



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI BERGAMO

Dipartimento di Progettazione e tecnologie

REGOLE PER LA DALMINE GREPPIANA (Ambito di valorizzazione della città greppiana)



REGOLE PER LA DALMINE GREPPIANA (Ambito di valorizzazione della città greppiana)

PREMESSA.

Il PGT individua un ambito territoriale fortemente caratterizzato dalla presenza di edifici progettati da Giovanni Greppi tra il 1924 e la fine degli anni Quaranta, che costituiscono anche simbolicamente la matrice formale e fondativa dell'intero contesto urbano, anche se collocati nell'area della primitiva fondazione della città-fabbrica.

Edifici, spazi a verde, manufatti stradali e di arredo, così come i materiali costruttivi dei manufatti edilizi costituiscono specifici valori su cui la pianificazione intende mantenere una particolare attenzione nel loro contesto unitario, pur garantendone la valorizzazione anche attraverso l'inserimento di nuove funzioni e di parziali integrazioni architettoniche.

Lo studio di "Valorizzazione della Città Greppiana" costituisce impegno cogente del PGT e si attua nella redazione di una normativa non "vincolistica" ma procedurale, secondo la quale, come indicati di seguito, verranno enunciati i valori architettonici e ambientali degni di essere evidenziati e conservati e verrà altresì indicata la procedura progettuale necessaria alla loro riconoscibilità, trasformazione, enfaticizzazione.

Pur nella consapevolezza che questi caratteri dell'architettura greppiana hanno conformato non solo la nascita ma lo sviluppo complessivo della città di Dalmine, ben oltre i limiti di quegli edifici ormai storicizzati e progettati direttamente da Giovanni Greppi, il PGT intende definire e "perimetrare" in via essenziale i luoghi storici soggetti a tale attenzione progettuale, ma nel contempo lascia anche aperta la definizione di un "ambito di reciprocità" volto a riconoscere i valori e i caratteri di questa architettura nel più ampio contesto delle trasformazioni limitrofe.



OBIETTIVI GENERALI

Art.1 Promuovere la costruzione/ricostruzione della città greppiana rispettando le articolazioni dell'urbanistica (strade, isolati, giardini, ecc.) e in modo da inserire la frammentazione delle operazioni edilizie in una significativa morfologia urbana. L'individualità dei singoli interventi verrà valutata tenendo conto del loro rapporto con il contesto.

Art.2 Stimolare l'elaborazione di progetti di qualità in modo da ottenere un miglioramento dell'immagine della città senza far ricorso a tentazioni passatiste inadatte per la storia della città di Dalmine, e favorendo la libera espressione dei talenti progettuali e premiando le proposte che mostrano di cogliere gli aspetti di prossimità, convivenza, coesistenza nel contesto di un'architettura urbana. Verranno apprezzati quei progetti che propongono come valore la permeabilità e le interconnessioni dei nuovi interventi con la realtà circostante.

AZIONI

Art.3 Il Piano (Piano di Governo del Territorio) individua il "Perimetro della Città Greppiana", con specifica colorazione identificativa, al quale sovrappone comunque una "griglia aperta" di reciprocità, dove i valori della architettura greppiana si incrociano con le trasformazioni funzionali e distributive già in atto che riguardano non solo l'attività produttiva della fabbrica (Tenaris), ma anche la presenza del polo tecnologico, dell'Università e della trasformazione urbana in genere della città consolidata.

Art.4 La "Valorizzazione della Città Greppiana", di cui il PGT condivide i presupposti, ha come obiettivo fondamentale, per la zona contornata in oggetto, e per quella degli ambiti di reciprocità, la definizione della **procedura progettuale** da adottare sulle operazioni assentibili rispettivamente di *conservazione*, *integrazione* e *innovazione*, tanto promosse dal pubblico che dal privato.

Art.5 La **Procedura Progettuale**, dovrà evidenziare i valori architettonici ed ambientali degni di essere valorizzati e conservati anche attraverso processi di trasformazione.

In particolare la procedura dovrà essere mirata a mettere in evidenza, sia in fase di conoscenza analitica dell'area, sia nella conseguente e relativa proposta progettuale :

1.i valori di contesto;

2.i valori tipologici e funzionali;

3.i valori costruttivi, decorativi e dei materiali;



utilizzando a tal fine le diverse scale di indagine e proposta, di rilievo e di progetto (1/200 per i valori di contesto, 1/100 per i valori tipologici e 1/50 per i valori costruttivi).

L'attenzione progettuale verrà così rivolta non solo alla valorizzazione del manufatto storico edilizio, ma anche ai valori ambientali, al carattere degli spazi liberi, al significato simbolico delle aree pubbliche e dei relativi arredi; con la consapevolezza appunto e in ogni caso che lo strumento debba regolamentare la trasformazione e la rivitalizzazione dell'area e non la pura conservazione dello stato architettonico originario (vedasi a tal proposito il **Regesto Esemplificativo** di cui al succ. art. 6).

