova strada anche per il servizio dei fondi vicini.

Normativa Speciale

Oltre a quanto sopra riportato è ammessa la realizzazione, anche per non imprenditori agricoli, di piccoli fabbricati in muratura con rivestimento esterno in legno, al servizio delle attività agricole o del mantenimento dei luoghi, di volumetria massima pari a 40 mc, su fondi di superficie non inferiore a mq. 2.000. L'edificazione è subordinata ad atto di vincolo pertinenziale e di destinazione d'uso, e potrà essere rilasciata una sola volta per tutti i mappali contigui dello stesso proprietario.

L'edificazione dovrà essere effettuata nel rispetto dei luoghi, con parere favorevole degli esperti ambientali, con una superficie massima di 15 mq. ed un'altezza al colmo di mt. 3,00. La copertura dovrà essere a due falde.

- Articolo 27 -

AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE BOSCHIVA

Per tali ambiti valgono le stesse norme edilizie e di intervento di cui al precedente articolo. In esse è inoltre vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificamente finalizzato alla conduzione agricola e alla produzione del legname.

Per questi casi comunque gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente dall'Imprenditore agricolo a titolo principale o dalle Aziende Agricole presenti nell'ambito del Territorio Comunale o dei Comuni contermini.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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' inoltre fatto divieto di effettuare percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disboscamento, ad eccezione di infrastrutture pubbliche o di uso pubblico o inserite in appositi piani e programmi di viabilità agro-solvo-pastorale.

E' sempre ammessa la utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento colturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti.

- Articolo 28 -

AMBITI AGRARI FINALIZZATI AL RECUPERO AMBIENTALE CON NUOVI IMPIANTI COLTURALI INCENTIVATI DA FORME DI PEREQUAZIONE URBANISTICA VOLUMETRICA

Il PdR individua alcuni ambiti territoriali, che per posizione, orografia, stato di conservazione, rapporto con l'abitato circostante e con il contesto ambientale, costituiscono elemento imprescindibile della percezione complessiva del paesaggio, caratterizzandone fortemente i connotati. Per questo motivo il PGT prevede, fra gli obiettivi primari, il recupero di questi ambiti ad una funzione agricola caratteristica del paesaggio locale che consenta al tempo stesso la stabilizzazione geologica dei pendii ed una loro costante manutenzione.

Per queste aree si prevede una incentivazione volumetrica (perequazione) pari a 0,1 mc/mq. esercitabile all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica o nel resto delle aree edificabili definite dal PdR, in quest'ultimo caso potendo contribuire all'aumento dell'indice di edificabilità fondiaria del lotto ricevente nella misura massima del 10%.

Per aver diritto agli incentivi i soggetti proprietari dovranno presentare all'Amministrazione Comunale un apposito piano di recupero delle aree con individuazione delle colture da impiantare e delle modalità, a regime, di gestione delle

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

stesse. La nuova attività agricola dovrà essere mantenuta per almeno dieci anni e garantita all'Amministrazione Comunale con apposita polizza fideiussoria.

- Articolo 29 -

AMBITI DESTINATI AD ATTIVITA' AGRICOLA PRODUTTIVA

Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di seguito descritte.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri sopra specificati sono incrementati del 20 per cento.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

I limiti relativi alle attrezzature e infrastrutture produttive non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale a titolo gratuito per tutte le opere ammesse;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
- c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi ammissibili dal presente articolo.

Il permesso di costruire è subordinato:

1. alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
2. all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

3. limitatamente ai soggetti di cui alla precedente lettera b), anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.

- 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'edificato sparso 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

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

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.

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.

E' prevista la possibilità di recintare le aree pertinenti ai fabbricati residenziali definendo come lotto massimo di area pertinenziale, compreso l'edificio, la superficie di mq. 1.000; all'interno di tale area pertinenziale sarà possibile realizzare tutti i servizi previsti dalle NTA del PGT per le zone residenziali, ma nel limite consentito dalla

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

normativa stessa e previo espressione di parere vincolante da parte della Commissione Paesaggistica Comunale.

- Articolo 31 -

**AMBITI SOGGETTI A VINCOLI AMBIENTALI E/O PAESAGGISTICI
COMPORTANTI CONDIZIONI E/O LIMITAZIONI ALL'USO DEL SUOLO**

Il Piano delle Regole individua con apposito simbolo grafico le porzioni del territorio assoggettato a vincoli ambientali comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo fra i quali sono ricompresi:

- ambiti di rispetto dai fiumi (art. 142 lett. c Dlgs 42/2004)
- vincolo territoriale e paesaggistico di 400 mt. slm (Ambiti di elevata naturalità)

La tavola dei vincoli completa è allegata al Documento di Piano e costituisce elemento prescrittivo di riferimento per tutte le trasformazioni territoriali. In tutte queste zone gli interventi saranno soggetti ad autorizzazione paesistica e le attività ammissibili dovranno essere verificate in rapporto al tipo di vincolo individuato.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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 32 -**AMBITI SOGGETTI A VINCOLO IDROGEOLOGICO.**

La tavola dei vincoli, allegata al Documento di Piano, individua con apposito segno grafico le zone assoggettate a vincolo idrogeologico. Tali aree sono soggette alla normativa prevista dal R.D. 30/12/1923 e successive modifiche ed integrazioni.

