



THE
BLOSSOM[®]
AVENUE
FOR BETTER HUMAN LIVING

COMUNE DI POGNANO
Via Leonardo da Vinci, 12/A
24040 Pognano (PG)

Il sindaco
MARCHETTI EDOARDO

Assessore all'Urbanistica, Lavori Pubblici
VANOLI GIUSEPPE

Responsabile Area Tecnica
MARTA DEVICENZI

Piano di Governo del Territorio

ai sensi L.R. 12/2005 s.m.i.

2° variante generale al Piano di Governo del Territorio

Adottato con delibera di C.C. n° 11 del 12/05/2022
Approvato con delibera di C.C. n° 27 del 20/10/2022
Pubblicazione BURL n. __ del __ __ 2022

Abaco per gli interventi nel territorio agricolo

PR 2.0

COMMITTENTE

COMUNE DI POGNANO
Via Leonardo a Vinci, 12/A
24040 Pognano (BG)

GRUPPO DI LAVORO

PROJECT MANAGEMENT
THE BLOSSOM AVENUE PARTNERS
Prof. Arch. Marco Facchinetti
Urb. Marco Dellavalle
Arch. Luca De Stefani
Corso Italia 13, 20122, Milano
PI 10465020963
Tel +39 (02) 365 20482



Matte Devicenzi

Introduzione

Il presente documento vuole individuare le linee guida per gli interventi effettuabili all'interno degli ambiti del territorio rurale sugli edifici esistenti.

Il documento è organizzato in due parti:

La **Parte I** riporta le casistiche di intervento contemplate dall'abaco e le prescrizioni che ogni caso comporta, in riferimento alla normativa locale e sovracomunale vigente.

La **Parte II** definisce le modalità di realizzazione degli interventi architettonici nell'ambito degli interventi sugli elementi compositivi delle strutture rurali tradizionali della campagna lombarda. Per meglio identificare gli elementi rilevanti all'interno di ciascun contesto, è stata redatta una lista di elementi caratteristici per cui sono definite le regole generali per l'identificazione, il recupero e la conservazione degli elementi rilevanti, e le pratiche consigliate o vietate per ciascuna tipologia edilizia.

Per gli interventi di costruzione e ricostruzione, la progettazione degli esterni – soprattutto per quanto riguarda gli elementi di finitura, le dimensioni, le proporzioni e le caratteristiche dei materiali – si dovrà infatti ispirare alle regole compositive e costruttive tipiche dell'edilizia rurale lombarda.

PARTE I

Disposizioni per gli interventi

Articolo 1

Contenuti dell'abaco dell'edilizia rurale

1. Le prescrizioni presenti in questo elaborato sono integrative e subordinate alla normativa sovracomunale, al Piano delle Regole, ed al Regolamento Edilizio del Comune di Pognano. In particolare si rimanda a quanto indicato dalla LR n.18 del 26 novembre 2019, che integra la LR n.12 del 11 marzo 2005, e all'art. 40 ter che riguarda il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati
2. La tavola PR.3.0 del Piano delle Regole individua i nuclei agricoli nei quali sono individuati gli edifici oggetto del presente documento.
3. Gli edifici in zona agricola sono così classificati:
 - edifici rurali con caratteristiche di valore storico-agricolo;
 - edifici e nuclei agricoli.

Articolo 2

Edificio rurale con caratteristiche di valore storico-agricolo

1. Un edificio rurale di valore storico presenta forme e regole compositive tipiche della campagna lombarda, con l'uso di materiali tradizionali come la pietra e il legno, e la presenza di serramenti in ferro battuto, portici, e simili.
2. Per gli interventi edilizi ammessi è necessario fare riferimento all'art. 5 del presente documento.
3. Nel corso delle opere di restauro e recupero hanno valore prescrittivo le indicazioni stilistiche elencate nella Parte II del presente abaco. Pertanto dovranno essere rimossi e sostituiti gli elementi considerati non consoni alla Parte II, per garantire coerenza con lo stile proprio della tradizione agricola.