Oltre alla perimetrazione delle aree e degli edifici interessati a tali procedura, contornate con una linea perimetrale e definite da una duplice colorazione

(che identifica, separandoli, gli ambiti di interesse diretto da quelli più generalisticamente pertinenti), questo strumento definisce inoltre un ambito di reciprocità, teso ad indicare come tali valori si espandano tendenzialmente ad una dimensione più ampia di quella espressamente indicata, e possano riguardare una maglia aperta, sulla quale agisce una specifica attenzione, una preoccupazione progettuale che lo strumento urbanistico intende suggerire ed indicare come procedura attuativa, in analogia a quella dell'area specifica e normata entro la zona perimetrata. (per gli elaborati da produrre vedasi **Addendum Disciplinare di Produzione Documentale** allegato)

Art. 6 Il Regesto Esemplificativo è un allegato, a corollario della presente normativa, che nasce dalla collazione degli elaborati predisposti nell'anno accademico 2010/2011 degli allievi ingegneri del corso di composizione architettonica della Facoltà di ingegneria dell'Università degli studi di Bergamo. Gli elaborati predisposti, seguendo la "procedura progettuale" impostata durante il corso, sono stati raccolti sia per avviare la costruzione di un quadro conoscitivo uniforme (attualmente sono presenti i rilievi di circa una 30ª di riquadri, dei più di 200 esistenti, in cui è stato suddiviso l'ambito di valorizzazione della città greppiana sia diretto che indiretto) sia per raccogliere diverse proposte progettuali che, pur nella didatticità della sede in cui sono stati elaborati, fungono di mero esempio dando un contributo attivo (di stimolo) alla riflessione sulla possibilità di modificare nel contesto urbano.

Il ruolo del regesto esemplificativo è dunque duplice: da un lato è un compendio illustrativo, in fase di start-up del Piano, di come funziona la procedura e di come procedere nella formulazione delle proposte progettuali, dall'altra è (e sarà) documento



informativo in evoluzione perché implementato sia attraverso i contributi conoscitivi dei contesti indagati dai progettisti (che, seguendo la “procedura progettuale”, predispongono i materiali grafici così come richiesto) sia attraverso i contributi trasformativi delle azioni proposte che rimarranno così nella “memoria” del Piano anticipando un “monitoraggio” in progress sulla città greppiana.

PRINCIPI DI GESTIONE E DI CONTROLLO DEGLI INTERVENTI

Art. 7 Occorre definire il ruolo della Commissione Paesaggio, anche in accoglimento delle indicazioni dalla Convenzione Europea, precisando la natura collegiale della Commissione e nella prospettiva di individuare l'azione pubblica della Commissione al di fuori di una delega esclusiva con potere di valutare autonomamente e isolatamente la definizione dei criteri e dei processi. Dal momento in cui tutti i cittadini vengono riconosciuti come portatori di interessi, non appare più sufficiente definire procedure e delegare i criteri di valutazione a specialisti. Le passate esperienze in tal senso sono la più evidente riprova dei fallimenti amministrativi registratisi in tal senso. Le direttive da intraprendere in questo ambito gestionale e valutativo delle iniziative e dei progetti devono quindi riguardare la città nel suo aspetto di democrazia politica e partecipata, come d'altra parte enfatizzato dalla stessa legge regionale n. 12, e come si può in parte vedere attuarsi anche nelle Linee Guida della Commissione Paesaggio del Comune di Milano pubblicate il 4.2.2010.

Proprio in questa prospettiva di una valorizzazione dell'impatto sociale della progettazione e nel riconoscimento dei ruoli che tutta la comunità urbana viene ad avere nella definizione dell'architettura della città, l'esito gestionale ed operativo del piano di *Valorizzazione della Città Greppiana* deve inevitabilmente evolversi in un progetto di controllo e gestione che qui di seguito viene indicato:

- A. Interventi per i quali non è necessario il parere della Commissione del Paesaggio e per i quali l'istruttoria è semplificata (manutenzione ordinaria e straordinaria).
- B. Interventi che devono essere presentati attraverso la “procedura progettuale” e vengono valutati dalla Commissione del Paesaggio (Conservazione – Integrazione – Innovazione).



- C. Interventi che per il tema trattato o per la particolare natura "esemplare" vengono avviati, ad insindacabile giudizio della Commissione del Paesaggio, verso i Tavoli di progettazione partecipata (tutti gli interventi del punto B. a insindacabile giudizio della Commissione del Paesaggio).

INTERVENTI AMMESSI

Art.8 MANUTENZIONE ORDINARIA

Con riferimento agli art. 27 comma 1 lettera b della LR n°12/05, viene di seguito definito il carattere del tipo di intervento in relazione alle finalità di Piano:

finalità: interventi necessari al consolidamento, rinnovo, ripristino delle finiture degli edifici e ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici.

oggetto: finiture, impianti tecnologici.

applicazione: gli interventi di manutenzione ordinaria si applicano a tutti gli edifici.

usi: le destinazioni d'uso possono essere mantenute, i cambi di destinazione d'uso eventualmente connessi agli interventi di cui al presente articolo non possono essere riferiti alle destinazioni vietate dalla disciplina generale e specifica degli usi prevista dalle NTA del Piano delle Regole e soggiacciono alle specifiche procedure da essa previste.

opere: opere di consolidamento, rinnovo, ripristino e sostituzione delle finiture interne; opere di consolidamento, rinnovo e ripristino delle finiture esterne nel rispetto delle caratteristiche esistenti, estesi, in via preferenziale, all'intera facciata; rientrano fra gli interventi di manutenzione ordinaria il rifacimento dei manti di copertura, delle tinteggiature delle facciate e delle porte basculanti dei box.

prescrizioni: in termini generali, gli interventi di manutenzione ordinaria saranno istruiti direttamente dall'UTC, che potrà avvalersi del parere della commissione paesaggio, per la discussione del primo caso esemplare delle diverse tipologie di intervento.