Su tali aree ogni intervento, compatibile con la zona, sarà in ogni caso assoggettato al preventivo ottenimento delle autorizzazioni e/o concessioni e comunque agli atti assentivi delle Autorità competenti;

- Articolo 33 -**CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA ED ELETTRODOTTI.**

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalla Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione;

- 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. N. 5980 del 30 dicembre 1970.

ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 132-220-380 kV.

- La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di Costruire di cui D.P.R. 380/2001
- Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

- Articolo 34 -

SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

Il Piano delle Regole definisce con apposita simbologia le classi di sensibilità paesistica dei luoghi al fine della valutazione dell'impatto paesistico dei progetti.

La presentazione delle pratiche edilizie dovrà contenere apposita valutazione paesistica con specifico riferimento, nelle matrici di impatto, alla classe di sensibilità paesistica dei luoghi definita dal Piano delle Regole.

Tale definizione è prescrittiva e vincolante per tutte le operazioni edilizie previste sul territorio.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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 35 -**LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI**

Su tutto il territorio comunale, ove ammesso dalle singole zone urbanistiche, sono confermati gli esercizi commerciali con le relative superfici di vendita esistenti.

I nuovi insediamenti commerciali o gli ampliamenti degli esistenti sono possibili solo dove le norme delle singole zone urbanistiche lo consentono, entro i limiti dimensionali prefissati ed alle condizioni previste.

All'interno delle zone dove è ammessa l'attività commerciale la tipologia dell'esercizio commerciale e la relativa superficie di vendita sono come di seguito definite:

- Esercizi di vicinato (fino a 150 mq. di superficie di vendita) sempre ammessi su tutto il territorio comunale;
- Medie strutture di vendita (fino a 1.500 mq. di superficie di vendita) non ammesse
- Grandi strutture di vendita (oltre i 1.500 mq. di superficie di vendita) non ammesse

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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 36 -**RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLO STUDIO GEOLOGICO
E SISMICO ALLEGATO AL PGT**

Ogni intervento edilizio da effettuarsi su tutto il territorio comunale deve essere coerente con le prescrizioni dello studio geologico e sismico allegato al Piano di Governo del Territorio, ed in particolare alle relative norme tecniche ed alle tavole di fattibilità geologica.

- Articolo 37 -**RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLO STUDIO DEL
RETICOLO IDRICO MINORE ALLEGATO AL PGT**

Ogni intervento edilizio da effettuarsi su tutto il territorio comunale deve essere coerente con le prescrizioni dello studio del reticolo idrico minore allegato al Piano di Governo del Territorio.

- Articolo 38 -**DETERMINAZIONE DELLA VOLUMETRIA RESIDENZIALE AI FINI DEL
CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Si definisce “unità di carico insediativo” negli insediamenti residenziali ogni singola unità abitativa, considerata come elemento che determina mediamente la presenza di 2,5 abitanti. L’unità di carico insediativo con s.l.p. inferiore a mq 80,00 viene rapportata alla volumetria teorica di mc 250.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

L'unità di carico insediativo con s.l.p. superiore a mq 80,00 viene rapportata alla volumetria effettiva rilevabile.

Il contributo relativo al Permesso di costruire di cui all'art. 43 della LR 12/2005 sarà commisurato alla volumetria ottenuta sommando le volumetrie teoriche delle singole unità di carico determinate come ai precedenti commi.

- Articolo 39-

PROTEZIONE DAL RISCHIO RADON

Nella realizzazione di ogni nuovo edificio e negli interventi di demolizione e successiva ricostruzione, si dovranno adottare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon. Nelle pagine seguenti sono riportate alcune schede tecniche con i principali criteri da adottare.

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

Edilizia abitativa e non abitativa

TABELLA 1: requisiti generali da applicare sempre

Riferimento normativo RLI tipo,	Prescrizione – obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito-obbligo	Deroga su edifici esistenti per inter-venti di ristrutturazione ecc.. (RLI art. 3.0.0 c.3):
3.2.6 comma 1	I muri dei locali di abitazione (rif. Art.3.4.3 a) non possono essere addossati ai terreni	Intercapedini con sistema di scolo delle acque	Ammissa: sistemi di impermeabilizzazione efficaci. Gli elementi costitutivi degli edifici devono garantire l'evacuazione delle acque di infiltrazione e impedire la formazione di condense	Non ammissa per spazi di abitazione	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva
3.6.4 comma .b (per locali interrati e seminterrati)	Assicurare sia lateralmente che inferiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici	Impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici. I muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità	Ammissa	Non ammissa	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva
3.2.6 comma 2	Pavimenti a contatto del terreno) devono essere protetti dall'umidità <i>E dalle infiltrazioni di gas Radon</i> (Requisito attualmente non normato dal RLI)	<i>Leggato: m 0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte</i> Pavimento unico e impermeabile	- Sempre ammissa: massicciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convo-gliati normalmente al tetto - Altre soluzioni: da valutare	Ammissa per locali cantinati o interrati senza permanenza di persone a condizione che sia realizzata una adeguata ventilazione direttamente all'esterno	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva

MISISP 18/1 parere PGT

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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

TABELLA 2: requisiti particolari da applicare in aggiunta ai requisiti della tabella 1: applicabile a partire **da 200** Bq/mc rilevati negli ambienti confinati degli edifici esistenti, presenti nell'area interessata o limitrofi a questa

Riferimento normativo RLI tipo	Prescrizione – Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito/obbligo	Deroga su edifici esistenti per interventi parziali di ristrutturazione ecc.. (art. 3.0.0 c.3 RLI):
non previsto attualmente	Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'inquinamento da radon dell'ambiente confinato	<i>Vespajo areato per ogni pavimento poggiato su terreno (m 0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte)</i> Pavimento unito e impermeabile Aperture, cunicoli, pozzetti convenientemente sigillati Sistemi di areazione naturale in grado di assicurare Doppio riscontro d'aria attraverso aperture finestrate regolamentari oppure attraverso dispositivi alternativi (aerazione orizzontale differenziata di Kappen, tubi di ventilazione naturale) e/o sistemi di ventilazione artificiale in grado di assicurare almeno 1 ricambio/ora (le prese e gli scarichi devono essere collegati con l'esterno e a debita distanza tra loro)	Ammissa previa valutazione in alternativa al Vespajo: - massicciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto - guaina di adeguate caratteristiche di impermeabilità al Radon certificate e messa in opera "a regola d'arte", - valutazione del risultato mediante misurazione oggettiva	NON AMMESSA	Ammissa: dimostrazione di miglioramento e raggiungimento di un livello inferiore a 200 Bq/mq con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva (campionamento e analisi)

MISIP 18/1 parere PGT



INDICE

Articolo 1:

CONTENUTI E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Articolo 2:

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Articolo 3:

AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Articolo 4:

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Articolo 5:

DISTANZA DAI CORSI D'ACQUA

Articolo 6:

DISTANZA DALLE STRADE (Ds)

Articolo 7:

ALLINEAMENTI STRADALI.

Articolo 8:

COSTRUZIONI ACCESSORIE.

Articolo 9:

DESTINAZIONI D'USO

Articolo 10:

SOTTOTETTI.

Articolo 11:

AUTORIMESSE AL SERVIZIO DELLE UNITA' RESIDENZIALI.

Articolo 12:

EDIFICI IN DIFFORMITA'

Articolo 13:

PIANI E PROGRAMMI APPROVATI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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 14:

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

Articolo 15:

AMBITI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE - A

Articolo 16:

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
IN ZONE DI PIANURA-B1

Articolo 17:

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
IN ZONE COLLINARI-B2

Articolo 18:

AMBITI DA ASSOGGETTARSI A PIANO DI RECUPERO – PR

Articolo 19:

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Articolo 20:

AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI CONTENIMENTO
DELLO STATO DI FATTO -D1

Articolo 21:

AMBITI ESTRATTIVI ESISTENTI

Articolo 22:

VERDE PRIVATO VINCOLATO – ZONA VP

Articolo 23:

EDIFICI DI INTERESSE STORICO ED ARCHITETTONICO

Articolo 24:

VINCOLO CIMITERIALE.

Articolo 25:

AMBITI DA ASSOGGETTARSI A SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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 26:

AMBITI AGRARI DEL TERRITORIO COLLINARE DI INTERESSE PAESISTICO

Articolo 27:

AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE BOSCHIVA

Articolo 28:

AMBITI AGRARI FINALIZZATI AL RECUPERO AMBIENTALE CON NUOVI
IMPIANTI COLTURALI INCENTIVATI DA FORME DI PEREQUAZIONE
URBANISTICA VOLUMETRICA

Articolo 29:

AMBITI DESTINATI AD ATTIVITA' AGRICOLA PRODUTTIVA

Articolo 30:

EDIFICATO SPARSO NON ADIBITO ALL'AGRICOLTURA

Articolo 31:

AMBITI SOGGETTI A VINCOLI AMBIENTALI E/O PAESAGGISTICI
COMPORNTANTI CONDIZIONI E/O LIMITAZIONI ALL'USO DEL SUOLO

Articolo 32:

AMBITI SOGGETTI A VINCOLO IDROGEOLOGICO.

Articolo 33:

CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA ED
ELETTRODOTTI.

Articolo 34:

SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

Articolo 35:

LOCALIZZAZIONE E TIPOLOGIA DEGLI ESERCIZI DI VENDITA COMMERCIALI

Articolo 36:

RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLO STUDIO GEOLOGICO E
SISMICO ALLEGATO AL PGT

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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 37:

RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALLO STUDIO DEL RETICOLO IDRICO MINORE ALLEGATO AL PGT

Articolo 38:

DETERMINAZIONE DELLA VOLUMETRIA RESIDENZIALE AI FINI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Articolo 39:

PROTEZIONE DAL RISCHIO RADON

Comune di Gandosso – P.G.T. – P.D.R. – Norme di Attuazione – Coord. VAR. n.1

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