

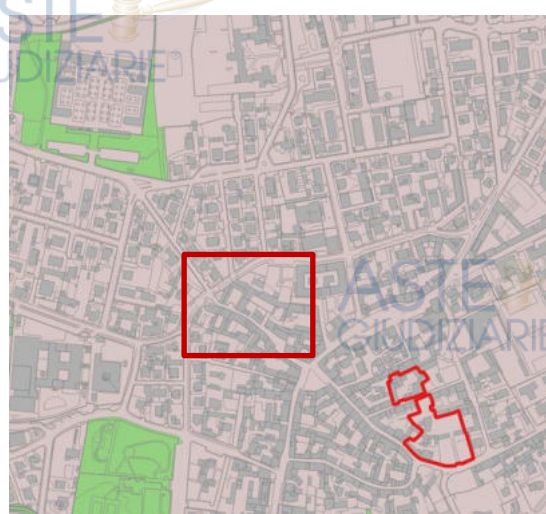
CONFORMITA' URBANISTICA

NRGE 6/2025 – COMUNE DI OSIO SOTTO (BG)
VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 20

Ho visionato velocemente le tavole più significative per verificare l'ambito nel quale si trova la nostra costruzione al fine di verificare se vi sono grosse difformità rispetto a quanto previsto nel piano.

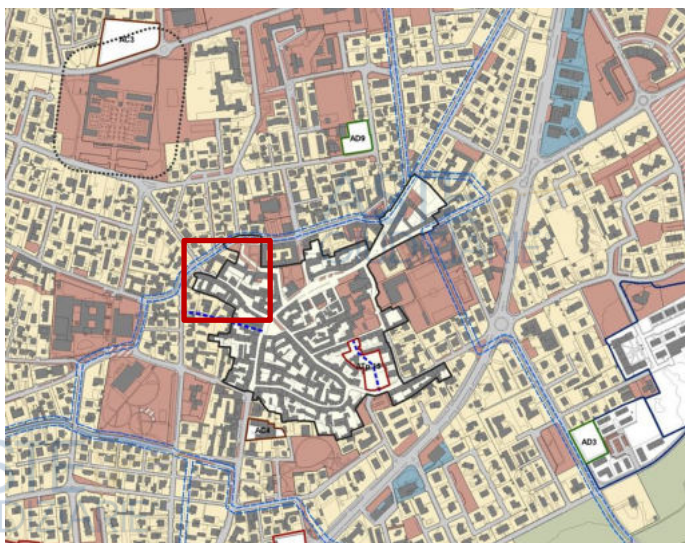
La variante generale al PGT è stata adottata con delibera c.c. n° 38 del 30/10/2023, approvata con delibera c.c. n° 9 del 20/04/2024 e pubblicata sul BURL n° 37 del 11/09/2024.

Nella documentazione relativa alla variante si riportano le seguenti informazioni:

DOCUMENTI DI PIANO**LEGENDA**

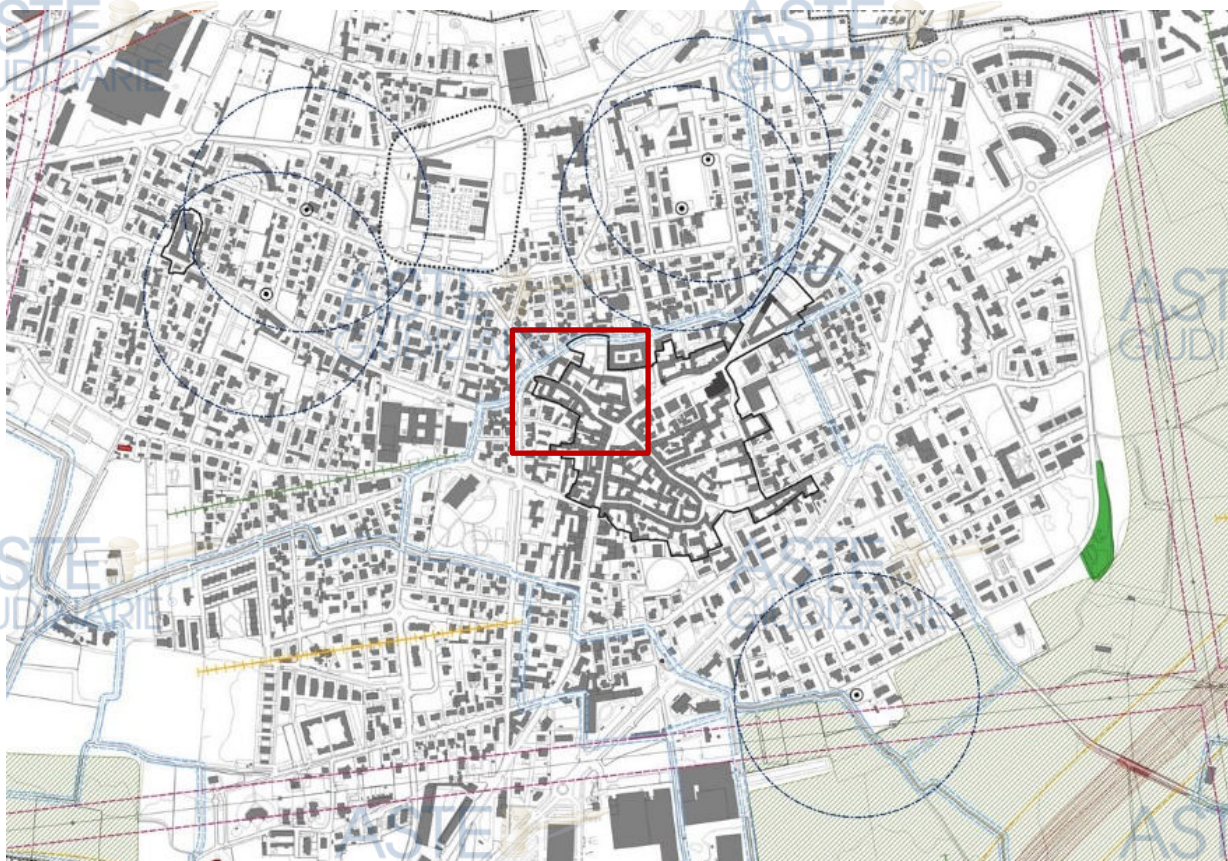
- Confine Comunale
- Ambiti di Trasformazione
- Piani Attuativi
- AD - aree a edificazione definita su suolo libero
- Superficie urbanizzata
- Superficie urbanizzabile
- Superficie agricola o naturale

nella tavola DRS3 consumo del suolo il nostro edificio è collocato in zona urbanizzata

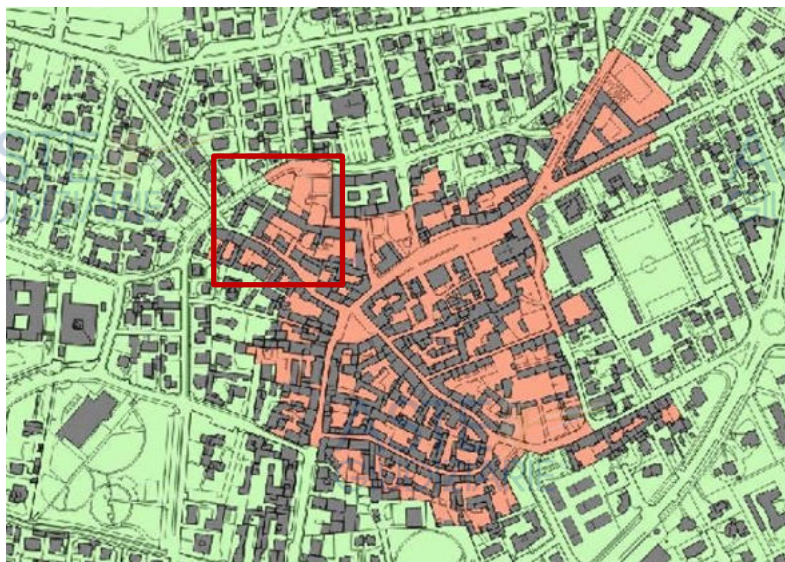
**LEGENDA**

- Confine comunale
- Nuclei di antica formazione
- Ambiti a destinazione residenziale
- Ambiti per attività commerciali e ricettive
- Ambiti per attività produttive
- Componenti del paesaggio agrario

Nella tav. D3, obiettivo di piano, si riporta che il nostro edificio è collocato in nucleo di antica formazione.