Art.9 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Con riferimento agli art. 27 comma 1 lettera b della LR n°12/05, viene di seguito definito il carattere del tipo di intervento in relazione alle finalità di Piano:

finalità: interventi necessari al consolidamento, rinnovo o ripristino di parti anche strutturali degli edifici, con interventi singoli e non sistematici, o a realizzare o integrare gli impianti tecnologici e i servizi igienico sanitari.



Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comportare aumenti di s.l.p. e di volume o modifiche delle destinazioni d'uso.

oggetto: parti specifiche degli edifici, impianti tecnologici, servizi igienico-sanitari.

usi: le destinazioni d'uso possono essere mantenute, i cambi di destinazione d'uso eventualmente connessi agli interventi di cui al presente articolo non possono essere riferiti alle destinazioni vietate dalla disciplina generale e specifica degli usi prevista dalle NTA del Piano delle Regole e soggiacciono alle specifiche procedure da essa previste.

opere: modifica e spostamento dei tavolati verticali interni senza funzione portante; consolidamento e rinnovo delle fondazioni, dei muri perimetrali, di parti strutturali, delle coperture e dei solai, con l'eventuale assunzione di provvedimenti atti alla riqualificazione igienico-sanitaria e al miglioramento dell'efficienza prestazionale termica e acustica dell'edificio;

ripristino di intonaci esterni e serramenti, tali opere devono intervenire in modo unitario sull'intera facciata e nel rispetto delle caratteristiche esistenti. Sono ascrivibili a questo tipo di intervento anche il ripristino e le nuove pavimentazioni esterne.

prescrizioni: gli interventi di manutenzione straordinaria saranno istruiti direttamente dall'UTC, che potrà avvalersi del parere della commissione paesaggio, per la discussione del primo caso esemplare delle diverse tipologie di intervento.

Conservazione

Art.10 RESTAURO: INTERVENTI DI CONFERMA E VALORIZZAZIONE DELL'ESISTENTE

Con riferimento agli art.27 comma 1 lettera c della LR n°12/05 , viene di seguito definito il carattere del tipo di intervento in relazione alle finalità di Piano;

finalità: interventi rivolti alla conservazione dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

La conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'organismo edilizio con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi artistici, storici e documentali significativi dell'edificio in sé e dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano, individuati con una lettura critica filologica delle



permanenze e delle dinamiche che hanno coinvolto la storia dell'edificio e del sito.

oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo valutato mediante uno studio di insieme, preliminare al progetto, il quale sarà attuabile anche per parti ad esso coerenti.

usi: sono ammessi gli usi compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali propri dell'organismo edilizio specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista nel Piano.

opere: conservazione e recupero degli elementi costitutivi la tipologia edilizia, il modello strutturale, gli elementi decorativi sia nei materiali che nelle loro tecniche costruttive; oltre alla conservazione e il recupero è consentito il rinnovo, ove strettamente necessario, dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia, del modello strutturale e degli elementi formali dell'organismo edilizio;

prescrizioni: gli interventi di restauro sono sottoposti alla "Procedura di Progettazione" e, previa valutazione dell'UTC che può chiedere integrazioni, vengono valutati dalla Commissione del Paesaggio che esprime il parere vincolante in merito anche attraverso incontri diretti col progettista/committente.

Art.11 RESTAURO INTEGRATIVO: INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE DELL'ESISTENTE CON POSSIBILITÀ DI MODIFICHE E INTEGRAZIONI AI FINI FUNZIONALI

Con riferimento agli art.27 comma 1 lettera c della LR n°12/05 , viene di seguito definito il carattere del tipo di intervento in relazione alle finalità di Piano;

finalità: interventi rivolti alla conservazione dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio che ne consentano anche integrazioni materiche e funzionali, anche mediante motivate aggiunte o demolizioni in correlazione alla dimostrata possibilità evolutiva della tipologia originaria;

la conservazione deve sempre intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'organismo edilizio con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi artistici, storici e documentali significativi dell'edificio in sé e dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano, individuati con una lettura critica filologica delle permanenze e delle dinamiche che hanno coinvolto la storia dell'edificio e del sito.

oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo valutato mediante uno studio di insieme, preliminare al progetto, il quale sarà attuabile anche per parti ad esso coerenti.



usi: sono ammessi gli usi compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali propri dell'organismo edilizio specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista.

