

EX CASERMA FLORES

Comune di Bergamo



STRALCIO INFORMATION MEMORANDUM
Aggiornamento alla pubblicazione del PGT
- Agosto 2010 -

Dati della valorizzazione confermati

CONSISTENZE DI PROGETTO

Volume Massimo (pari all'esistente) **17.000 mc.**

SLP Massima (pari all'esistente) **3.700 mq.**

FUNZIONI E USI AMMESSI

| | Funzioni | Usi ammissibili | Note |
|---|---|---|---|
| 1 | Residenziale e destinazioni d'uso complementari o accessorie alla residenza (Artt. 23.3 e 27.3 Norme PdR) | Residenza, uffici, studi professionali, artigianato di piccole dimensioni, ricettivo-alberghiero, esercizi di vicinato e di prossimità, etc . | Cfr. Tabella Sinottica di cui agli artt. 23.3 e 27.3 Norme PdR. |

TIPOLOGIE DI INTERVENTO AMMESSE

Palazzina Comando: **RISANAMENTO CONSERVATIVO** (Rc - ART. 10.1.4 Norme di Piano delle Regole)

Restanti fabbricati: **DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE** (dr - ART. 10.1.7 Norme di Piano delle Regole)

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (Ri1 - ART. 10.1.5 Norme di Piano delle Regole)

VINCOLI PER LA REALIZZAZIONE

Vincolo di rispetto stradale: fascia di rispetto della strada esistente di categoria C di 10 m in caso di demolizione e ricostruzione.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto (Permesso di Costruire o DIA)



Disciplina urbanistica aggiornata alla pubblicazione del PGT

PIANO del GOVERNO del TERRITORIO (P.G.T.)

Approvato con Del. C.C. n. 86 Reg./26 Prop del 14/05/2010 e pubblicato su BURL n. 29 del 21/7/2010.

Piano delle Regole (PdR)

(norme: Artt. 10.1.4; 10.1.5; 10.1.7; 15-15.1; 21.1; 22 - 22.2, 22. 3; 23 - 23.3; 25 - 25.2; 26 - 26.2 -26. 3; 27 - 27.1 -27. 3 ; 29 - 29.1)

Il compendio Ex Caserma Flores appartiene:

- per la Palazzina Comando:

al **Sistema Insediativo della Città Storica (CS)** di cui all'Art. 22 delle Norme del PdR, che <<rappresenta il primo Ambito del Sistema Insediativo, costituito dall'insieme integrato di tutte le tipologie di tessuti appartenenti alla Citta' Storica antica e moderna (edifici e relative aree libere pertinenziali, come parchi, giardini, cortili) e di tutte le emergenze storico - testimoniali (edifici) esistenti in modo diffuso all'interno del territorio comunale, ad esclusione degli edifici storici inclusi all'interno del perimetro del Parco dei Colli.>>

All'interno della Città Storica la Palazzina Comando è classificata tra gli **Edifici e Complessi Isolati della Città Storica (ES2)** di cui all'Art. 25 delle Norme del PdR, ovvero: <<Edifici o complessi isolati che rivestono un particolare rilievo per le caratteristiche di impianto tipologico e per la loro importanza come beni storico architettonici. Sono spesso integrati da spazi pertinenziali di pregio e si inseriscono in ambiti di particolare interesse paesistico - ambientale. Includono tutte le opere di rilevante interesse architettonico ed urbano, cioè ogni tipo di manufatto al quale sia stato riconosciuto un livello rilevante di qualità architettonica o urbana all'interno del contesto in cui tali opere risultano inserite (ma non riconducibili alla tipologia architettonica della villa isolata con parco. Includono altresì i complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale, cioè i gruppi di edifici nei quali il concetto di qualità/rilievo si riferisce non solo ai manufatti, ma anche agli spazi di relazione tra di essi (configurazione morfologica, rapporto con l'intorno urbano, sistemazione a parco e/o a giardino). Gli interventi consentiti sono quelli previsti dall'art. 23.1.

In linea generale, tali interventi dovranno rispettare in modo rigoroso l'assetto tipologico e i caratteri formali - sia per quanto riguarda gli edifici sia per le aree di pertinenza. Il rispetto caratteri delle caratteristiche compositive originarie dovrà essere adeguatamente comprovato, anche attraverso documentazione d'archivio, precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto, nonché con prove e sondaggi appositamente effettuati per riconoscerne lo stato di conservazione statico e strutturale. Gli interventi previsti inoltre dovranno tendere:

- alla conservazione dei caratteri peculiari precedentemente descritti;
- alla conservazione delle idee progettuali originarie relative allo specifico impianto architettonico, desumibile dallo stato di fatto, oltre che dalla documentazione storica e d'archivio;
- alla conservazione e all'eventuale incremento del verde esistente, compatibilmente con le caratteristiche dei luoghi;
- alla conservazione e il ripristino dei caratteri originari degli edifici, in particolare rispetto all'integrità dei volumi, alle caratteristiche architettoniche e al trattamento dei fronti (valori cromatici, loggiati, ...), ai particolari costruttivi (finiture e serramenti), agli impianti. Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 23.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.>>

SEGUE →



Disciplina urbanistica aggiornata alla pubblicazione del PGT

PIANO del GOVERNO del TERRITORIO (P.G.T.)