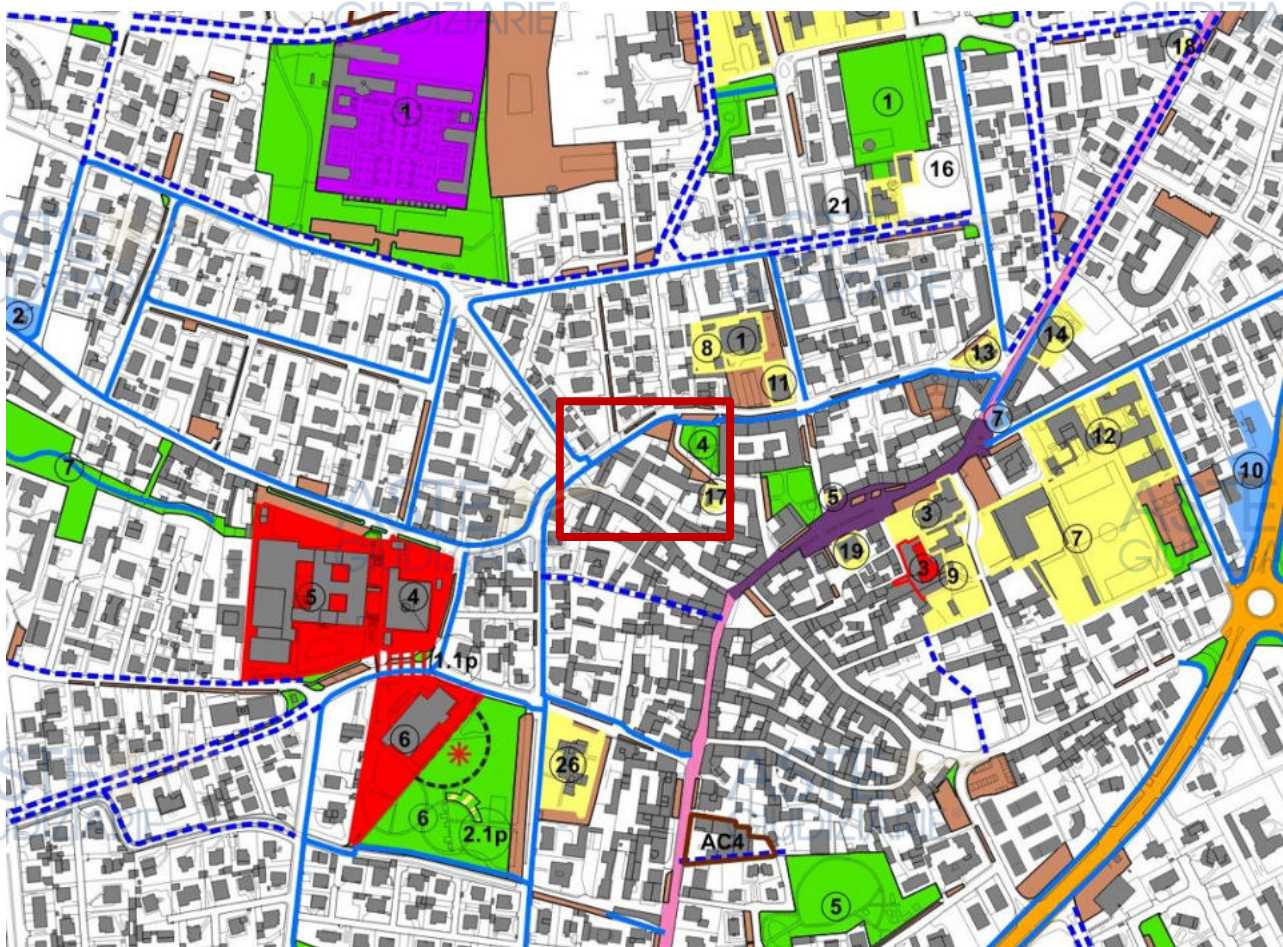
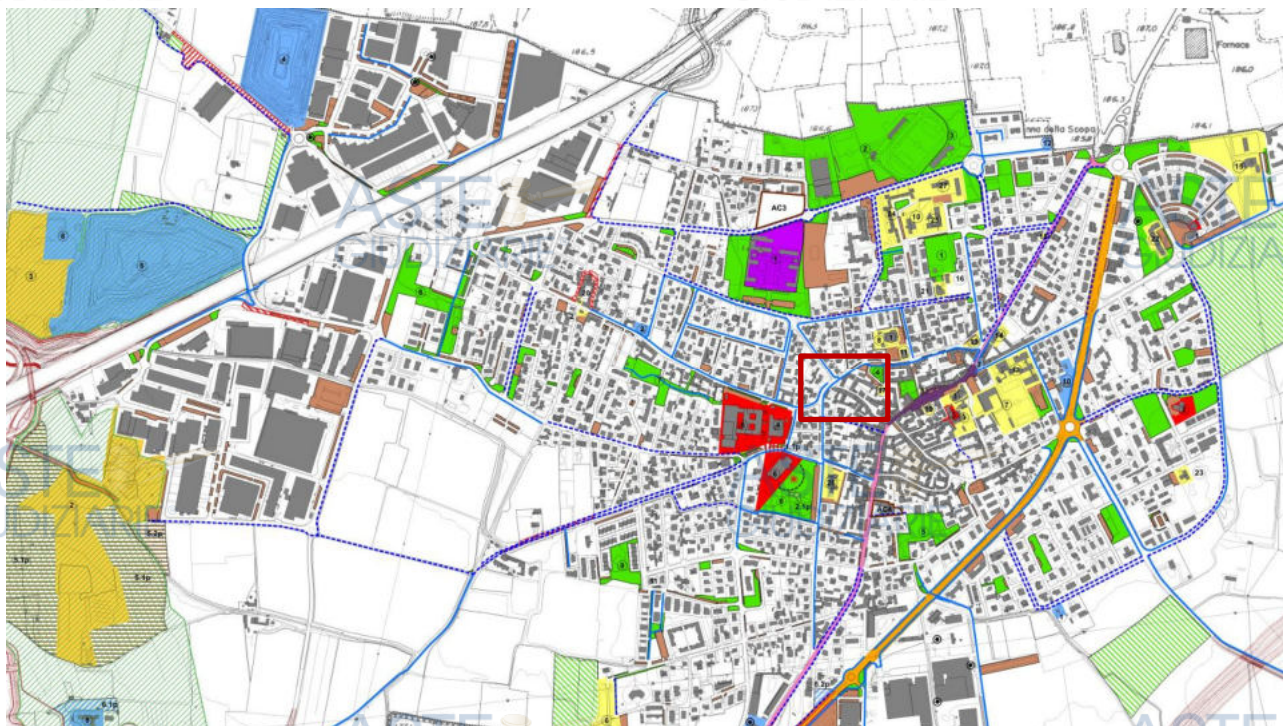
Dalla tavola D2 dei vincoli il nostro edificio non pare interessato da vincoli