opere: conservazione, recupero ed eventuale evoluzione degli elementi costitutivi la tipologia edilizia, il modello strutturale, gli elementi decorativi sia nei materiali che nelle loro tecniche costruttive; oltre alla conservazione e il recupero è consentito il rinnovo e l'integrazione materica, ove strettamente necessario od opportuno in correlazione alla dimostrata possibilità evolutiva della tipologia originaria, dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia, del modello strutturale e degli elementi formali dell'organismo edilizio; il restauro va riferito non solo agli elementi costitutivi e ai componenti architettonici relativi all'epoca di primo impianto, ma a tutti gli elementi che introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'organismo edilizio; in assenza di valori architettonici nelle parti interne è consentita la loro demolizione, ma preservando la conservazione della sagoma e/o dei fronti, qualora imprescindibile per la coerenza dell'organismo architettonico; l'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici, qualora scollegato da una proposta di evoluzione tipologica, dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, senza modifiche di volume o modifiche ai profili e delle aperture di facciata o delle coperture: è obbligatoria, in sede di intervento di restauro, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, volumi aggiunti e superfetazioni alle quali l'indagine preliminare non riconosca valori di effettiva connessione architettonica con l'organismo originario e/o di riconoscibile "addizione decorative".

Qualora non risulti possibile altrimenti, è ammessa la realizzazione di manufatti finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto prescritto dalla legge. Parimenti potrà essere ammessa l'utilizzazione, su specifici manufatti, di tecniche costruttive diverse da quelli esistenti qualora tali diverse tecniche rispondano a dimostrate necessità di sostituzione dei manufatti originari per sopperire ad esigenze di stabilità altrimenti non risolvibili. In tali casi potrà essere presentato, un progetto preliminare con diverse ed alternative soluzioni in modo da consentire all'A.C. di individuare la scelta più idonea. Fanno parte di questa categoria di interventi le modifiche e/o sostituzioni dei comignoli e canne fumarie, la realizzazione e/o modifica dei "tettucci" di protezione degli ingressi nonché la realizzazione o sostituzione delle barriere di protezione delle scale esterne; rientrano in questa casistica anche le opere esterne come il rifacimento di recinzioni, la realizzazione di accessi carrali e pedonali, pergolati e



gazebo. E' ammesso il riutilizzo, nell'ambito del compendio, dei volumi che si reputa eventualmente opportuno demolire per l'evoluzione tipologica dell'edificio.

prescrizioni: gli interventi di restauro sono sottoposti alla "Procedura di Progettazione" e, previa valutazione dell'UTC che può chiedere integrazioni, vengono valutati dalla Commissione del Paesaggio che esprime il parere in merito anche attraverso incontri diretti col progettista/committente.

Art.12 RISANAMENTO CONSERVATIVO

Con riferimento agli art.27 comma 1 lettera c della LR n°12/05 , viene di seguito definito il carattere del tipo di intervento in relazione alle finalità di Piano:

finalità: interventi rivolti ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la conservazione mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali; la conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione dello stesso e del suo contesto urbano con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi significativi dell'edificio nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano.

oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo, mediante un insieme sistematico di opere.

usi: sono ammessi gli usi compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali propri dell'organismo edilizio specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista.

opere: conservazione, rinnovo od eventuale ripristino dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia edilizia, del modello strutturale, degli elementi formali caratterizzanti; l'eventuale ripristino di allineamenti o profili prescritti nelle presenti norme; l'adeguamento degli impianti distributivi orizzontali e verticali, finalizzato esclusivamente ad assicurare la funzionalità dell'edificio e al suo risanamento igienico tecnologico, e l'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e formali e del modello strutturale, senza modifiche di volume o di superficie coperta o modifiche dei profili e delle aperture di facciata o delle coperture; qualora non risulti possibile altrimenti, è ammessa la realizzazione di manufatti finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto prescritto dalla legge. Parimenti potrà essere ammessa l'utilizzazione, su specifici manufatti, di tecniche costruttive diverse da quelli esistenti qualora tali diverse



tecniche rispondano a dimostrate necessità di sostituzione dei manufatti originari per sopperire ad esigenze di stabilità altrimenti non risolvibili.

prescrizioni: gli interventi di risanamento conservativo sono sottoposti alla "Procedura di Progettazione" e, previa valutazione dell'UTC che può chiedere integrazioni, vengono valutati dalla Commissione del Paesaggio che esprime il parere in merito anche attraverso incontri diretti col progettista/committente.

Integrazione

Art.13 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CONSERVAZIONE

Ai fini dell'applicazione degli art. 27 comma 1 lettera d della LR n°12/05 , viene di seguito definito il carattere del tipo di intervento in relazione alle finalità di Piano:

finalità: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio purché vengano conservati gli elementi significativi dell'edificio nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano .

Questi interventi hanno la precipua finalità di perseguire l'obiettivo dell'integrazione dei tessuti urbani consolidando il patrimonio storico insediativo ancora riconoscibile consentendo nel contempo l'opportuno rinnovamento degli impianti edilizi.

oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo, mediante un insieme sistematico di opere.

usi: sono ammessi gli usi compatibili con gli elementi tipologici propri dell'organismo edilizio, specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista.

opere: la trasformazione del modello statico dell'edificio con la sostituzione degli elementi strutturali nel rispetto di eventuali specifiche prescrizioni della Commissione del Paesaggio, con possibili interventi di demolizione e rifacimento di coperture, solai, scale, murature; la trasformazione degli impianti distributivi orizzontali e verticali, e la conseguente modifica dei prospetti, l'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici al fine di adeguare l'edificio alle normative del Regolamento Edilizio e di Igiene nonché agli standard abitativi correnti, senza incremento di volume. Fanno parte di questa categoria di intervento le realizzazioni di sistemi distributivi verticali di nuova realizzazione nonché la realizzazione di lucernari in copertura.



prescrizioni: gli interventi di ristrutturazione edilizia con conservazione sono sottoposti alla "Procedura di Progettazione" e, previa valutazione dell'UTC che può chiedere integrazioni, vengono valutati dalla Commissione del Paesaggio che esprime il parere in merito anche attraverso incontri diretti col progettista/committente.

Art.14 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA VOLTA ALLA TRASFORMAZIONE PARZIALE DELLE CARATTERISTICHE ESISTENTI (AI FINI DELL'INSERIMENTO AMBIENTALE)

Ai fini dell'applicazione degli art. 27 comma 1 lettera d della LR n°12/05 , viene di seguito definito il carattere del tipo di intervento in relazione alle finalità di Piano:

finalità: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Gli interventi sono commisurati al livello di estraneità dell'edificio rispetto al tessuto urbano, e possono portare nei casi più critici al ripristino o alla sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio finalizzati al migliore inserimento ambientale e alla riduzione dell'impatto sui tessuti circostanti.

Gli interventi previsti hanno l'obiettivo di attivare la trasformazione parziale di edifici contrastanti con l'ambiente circostante e di fornire all'Amministrazione gli strumenti di gestione urbanistica del patrimonio edilizio anche di più recente formazione inseriti nel tessuto Greppiano.

oggetto: l'edificio nel suo complesso di organismo, mediante un insieme sistematico di opere.

usi: sono ammessi gli usi specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista.

opere: la trasformazione dei componenti architettonici secondo quanto previsto dai documenti di Piano al fine di migliorare la compatibilità con i tessuti urbani locali; è auspicata, ove indicato, la trasformazione tipologica parziale, o complessiva, degli organismi edilizi, così come la trasformazione parziale o complessiva del modello strutturale e degli elementi formali;

è promosso il riutilizzo, in termini di quantità, delle volumetrie di demolizione o bonus una tantum eventualmente previste dal Piano e la loro ricollocazione all'interno dell'area di intervento;

la realizzazione di parcheggi interrati è ammessa; fanno parte di questa categoria di intervento il rifacimento, secondo le indicazioni della *compae*, di autorimesse esterne alle abitazioni e non interrate.

prescrizioni: gli interventi di ristrutturazione edilizia volta alla trasformazione parziale sono sottoposti alla "Procedura di Progettazione" e, previa valutazione dell'UTC che può chiedere integrazioni, vengono



valutati dalla Commissione del Paesaggio che esprime il parere in merito anche attraverso incontri diretti col progettista/committente.

Innovazione

Art.15 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Ai fini dell'applicazione della LR n°12/05 e dell'art. 3 del DPR 380/2001, viene di seguito definito il carattere del tipo di intervento in relazione alle finalità di Piano:

finalità: interventi rivolti alla demolizione di edifici e manufatti in genere, e la ricostruzione all'interno della stessa operazione, di un edificio anche di volumetria diversa, con il fine di innovare porzioni del tessuto urbano con la sostituzione di manufatti edilizi che, benché ancora dotati di funzionalità, non risultano economicamente, ambientalmente e architettonicamente recuperabili.

oggetto: edifici, o manufatti in genere, privi di valore storico-documentario, e nuovi organismi edilizi situati all'interno del tessuto greppiano.

usi: sono ammessi gli usi specifici e congruenti con la destinazione d'uso prevista nel Piano, fatte salve eventuali specifiche esclusioni esplicitate nella stessa scheda conseguenti alla valutazione della compatibilità con il tessuto urbano locale.

opere: demolizione dei manufatti; ripristino dei luoghi e delle aree di fondazione, con eliminazione delle stesse, secondo quanto prescritto nelle tavole del tessuto greppiano, in mancanza, in coerenza con le aree adiacenti nel rispetto delle norme vigenti sulla percentuale di aree filtranti nuova costruzione secondo le prescrizioni volumetriche, di allineamento, di sagoma, tipologiche, morfologiche, sui materiali impiegabili vigenti.

prescrizioni: gli interventi di demolizione e ricostruzione sono sottoposti alla "Procedura di Progettazione" e, previa valutazione dell'UTC che può chiedere integrazioni, vengono valutati dalla Commissione del Paesaggio che esprime il parere in merito anche attraverso incontri diretti col progettista/committente.