Approvato con Del. C.C. n. 86 Reg./26 Prop del 14/05/2010 e pubblicato su BURL n. 29 del 21/7/2010.

Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse per la Palazzina Comando sono individuate dall'art. 23.3: <<Nei Tessuti della Città Storica antica e moderna la destinazione principale è quella residenziale (ivi comprese le autorimesse private ed i locali accessori e di servizio e per impianti tecnologici), nelle tipologie indicate in colore verde nella tabella sinottica riportata di seguito, salvo specifiche prescrizioni e/o limitazioni contenute nella stessa. Sono inoltre ammesse, quali destinazioni d'uso complementari o accessorie, le destinazioni d'uso indicate in colore verde nella suddetta tabella sinottica, salvo specifiche prescrizioni e/o limitazioni contenute nella stessa. Sono pertanto escluse, sia come destinazioni principali, sia come destinazioni d'uso complementari o accessorie, tutte le altre funzioni. Le destinazioni d'uso complementari o accessorie, fatte salve le specifiche diverse previsioni contenute nella normativa dei singoli Tessuti, potranno essere insediate esclusivamente al piano terra ed al primo piano degli edifici. Con l'ulteriore prescrizione che, relativamente alle funzioni commerciali, le stesse potranno essere insediate al primo piano, solo nel caso in cui le stesse rappresentino il collegamento dell'attività sottostante. E' in ogni caso prescritto che l'uso degli immobili nella Città Storica antica e moderna debba essere connotato dalla destinazione d'uso principale. Dalle limitazioni di cui al presente articolo riguardanti le destinazioni complementari ed accessorie alla residenza, sono esclusi gli uffici, gli studi professionali, gli studi medici ed attività similari con dimensione inferiore a 150 mq di Slp ricadenti nelle funzioni terziarie classificate come Ta1a nel precedente art. 15.>>

- per i restanti fabbricati:

al **Sistema Insediativo della Città Consolidata (CC)** di cui all'Art. 26 delle Norme del PdR, che <<rappresenta l'insieme integrato di tutti i tessuti generati dai processi d'espansione "per aggiunta" della città novecentesca esterna agli ambiti della Città Storica antica e moderna. Includono gli ambiti urbani generati dall'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi dei piani regolatori generali successivi al dopoguerra, attraverso interventi realizzati "per addizione" di parti di città caratterizzate da impianti urbanistici unitari e/o da singoli insediamenti ed emergenze eccezionali non riconducibili alle regole morfotipologiche dei contesti urbani di appartenenza. Includono, inoltre, le trasformazioni generate per sostituzione di attività dismesse e/o in seguito a riqualificazione con parziale o totale conversione delle funzioni originarie attuate con strumenti convenzionati e/o programmi complessi (impianti unitari).>>

All'interno della Città Consolidata, tra l'**edificato sparso (ES)** di cui all'Art. 29 delle Norme del PdR, che <<è costituito dall'insieme di tutti gli edifici isolati non inseriti all'interno di tessuti consolidati e/o agglomerati urbani ad essi riconducibili. Non presentano particolare valore dal punto di vista storico-testimoniale e sono prevalentemente destinati a funzioni di tipo residenziali.>>, i fabbricati sono classificati tra gli edifici sparsi isolati (ESI) di cui all' **art. 29.1:** <<Gli interventi consentiti sono i quelli previsti dall'art. 27.1. Gli interventi sostitutivi dell'esistente (corrispondenti a dr e Ri1) dovranno essere effettuati nel rispetto della volumetria e della Slp esistente. Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono quelle previste dall'art. 27.3 e riportate nella tabella sinottica ad esso allegata.>>

Le destinazioni d'uso ammesse ed escluse sono individuate dall'Art. 27.3: <<Nei tessuti della Città Consolidata la destinazione principale è quella residenziale (ivi comprese le autorimesse private ed i locali accessori e di servizio e per impianti tecnologici) nelle tipologie indicate in colore verde nella tabella sinottica riportata di seguito, salvo specifiche prescrizioni e/o limitazioni contenute nella stessa. Sono inoltre ammesse, quali destinazioni d'uso complementari o accessorie, le destinazioni d'uso indicate in colore verde nella suddetta tabella sinottica, salvo specifiche prescrizioni e/o limitazioni contenute nella stessa. Sono pertanto escluse, sia come destinazioni principali, sia come destinazioni d'uso complementari o accessorie, tutte le altre funzioni.