Classi sensibilità paesistica

- Sensibilità elevata (valore 3)
- Sensibilità media (2)
- Sensibilità bassa (1)

Nella tav. DRS2 Sensibilità Paesistica, si riporta che al nostro edificio è stata riconosciuta una sensibilità elevata



LEGENDA

 Confine comunale

 PLIS - Parco del Basso Corso del Fiume Brembo

Sistema della mobilità

 Autostrada Pedemontana Lombarda - tracciato di progetto

 Autostrade Bergamasche | IPB - tracciato di progetto

 Conferma della previsione di riqualificazione di tratti stradali esistenti

 Riqualificazione di Via Colombo e Corso Italia

 Nuovo svincolo rotatorio lungo la ex S.S. 525 - Via Milano - tracciato indicativo da definire in fase di progetto

 Progetto "Comune Semafori Zero" con nuovi raccordi ciclopeditoni su ex 525

 Riqualificazione dei principali accessi al centro urbano su C.so Vittorio Veneto - Porta Sud e Via Matteotti - Porta Nord

 Ridefinizione di Piazza Papa Giovanni XXIII e integrazione al sistema della ciclopeditonalità comunale

 Tracciati ciclopeditoni esistenti

 Tracciati ciclopeditoni di previsione

Servizi esistenti e di previsione

Esistenti Previsione

  Categoria 1 - Istruzione inferiore
Tipologia 1 Asilo nido
Tipologia 2 Scuola dell'infanzia
Tipologia 3 Scuola primaria
Tipologia 4 Scuola secondaria di primo grado

  Categoria 2 - Attrezzature di interesse comune
Tipologia 1 Chiese
Tipologia 2 Oratori
Tipologia 3 Attrezzature sociali, assistenziali, religiose
Tipologia 4 Attrezzature culturali (biblioteche, sale)
Tipologia 5 Attrezzature sanitarie (Asl, ambulatori, farmacie)
Tipologia 6 Attrezzature amministrative e locali di gestione
Tipologia 7 Attrezzature per la sicurezza
Tipologia 8 Edilizia residenziale pubblica

  Categoria 3 - Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport
Tipologia 1 Verde sportivo/impianti sportivi
Tipologia 2 Parchi urbani
Tipologia 3 Area verde attrezzata
Tipologia 4 Area verde non attrezzata
Spazi pubblici a parco e di pertinenza della nuova scuola secondaria di primo grado