Articolo 3

Edifici e nuclei rurali

1. In questa categoria sono individuati tutti gli edifici e i piccoli nuclei rurali presenti nel territorio agricolo che non sono individuati come "Edificio rurale con caratteristiche di valore storico". In questa categoria rientrano:
 - immobili rurali ad uso abitativo esistenti collocati sul territorio agricolo;
 - immobili rurali strumentali o con destinazione artigianale, di impianto relativamente recente, che presentano caratteristiche tipologiche in contrasto con gli elementi tradizionali, quali l'uso di tettoie in lamiera, facciate e pilastri rivestiti in malta o cemento a vista, e simili (ad es. stalle, fienili, rimesse, etc.).
2. Per gli interventi edilizi ammessi è necessario fare riferimento all'art. 5 del presente documento. Nel corso degli interventi edilizi è prescrittivo fare riferimento alla parte II del presente documento.
3. Dove possibile tutti gli interventi edilizi ammessi per le varie tipologie dovranno prevedere la salvaguardia o il ripristino dei "segni storici", come indicato nella parte II del presente documento e degli elementi architettonici e decorativi originali superstiti, in particolare:
 - di tutte le tipologie di volte;
 - dei portali, contorni, mensole, aggetti in pietra o muratura, edicole votive, targhe in pietra della toponomastica antica;
 - dell'apparato decorativo originario: affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, edicole votive e gli altri ornamenti di edifici esposti o non alla pubblica vista;
 - i portici e le logge non potranno in alcun modo essere tamponati. Solo eccezionalmente dovranno essere consentite chiusure a tutto vetro lasciando leggibile l'intera struttura.

PARTE I

Disposizioni per gli interventi

Infine, si precisa che:

- è ammessa l'apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aero-illuminante; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti al fine di ottenere la massima integrazione ambientale;
- è ammessa la ricostruzione o il ripristino di ballatoi nelle posizioni preesistenti utilizzando i medesimi materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro con ringhiere e parapetti in materiale idoneo;
- è ammessa la ricostruzione o il ripristino di scale esterne di accesso ai ballatoi nei materiali tradizionali; la struttura portante può essere anche in ferro;
- è ammesso il tamponamento dei fienili in modo da lasciare leggibile l'orditura originaria dei pilastri.

Articolo 4

Destinazione d'uso

1. Su tutti gli edifici inclusi nel presente documento sono ammessi cambi di destinazione d'uso.
2. Alla richiesta di cambio d'uso o recupero degli immobili e nuclei rurali censiti all'interno dell'elaborato PR 3.0, qualora non siano presenti le opere di urbanizzazione primaria, sarà facoltà dell'Amministrazione, previa sottoscrizione di convenzione urbanistica, scomputarne la realizzazione dagli oneri dovuti. Lo stesso dicasi per eventuali interventi mitigativi e compensativi.

Le facoltà concesse non sono da intendersi aggiuntive rispetto a quanto previsto alla L.r. 18/2019 s.m.i.

3. Se di proprietà dell'imprenditore agricolo o del coltivatore diretto, le operazioni di recupero e cambio di destinazione per questi edifici sono normate dal Titolo III della LR 12/2005 e dalla LR 18/19.
4. In caso di cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale ad edificio residenziale è concesso:
 - In caso di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia, è concesso il recupero del 30% della volumetria esistente,
 - Negli altri interventi edilizi, come definiti all'art. 5 del presente documento, è concesso l'utilizzo del 30% della volumetria esistente a destinazione residenziale.

Nel caso di fabbricato rurale ad uso abitativo non più di proprietà dell'imprenditore agricolo, si rammenta che l'uso dell'edificio come abitazione è subordinato al procedimento di cambio di destinazione d'uso da agricolo (abitazione del conduttore del fondo) a residenziale.

5. Le destinazioni d'uso (art. 4 delle NTA di PGT) ammesse per gli edifici individuati dalla tavola PR 3.0 sono:
 - residenziali, nel rispetto dei caratteri tipici degli edifici residenziali della campagna lombarda e degli elementi evidenziati nella Parte II del presente documento. (R)
 - attività produttive artigianali nel rispetto del contesto e del territorio rurale (PA1)
 - attività ricettive nel rispetto del contesto e del territorio rurale (RT1); sono ammessi soltanto b&b, agriturismi.