Art.16 INDICAZIONI SPECIFICHE D'INTERVENTO

Premessa

Ferme restando le regole per la città greppiana, sono di seguito identificati alcuni interventi, oggetto di particolare attenzione, per i quali



vengono date indicazioni specifiche utili al progettista; si è ritenuto infatti opportuno indirizzare quest'ultimo attraverso alcune semplici regole che, essendo uguali per tutti, agevolano il compito di raggiungere risultati progettuali tra loro coerenti.

Tipologia di Intervento previsto

- rifacimento manto di copertura (Manut. Ord.) :
per tutti gli interventi di ripristino parziale o rifacimento dei manti di copertura è data facoltà di intervenire anche con materiali differenti dagli originari ; tale facoltà è esercitabile dimostrando la coerenza del materiale proposto con interventi limitrofi o contigui;
- tettucci di copertura delle porte di ingresso (Rest. Integr.):
è sempre possibile, qualora se ne ravvisi la necessità, la realizzazione di piccole strutture di protezione degli ingressi alle abitazioni; la soluzione proposta dovrà attenersi a criteri di linearità compositiva confrontandosi con eventuali opere similari già realizzate in prossimità ;
- serramenti (Manut. Straord.) :
la sostituzione di serramenti esistenti (porte, finestre, ante di oscurio, ecc.) è sempre possibile purché si adottino cromatismi e conformazioni il più possibile simili agli originari ovvero che meglio si adattino al manufatto edilizio così per come oggi appare;
- tinteggiatura delle facciate (Manut. Ord.) :
la ri-tinteggiatura delle facciate è sempre assentibile purché con colori i più possibile simili agli originari, ovvero che meglio si adattino al contesto così per come oggi appare (cfr. determinazioni compae);
- modifica dei comignoli in copertura (Rest. Integr.)
qualora per motivi tecnici o di adeguamento normativo, sia necessario intervenire sui comignoli in copertura, occorre realizzare manufatti il più possibile simili ai precedenti tanto nella forma quanto nel colore delle superfici;
- rifacimento basculante box (Manut. Ord.) :
qualora si renda necessario sostituire il portone di accesso alle autorimesse dovranno essere utilizzati materiali e cromatismi coerenti con tutti gli altri serramenti esistenti nell'immobile stesso e/o in quelli strettamente limitrofi;



- ripristino e/o nuove pavimentazioni esterne ((Manut. Straord.) :
qualora si renda necessario intervenire col ripristino o la realizzazione di nuove pavimentazioni, si dovrà operare con materiali e geometrie simili agli originari ovvero che meglio si adattino al contesto così per come appare oggi;
- rifacimento box (Rist. Ed.):
nel caso di rifacimento di autorimesse fuori terra esistenti ed autorizzate, dovrà essere mantenuta un'altezza massima di 2,00 ml all'intradosso utilizzando per la costruzione tecnologie "umide" o "a secco" (privilegiando quest'ultime) purché cromaticamente coerenti con il contesto così come oggi appare; la volumetria esistente è ampliabile entro un massimo del 20% per meglio aderire al contesto;
- Scale esterne (Rest. Integr.):
qualora sia necessario, per motivi di frazionamento delle unità o per l'eliminazione delle barriere architettoniche, realizzare nuovi elementi distributivi verticali (scale o elevatori) esterni alle abitazioni, deve essere rispettato il criterio di "reversibilità" dell'intervento contemporaneo, rispetto al manufatto esistente, utilizzando possibilmente tecnologie "a secco" e realizzando un involucro che contenga il nuovo elemento distributivo. Il nuovo "addendum" così definito dovrà comunque trovare nei cromatismi o nei materiali delle relazioni con manufatti accessori o elementi di arredo per esterni esistenti nell'ambito di riferimento;
- sostituzione/rifacimento recinzioni e accessi pedonali-carrali (Rest. Integr.) :
qualora risulti necessario l'intervento di sostituzione o rifacimento di recinzioni esistenti, nonché la realizzazione di nuovi accessi pedonali e/o carrali, occorre operare secondo quanto prescritto dalla "procedura progettuale", proponendo un intervento che riprenda il più possibile i caratteri originari ovvero i valori del contesto per come appare oggi. Nel caso di nuovi accessi carrali deve essere dimostrata la presenza di autorimessa o spazio idoneo all'interno della proprietà e, ove prescritto, rispettare l'arretramento necessario o richiedere apposita deroga;
- realizzazione di gazebo, pergole, piccole edicole lignee da giardino (Rest. Integr.):
nell'ambito di valorizzazione della città greppiana è possibile realizzare pergolati (strutture aperte leggere affiancate alla casa)



o gazebo (strutture aperte leggere posizionate nel giardino) purché si operi secondo quanto prescritto dalla "procedura progettuale", proponendo un intervento che riprenda il più possibile i caratteri originari ovvero i valori del contesto per come appare oggi; anche nel caso del posizionamento di piccole edicole lignee nel giardino occorre procedere come sopra descritto;

- Posizionamento elementi tecnologici esterni (tubazioni, canne fumerie, esalatori, unità esterne impianti di condizionamento, pannelli solari termici e/o fotovoltaici, ecc.)(Rest.Integr.) : qualora per motivi di adeguamento tecnologico sia necessario intervenire inserendo elementi tecnologici sui fronti o in copertura degli edifici ricompresi nell'ambito di valorizzazione della città greppiana, occorre riferirsi a quanto prescritto dalla "procedura progettuale", avendo cura di integrare il più possibile le aggiunte tecnologiche nelle componenti architettoniche di facciata e copertura.