  Categoria 4 - Parcheggi pubblici e di uso fruizione pubblico
Tipologia 1 Parcheggi misti residenziali, terziari e di servizio
Tipologia 2 Parcheggi misti produttivi e terziari

  Categoria 5 - Attrezzature pubbliche di interesse generale
Tipologia 1 Attrezzature sanitarie ospedaliere
Tipologia 2 Aree verdi o parchi di interesse generale

  Categoria 6 - Servizi tecnologici
Tipologia 1 Servizi di supporto all'acquedotto e fognatura
Tipologia 2 Servizi per l'ecologia
Tipologia 3 Impianti di distribuzione carburante
Tipologia 4 Altre tipologie di servizi

 Categoria 7 - Cimiteri

 Impianti di telecomunicazione e radiotelevisione esistenti (fonte: CASTEL Arpa Lombardia)

 AC Aree assoggettate a compensazione urbanistica (Piano delle Regole)

Nella tav. dei servizi si riporta che nei dintorni vi sono vari servizi come aree a verde pista ciclopeditonale edifici per l'istruzione o di interesse pubblico, ecc.



LEGENDA

-  Confine comunale
-  Autostrada Pedemontana Lombarda - tracciato di progetto
-  Autostrade Bergamasche | IPB - tracciato di progetto
-  Rete portante della mobilità ciclabile PTCP

Rete ciclopedonale comunale (totale 33.142 m)

-  Percorsi ciclopedonali esistenti (16.780 m)
-  Percorsi ciclopedonali di progetto (16.362 m)

La rete del verde territoriale, esistente e di progetto

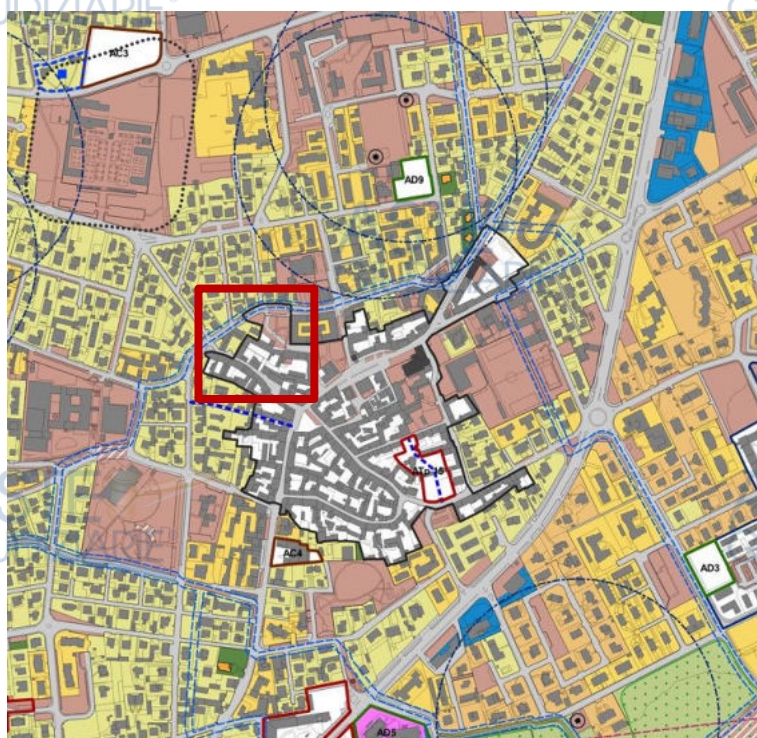
-  Verde territoriale esistente - PLIS del Basso Corso del Fiume Brembo
-  Verde territoriale esistente - Bosco dell'Italia
-  Verde territoriale di progetto

La rete del verde urbano, esistente e di progetto

-  Verde urbano esistente - Parchi e aree verdi attrezzate
-  Verde urbano esistente - Verde sportivo/impianti sportivi
-  Verde urbano di progetto

Dalla tav. S3, Verde, si vede che essendo in centro storico non c'è moltissimo verde ma nei paraggi si trova del verde urbano.