Articolo 5

Interventi edilizi ammessi

1. Ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380:
 - Interventi di manutenzione ordinaria;
 - Interventi di manutenzione straordinaria;
 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo;

PARTE I

Disposizioni per gli interventi

- Interventi di ristrutturazione edilizia.
- 2. Nel corso delle opere di restauro, recupero e ristrutturazione edilizia ci si dovrà attenere alle indicazioni stilistiche elencate nella Parte II del presente abaco. Nel corso delle opere dovranno essere rimossi e sostituiti gli elementi considerati non consoni dalla Parte II, per garantire coerenza con lo stile proprio della tradizione.
- 3. Gli edifici rurali in stato di dismissione o abbandono da più di tre anni possono godere delle agevolazioni ed ampliamenti elencati nella legge regionale 18/2019. Agli edifici rurali non è concesso aumento della superficie lorda esistente come da comma 3 art. 40 ter della LR 12/2005.
- 4. Per gli edifici di cui all'art. 2 non è consentita la demolizione e ricostruzione e non sono consentite modifiche alle altezze degli edifici nel corso degli interventi edilizi ed urbanistici.
Non sono ammessi interventi di demolizione se non per motivi inderogabili di igiene e sicurezza. In caso di demolizione la ricostruzione deve essere fedele all'edificio originale, inclusi i materiali.
- 5. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione per gli edifici di cui all'art. 3, purchè il nuovo edificio sia progettato in modo coerente con il contesto e secondo le indicazioni della parte II. Non è ammesso superare la volumetria del precedente edificio e la ricostruzione in più edifici anche se viene rispettata la volumetria precedentemente concessa.
- 6. Tutti gli interventi, compresi i cambi di destinazione d'uso ed esclusi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono attuabili mediante permesso di costruire convenzionato.

Articolo 6

Distribuzione dei volumi

1. In caso di cambio di destinazione d'uso da edificio con destinazione agricola o artigianale ad edificio residenziale è concessa la demolizione e ricostruzione dello stesso con una volumetria non superiore al 30% della volumetria concessa. La volumetria concessa deve essere allocata su un unico edificio.
2. Non è concesso distribuire la SL in modo da ottenere più edifici adibiti ad uso residenziale. Gli edifici accessori (ad es. i box auto) non rientrano in questo conteggio.

Articolo 7

Altezza

1. Per gli edifici di cui all'art. 2 e 3 sono consentite modifiche alle altezze degli edifici nel corso degli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto delle altezze massime degli edifici esistenti.
2. Per gli edifici di cui all'art. 3, in caso di cambio di destinazione d'uso in ambito residenziale è consentito redistribuire la SL esistente tramite demolizioni parziali o totali, anche ai fini di costruire un edificio con un'altezza pari a due piani fuori terra, purchè vengano rispettati gli indici edilizi esistenti per l'area.

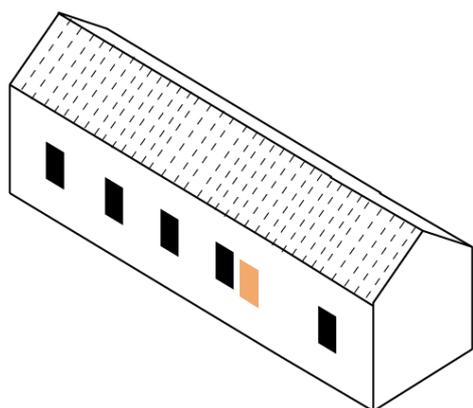
PARTE II

Tipologie edilizie ed elementi caratteristici

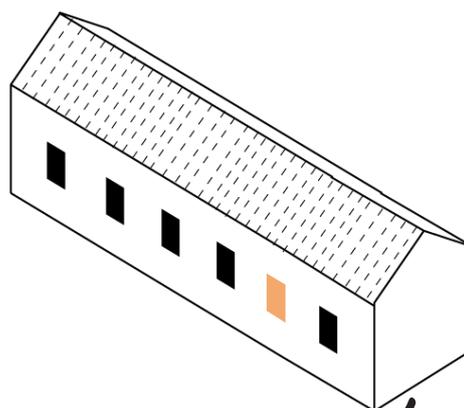
1. Infissi, aperture e serramenti

Le nuove aperture dovranno rispettare le proporzioni ricorrenti nelle facciate oggetto dell'intervento. Per eventuali decorazioni di contorno, devono venire utilizzati esclusivamente tipi e componenti già presenti in facciata.