REGISTRAZIONE CASI ESEMPLARI

L'amministrazione, tramite la Commissione Paesaggio, si fa carico di tenere la registrazione dei casi esemplari analizzati e delle soluzioni progettuali adottate. Tale raccolta di esempi e di applicazioni (**raccolta casi esemplari**) costituirà un presupposto e una regola applicativa su cui conformare anche le successive decisioni.

Tale raccolta dovrà contenere una succinta e sintetica descrizione dell'intervento, prima e dopo , con indicazione dei materiali adottati e delle decisioni assunte in merito.

I TAVOLI DI PROGETTAZIONE PARTECIPATA: uno strumento operativo per la "costruzione in divenire" del "piano di valorizzazione della città greppiana".

Premessa

L'indicazione metodologica di avviare un processo di partecipazione attorno a singole tematiche (ma dalle connotazioni di interesse esemplare) è segnale importante del passaggio da una pianificazione " dall'alto" cogente e vincolistica, ad una pianificazione vista come *processo evolutivo* (tanto della norma quanto della città) *guidato* e che trova nella spinta "dal basso" la sua dinamica principale. Si tratta di un



primo e sperimentale processo di *urbanistica pro-attiva* dove le azioni dei portatori di interesse non trovano vincoli ma un percorso educativo che li coinvolge in un confronto con esito operativo.

Art.17 TAVOLI DI PROGETTAZIONE PARTECIPATA

- a) Così come già riportato in precedenza all'art. 7 la Commissione del Paesaggio, nell'espletamento delle sue funzioni, può richiedere, per i casi ritenuti reiterabili e dunque esemplari, l'avvio del Tavolo di Progettazione Partecipata per condividere ed ottenere un contributo fondativo nel processo di valutazione di un determinato progetto sottoposto alla "procedura progettuale";
- b) in coerenza con quanto al comma precedente, all'approvazione definitiva della presente normativa, si istituiscono tre tavoli di partecipazione (*Garbagni* , *Centro* e *Leonardo*), da avviare tramite l'identificazione, di un incaricato tecnico dell'A.C. quale responsabile delle attività, di una precisa metodologia partecipativa (ad es. EASW);
- c) l'attività di partecipazione attorno allo specifico tavolo attivato, si conclude con un verbale sottoscritto; tali verbali vengono trasmessi alla Commissione del Paesaggio che li assume, definendo il parere come riferimento di indirizzo sulla pratica oggetto del tavolo stesso, ed andranno ad integrare, fungendo da indirizzo per eventuali pratiche analoghe future, la "raccolta dei casi esemplari" di cui al precedente art. 16

A seguito dei risultati ottenuti in merito alla reale operatività dei "tavoli di progettazione partecipata" si potrà procedere alla costituzione di un "tavolo di coordinamento" attorno al quale riunire rappresentanze più ampie dei portatori di interesse per condividere ed avviare azioni locali partecipate di più ampio respiro.

All.:

- *tavola con indicato il perimetro dell'area oggetto dello strumento di "Valorizzazione della Dalmine Greppiana", e con la griglia degli ambiti di reciprocità.*
- *Registro esemplificativo*



- *Addendum disciplinare di produzione documentale (documentazione richiesta per le pratiche edilizie nell'ambito della "città greppiana")*

Addendum disciplinare di produzione documentale (documentazione richiesta per le pratiche edilizie nell'ambito della "città greppiana")

Premessa

Per tutti gli interventi conservazione trasformazione/ristrutturazione deve essere presentata esaustiva documentazione tecnico/illustrativa completa di relazione tecnica, fotografie e elaborati grafici dettagliati. Tutti gli elaborati grafici dovranno mettere in evidenza, sia in fase di conoscenza analitica dell'area sia nella conseguente e relativa proposta progettuale:

- i valori di contesto in scala 1:200
- i valori tipologici e funzionali in scala 1:100
- i valori costruttivi, decorativi e dei materiali in scala 1:50

La procedura progettuale, così impostata (vedi esempi in regesto esemplificativo), potrà così mettere in evidenza i valori architettonici ed ambientali degni di essere valorizzati e conservati anche attraverso processi di trasformazione.

Oltre a quanto sopra dovranno essere prodotti i seguenti elaborati:

- estratto aerofotogrammetrico in scala 1:2000 con indicazione dell'immobile;
- estratto mappa in scala 1:2000 con indicazione dell'immobile;
- estratto P.G.T. in scala 1:2000 con indicazione dell'immobile;
- relazione tecnica illustrativa dell'intervento;
- ampia ed esaustiva documentazione fotografica dell'immobile e della zona d'intervento;

Per alcuni specifici interventi viene maggiormente dettagliato il contenuto degli elaborati progettuali.