PIANO DELLE REGOLE

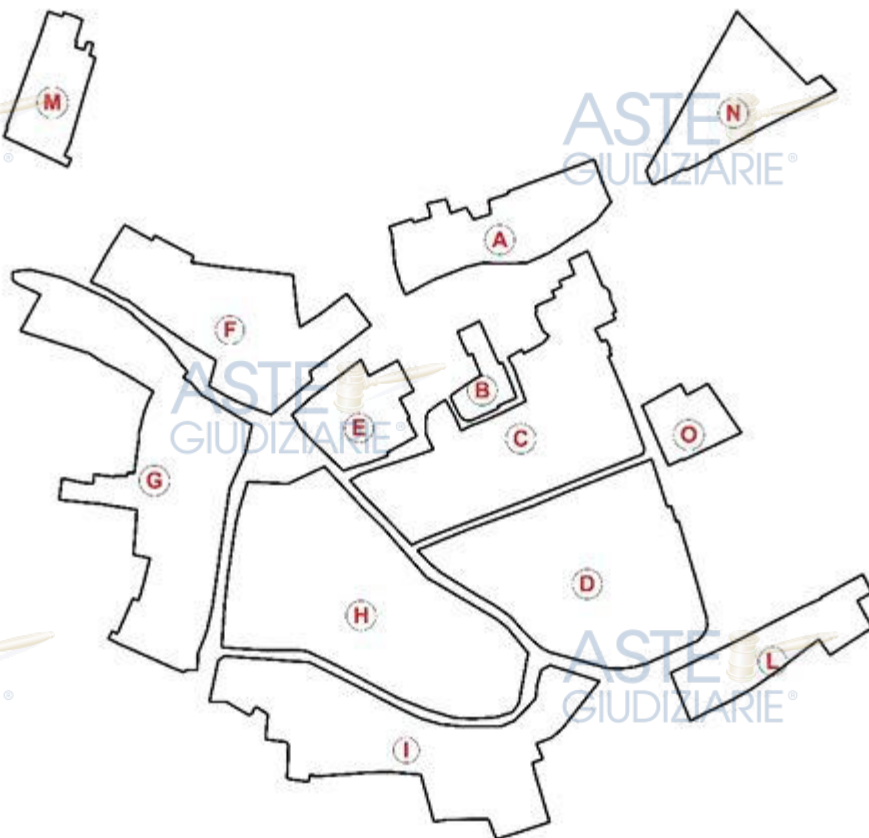


LEGENDA

- Confine comunale
- Ambiti a destinazione residenziale**
 - B1 - ambiti con verde di pregio
 - B2 - a. edifici di pregio architettonico
 - B2 - b. edifici di origine storica
 - B3 - ambiti di contenimento
 - B4 - ambiti di riqualificazione
 - B5 - ambiti di riqualificazione
 - VI - aree verdi inedificabili o parzialmente edificabili
- Area oggetto di trasferimento volumetrico a favore dell'ambito di trasformazione ATP5
- Nuclei e edifici di antica formazione**
 - Nuclei di antica formazione
 - Edifici di antica formazione isolati
 - Edifici di antica formazione con vincolo di tutela

Nella tav. R2 disciplina del territorio si riporta che il nostro edificio è all'interno del perimetro che delimita il nucleo di antica formazione.

Individuazione degli isolati





LEGENDA



Più precisamente il nostro edificio è collocato nel comparto “F” e la residenza è interessata dal 4° grado di intervento mentre l’autorimessa in parte dal 4° grado ed in parte dal 5° grado (pare interessato dalla doppia colorazione giallo e verde).

NTA

Il nostro edificio è parte del nucleo di antica formazione comparto “F” e per la maggior parte dell’edificio è previsto il 4° grado di intervento mentre per una piccola parte del box è previsto il 5° grado di intervento.

Nel punto 1.3 "Validità delle NTA", si riporta che per eventuale contrasto tra quanto riportato nelle tavole grafiche e quanto riportato nelle NTA prevalgono le indicazioni fornite in queste ultime.

In caso di materie disciplinate dal regolamento edilizio e dal PGT, si applicano le prescrizioni più restrittive nel rispetto delle competenze attribuite dalla legislazione vigente a ciascun strumento.

Di seguito si riporta il Punto 2.4 delle NTA vigenti nel quale si riportano gli obiettivi da raggiungere, le destinazioni d'uso ammesse e i gradi di intervento.

Per quanto riguarda quest'ultimi si riportano solo le informazioni che riguardano il nostro lotto vale a dire il 4° ed il 5° grado di intervento.

Sono informazioni di massima, per maggiori approfondimenti si consiglia di accedere alla documentazione del PGT pubblicata sul sito ufficiale del comune e/o di chiedere informazioni presso l'ufficio tecnico del medesimo comune.