SEGUE →



Disciplina urbanistica aggiornata alla pubblicazione del PGT

PIANO del GOVERNO del TERRITORIO (P.G.T.)

Approvato con Del. C.C. n. 86 Reg./26 Prop del 14/05/2010 e pubblicato su BURL n. 29 del 21/7/2010.

Le destinazioni d'uso complementari o accessorie, fatte salve le specifiche diverse previsioni contenute nella normativa dei singoli tessuti, potranno essere insediate esclusivamente al piano terra ed al primo piano degli edifici, con l'ulteriore prescrizione che, relativamente alle funzioni commerciali, le stesse potranno essere insediate al primo piano, solo nel caso in cui le stesse rappresentino il collegamento dell'attività sottostante, fatte salve le prescrizioni previste all'ultimo comma.

E' in ogni caso prescritto che l'uso dell'immobile nella Città Consolidata debba essere connotato dalla destinazione d'uso principale. Dalle limitazioni di cui al presente articolo riguardanti le destinazioni complementari e accessorie alla residenza sono esclusi gli uffici, gli studi professionali, gli studi medici e attività similari con dimensione inferiore a 150 mq di Slp ricadenti nelle funzioni terziarie classificate come Ta1a nel precedente art. 15>>

Sono ammessi i seguenti interventi:

-per la Palazzina Comando:

-Risanamento conservativo (RC) di cui all'Art. 10.1.4 delle Norme del PdR, che comprende << (...) gli interventi edilizi ed opere finalizzati al recupero dell'abitabilità con ripristino igienico, statico, funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume degli edifici e rispettando il sistema strutturale e gli elementi morfologici caratterizzanti. Tali interventi comprendono pertanto il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Sono inoltre consentite modifiche del numero delle unità immobiliari, nonché l'eventuale inserimento di soppalchi, per adeguare l'edificio alle mutate esigenze d'uso, purché non si compromettano i caratteri storici dell'edificio e gli elementi architettonici di pregio. **Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, compatibilmente alle prescrizioni dettate in proposito dalle norme regolanti il Tessuto di appartenenza dell'edificio e che venga rispettata la conservazione dell'edificio stesso secondo quanto sopra previsto. Gli interventi sugli spazi aperti comprendono le opere finalizzate al miglioramento e alla valorizzazione degli elementi formali, degli impianti vegetazionali, dei manufatti e degli arredi, purché rispettosi dell'assetto storico e paesistico- ambientale.>>**

-per i restanti fabbricati:

-Demolizione con Ricostruzione (dr) di cui all'Art. 10.1.7 delle Norme del PdR, secondo il quale <<Sono interventi di demolizione con ricostruzione (dr) gli interventi edilizi finalizzati alla sostituzione parziale o totale di un edificio con altro analogo o difforme per tipo e volume, può comportare le seguenti possibilità:

a) demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione con caratteristiche tipologiche e volumetriche analoghe;

b) demolizione di una parte dell'edificio e sua ricostruzione modificandone le caratteristiche;

c) demolizione totale dell'edificio e costruzione di un nuovo edificio analogo a quello preesistente per tipologia e volume;

d) demolizione totale e costruzione di un nuovo edificio parzialmente o completamente difforme da quello preesistente anche nella giacitura (impronta al suolo, distanze e allineamenti).

Gli interventi di demolizione con ricostruzione (dr) non sono consentiti, in assenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero, negli ambiti assoggettati a pianificazione particolareggiata (**corrispondenti** alle zone territoriali omogenee di tipo A) e/o individuate nell'elaborato cartografico "PR4 - Ambiti assoggettati a pianificazione particolareggiata e zone di recupero".>>.

SEGUE →



Disciplina urbanistica aggiornata alla pubblicazione del PGT

PIANO del GOVERNO del TERRITORIO (P.G.T.)

Approvato con Del. C.C. n. 86
Reg./26 Prop del 14/05/2010 e
pubblicato su BURL n. 29 del
21/7/2010.

-Ristrutturazione Edilizia (Ri1) di cui all'Art. 10.1.5 delle Norme del PdR, secondo il quale << (...) sono interventi di Ristrutturazione edilizia di grado 1 (Ri1), di tipo sostitutivo, gli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e dei relativi spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva che possa prevedere anche trasformazioni della struttura originaria; tali trasformazioni includono altresì la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti, nel rispetto della volumetria esistente e in coerenza con gli edifici adiacenti per quanto attiene tipologia, altezza, continuità dei fronti e delle cortine edilizie. (...)>>