Tipologia di Intervento previsto

- copertura:
 - ✓ descrizione dell'intervento previsto e descrizione dettagliata della tipologia dei materiali impiegati;
 - ✓ elaborati grafici di stato di fatto, progetto e comparativa con tavola indicante i dispositivi contro caduta dall'alto;
 - ✓ modello ASL dei dispositivi contro le cadute dall'alto;
 - ✓ fotoinserimento (rendering) dell'intervento previsto;

- tettucci di copertura delle porte di ingresso:
 - ✓ descrizione dell'intervento previsto e motivazioni per l'esecuzione di tale intervento;
 - ✓ descrizione dettagliata della tipologia del tettuccio e dei materiali impiegati;
 - ✓ elaborati grafici di stato di fatto, progetto e comparativa;
 - ✓ fotoinserimento (rendering) dell'intervento previsto;
 - ✓ indicazione in idonea planimetria dei tettucci già presenti nel quartiere Garbagni, con specifica delle singole tipologie e documentazione fotografica di tali tettucci già realizzati (prima realizzazione a cura del Comune).

- serramenti:
 - ✓ descrizione dell'intervento previsto e descrizione dettagliata dei vecchi serramenti (finestre, porte-finestre, porte ed oscuranti) ;
 - ✓ descrizione della tipologia dei nuovi serramenti con specifiche dei materiali impiegati, fotografia da catalogo dei nuovi serramenti;
 - ✓ elaborati grafici di stato di fatto, progetto e comparativa;
 - ✓ fotoinserimento (rendering) dell'intervento previsto;

- tinteggiatura delle facciate:
 - ✓ descrizione dell'intervento previsto, motivazioni per l'esecuzione di tale intervento e indicazione del RAL previsto per la tinteggiatura con allegato campione di tale colore;
 - ✓ elaborati grafici di stato di fatto e di progetto;
 - ✓ fotoinserimento (rendering) del risultato progettuale previsto;



- modifica dei comignoli di copertura:
 - ✓ descrizione dell'intervento previsto e motivazioni per l'esecuzione di tale intervento;
 - ✓ descrizione dettagliata della tipologia di comignoli con indicazione dei materiali impiegati;
 - ✓ elaborati grafici di stato di fatto, progetto e comparativa;
 - ✓ fotoinserimento (rendering) del risultato progettuale previsto;
- realizzazione di lucernai in copertura:
 - ✓ descrizione dell'intervento previsto e motivazioni per l'esecuzione di tale intervento;
 - ✓ descrizione dettagliata della tipologia di lucernari con indicazione dei materiali impiegati;
 - ✓ elaborati grafici di stato di fatto, progetto e comparativa;
 - ✓ fotoinserimento (rendering) del risultato progettuale previsto;
- rifacimento basculante box:
 - ✓ descrizione dell'intervento previsto e descrizione dettagliata della tipologia di basculante con indicazione dei materiali impiegati;
 - ✓ elaborati grafici di stato di fatto, progetto e comparativa;
 - ✓ fotoinserimento (rendering) del risultato progettuale previsto;
- ripristino e/o nuove pavimentazioni esterne:
 - ✓ descrizione dell'intervento previsto e descrizione dettagliata della tipologia di pavimentazione con indicazione dei materiali impiegati;
 - ✓ elaborati grafici di stato di fatto, progetto e comparativa;
 - ✓ fotoinserimento (rendering) del risultato progettuale previsto;
- rifacimento box:
 - ✓ descrizione dell'intervento previsto e motivazioni per l'esecuzione di tale intervento;
 - ✓ descrizione dettagliata della tipologia di muratura con indicazione dei materiali impiegati e dei cromatismi previsti;
 - ✓ elaborati grafici di stato di fatto, progetto e comparativa;
 - ✓ fotoinserimento (rendering) del risultato progettuale previsto;
- Scale esterne:
 - ✓ descrizione dell'intervento previsto e motivazioni per l'esecuzione di tale intervento;
 - ✓ descrizione dettagliata della tipologia di scale prevista con indicazione dei materiali impiegati e dei cromatismi previsti;



- ✓ elaborati grafici di stato di fatto, progetto e comparativa;
- ✓ fotoinserimento (rendering) del risultato progettuale previsto;
- Barriere scale, recinzioni, nuovi accessi (carrali e pedonali) :
 - ✓ descrizione dell'intervento previsto e descrizione dettagliata della tipologia di barriera, recinzione o ingresso con indicazione dei materiali impiegati e dei cromatismi utilizzati;
 - ✓ elaborati grafici di stato di fatto, progetto e comparativa;
 - ✓ fotoinserimento (rendering) del risultato progettuale previsto;
- realizzazione di pergole e gazebo:
 - ✓ descrizione dell'intervento previsto e motivazioni per l'esecuzione di tale intervento;
 - ✓ descrizione dettagliata della tipologia di struttura leggera utilizzata con indicazione dei materiali impiegati e dei cromatismi previsti;
 - ✓ elaborati grafici di stato di fatto, progetto e comparativa;
 - ✓ fotoinserimento (rendering) del risultato progettuale previsto.

Per tutte le tipologie di intervento previste il fotoinserimento sarà prodotto nel momento in cui l'Amministrazione Comunale fornirà la base documentale necessaria a tale incombente.



Regesto esemplificativo