PER QUANTO SOPRA RIPORTATO SI DICHIARA LA CONFORMITA' URBANISTICA.

necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le predette opere siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.

Sono fatte salve le indicazioni di legge previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale.

E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di aree e edifici o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

2.4 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

La tavola R.4 individua e perimetra il Nucleo di Antica Formazione (zona A), le zone di recupero, il grado di intervento ammissibile per ciascun edificio e gli edifici da assoggettarsi a restauro e risanamento conservativo in quanto vincolati in base alla Legislazione sui beni culturali e ambientali; gli interventi su tali edifici sono sottoposti ai disposti delle succitate norme.

Nella stessa tavola R.4 sono anche individuati con apposita simbologia i manufatti minori pertinenti all'edificio principale, le baracche e le tettoie.

Gli interventi sull'edificio devono obbligatoriamente riguardare lo spazio aperto di pertinenza.

Al fine del raggiungimento degli obiettivi di recupero e di valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico contenuti nel PGT per gli edifici sottoposti agli interventi di Restauro e risanamento conservativo (RR) è ammessa in base al Decreto del Ministero della Sanità del 9.6.1999 la deroga alle altezze interne stabilite dal R.L.I.

In tutti i tipi di intervento (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione) i materiali per gli esterni (facciate, spazi aperti, ecc.) devono essere quelli della tradizione locale. Gli interventi devono conseguire un elevato e compiuto livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica. Gli interventi non devono essere distruttivi del bene e dei suoi elementi e dei relativi spazi aperti, ma devono rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e particolari) allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso morfologico e la sua struttura. Gli interventi devono essere volti a conservare e valorizzare i caratteri e gli elementi stilistici degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza, a eliminare le superfetazioni e gli elementi incompatibili e devono basarsi sullo studio storico-critico, che colga le varie fasi costruttive, e sul progetto, che affronti le questioni attinenti la composizione delle parti, i caratteri distributivi degli elementi, il rapporto tra le forme, il disegno delle fronti, il concetto di trasformazione, l'uso dei materiali della tradizione, ecc.



Sugli immobili esistenti alla data di adozione del PGT relativi ad attività produttive non compatibili con il NAF sono ammessi i soli interventi di manutenzione con vincolo registrato di non indennizzabilità, in quanto le attività produttive non compatibili devono trasferirsi nelle zone destinate alle attività secondarie.

Al fine di favorire il trasferimento delle attività incompatibili, gli immobili che le ospitano possono accedere, previo stipula di Convenzione, agli incentivi di cui al precedente articolo.

a. destinazioni d'uso

Le destinazioni ammesse nel NAF (zona A) sono:

- residenza, collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc;
- attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato;
- servizi relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, al culto e allo spettacolo, alla ricreazione e allo sport, servizi tecnici e amministrativi, ecc.;
- attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero e la salute, centri di ricerca, ecc.;
- attrezzature ricettive e pubblici esercizi, quali alberghi, ristoranti, bar, ecc.;
- attività artigianali di servizio, purché compatibili con il centro storico;
- parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico.

b. gradi di intervento

Per ciascun edificio è indicato il grado di intervento ammissibile in condizioni ordinarie. Su tutti immobili siti entro il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione sono ammessi comunque attuabili gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria. Nell'ambito dei NAF tali interventi si declinano rivolgendo particolare attenzione a non alterare i caratteri originari dei manufatti, escludendo categoricamente l'aggiunta di nuovi elementi e scegliendo materiali e tecniche d'intervento coerenti con i caratteri degli edifici.

1° GRADO

Interventi di 1° grado: costituiti dall'insieme degli interventi volti al mantenimento in efficienza degli edifici esistenti, che siano tali da non comportare l'alterazione della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto complessivo del fabbricato e che prevedano limitate modifiche o variazioni dell'involucro esterno dell'immobile. In particolare sono ricompresi entro la definizione, oltre agli interventi indicati di ordinaria e



Costituiti dall'insieme degli interventi di restauro e risanamento conservativo su immobili non assoggettati a specifico vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 s.m.i.. Tale grado di intervento è individuato per perseguire le medesime finalità e obiettivi degli interventi di 2° grado, ma interessa immobili per i quali non è stato istituito specifico vincolo; pertanto l'iter autorizzativo per attuarlo è quello previsto dal Regolamento Edilizio per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, integrato dall'ottenimento del parere favorevole della Commissione del Paesaggio.

4°GRADO

Sono costituiti dall'insieme degli interventi volti alla modifica di edifici esistenti attraverso un insieme sistematico di opere che conduca ad immobili in parte diversi dai precedenti eccetto la demolizione e ricostruzione parziale o totale del volume, fermo restando il vincolo di sagoma. Tali interventi possono prevedere il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

L'esecuzione di interventi di 4° grado deve inoltre prevedere:

la salvaguardia degli elementi di pregio degli edifici, siano essi di carattere architettonico, strutturale, artistico, ambientale;

la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche storicamente rilevanti quali il recupero dei caratteri originari delle facciate sulla strada pubblica (rapporti tra pieni e vuoti, dimensione dei vuoti, ecc.) e dei materiali tradizionali (intonaci, serramenti, contorni, gronde, coperture, ecc.);

Il rispetto degli allineamenti preesistenti;

l'eliminazione delle superfetazioni incoerenti con la morfologia del fabbricato, o contrastanti con l'ambiente circostante;

il risanamento igienico e l'adeguamento tecnologico, strutturale e distributivo dell'edificio, da attuarsi anche con spostamento di solai intermedi e di strutture murarie;

la salvaguardia dei caratteri degli spazi circostanti il manufatto oggetto di intervento.

Gli interventi di 4° grado non possono comportare incrementi di volume salvo quelli assentiti da specifiche forme di incentivazione previste da norme e regolamenti vigenti nel territorio comunale, ovvero derivanti dal recupero delle volumetrie provenienti dall'eliminazione di addizioni e superfetazioni.

Gli intenti di 4° grado entro il perimetro dei NAF sono assentiti secondo le disposizioni procedurali stabilite dal Regolamento Edilizio per la ristrutturazione edilizia previo ottenimento del parere favorevole della Commissione del Paesaggio.

5°GRADO

Sono costituiti dall'insieme degli interventi volti alla modifica di edifici esistenti attraverso un insieme sistematico di opere che conduca ad immobili in parte diversi dai precedenti

compresa la demolizione e ricostruzione parziale o totale del volume, fermo restando il vincolo di sagoma. Tali interventi possono prevedere il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

L'esecuzione di tali interventi deve inoltre prevedere:

la salvaguardia dei caratteri degli spazi circostanti il manufatto oggetto di intervento.

la salvaguardia degli elementi di pregio degli edifici, siano essi di carattere architettonico, strutturale, artistico, ambientale;

Il rispetto degli allineamenti preesistenti.

Gli interventi di 5° grado non possono comportare incrementi di volume salvo quelli assentiti da specifiche forme di incentivazione previste da norme e regolamenti vigenti nel territorio comunale, ovvero derivanti dal recupero delle volumetrie provenienti dall'eliminazione di addizioni e superfetazioni.

Gli intenti di 5° grado entro il perimetro dei NAF sono assentiti secondo le disposizioni procedurali stabilite dal Regolamento Edilizio per la ristrutturazione edilizia previo ottenimento del parere favorevole della Commissione del Paesaggio.

6°GRADO

Sono costituiti dagli interventi di demolizione dei manufatti esistenti con ricostruzione totale o parziale degli stessi senza vincolo di sagoma, fermo restando il vincolo di volume, così come definiti all'art. 27 comma 1 let. e) numero 7bis della L.R. 12/2005 s.m.i.

Gli intenti di 6° grado entro il perimetro dei NAF sono assentiti secondo le disposizioni procedurali stabilite dal Regolamento Edilizio per la nuova costruzione previo ottenimento del parere favorevole della Commissione del Paesaggio.

Fatti salvi gli interventi di 1° grado ammissibili all'interno dei NAF sotto le condizioni individuate alla precedente lettera a), nella tavola R.4 NAF Nucleo di antica formazione per ciascun edificio è individuato il grado di intervento ammissibile in condizioni ordinarie.

Interventi edilizi che prevedano un grado di intervento superiore a quello indicato per ciascun edificio, ivi compresi i casi di demolizione totale o parziale di immobili senza ricostruzione, possono essere assentiti previo ottenimento di permesso di costruire convenzionato.

Le proposte di intervento per l'esecuzione delle opere sopra indicate dovranno comunque garantire che i valori finali dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi: Indice di fabbricabilità fondiaria, Volume, Altezza, Superficie coperta, Superficie permeabile, non siano comunque superiori a quelli preesistenti, e che la distanza tra gli edifici non risulti inferiore a quella preesistente.