È da favorire il ripristino di aperture precedentemente tamponate per esigenze funzionali obsolete.



Nuova apertura incoerente ✗



Nuova apertura coerente ✓

Non è consentita l'introduzione di infissi con binari esterni e/o sistemi di scorrimento dell'anta in facciata.

Non è ammessa l'introduzione di avvolgibili, tapparelle e serramenti o persiane in alluminio o colori non coerenti con il contesto.

Per serramenti in materiali diversi dal legno va scelta la coloritura degli elementi tradizionali.

Tutti i serramenti in cascina sono da prevedere nel medesimo colore.

L'uso di inferriate ortogonali in ferro battuto è consentito e particolarmente indicato nella ristrutturazione qualora sia già presente come elemento.

La lavorazione e colorazione delle inferriate devono rispettare il linguaggio formale tipico della tradizione.

Se l'edificio è sprovvisto di sistemi di oscuramento esterni alla facciata, è ammesso l'inserimento di nuovi sistemi di oscuramento purchè coerenti ed omogenei a quelli tradizionali (ante o persiane preferibilmente in legno).



Colori e materiali coerenti ✓



Materiale inadatto (alluminio) ✗



Soluzione inadatta ✗

PARTE II

Tipologie edilizie ed elementi caratteristici

2. Superfici murarie di facciata

Di norma tutti gli edifici devono essere intonacati a base di calce evitando l'uso di malte a base di cemento, seguendo i colori e materiali propri del linguaggio formale tipico della tradizione.

Le murature tradizionali in pietra devono essere mantenute. Tali interventi devono limitarsi alla pulizia, al consolidamento, alla riparazione, alla rimozione dei rappezzi eseguiti con malta a base di cemento.

E' vietato lasciare a vista tratti di muratura che già non lo erano o di cui non è prescritto il mantenimento a vista salvo il rinvenimento di elementi di particolare pregio.

Sono da mantenere le lavorazioni di pregio come le gelosie.



Tamponamento "pieno" su piano terra e piano superiore, con mantenimento delle aperture modulari già presenti in facciata



Tamponamento "pieno" su piano terra e piano superiore, con arretramento del piano superiore creando un ballatoio



Tamponamento "pieno" su piano terra e parete vetrata al piano superiore



Gamma cromatica adatta all'intonacatura

3. Ballatoi, scale esterne, strutture aperte

Qualora presenti, è necessario il recupero e la messa in sicurezza di ballatoi e simili strutture a sbalzo. È indicata la scelta di parapetti e ringhiere lineari in ferro battuto, legno, o altri materiali tradizionali, purchè sia garantita coerenza con le scelte stilistiche già presenti in cascina.

Nel caso di edifici residenziali, la struttura del ballatoio può trovare la sua attualizzazione nell'uso a balcone privato per gli alloggi.



Parapetto lineare in fetto battuto



Parapetto troppo elaborato

PARTE II

Tipologie edilizie ed elementi caratteristici

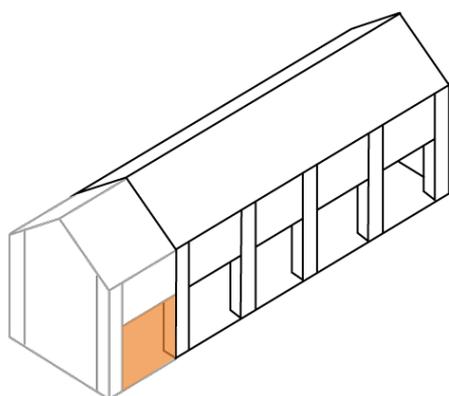
4. Portici, loggiati

Portici e loggiati devono essere conservati nella loro forma e impianto originario.

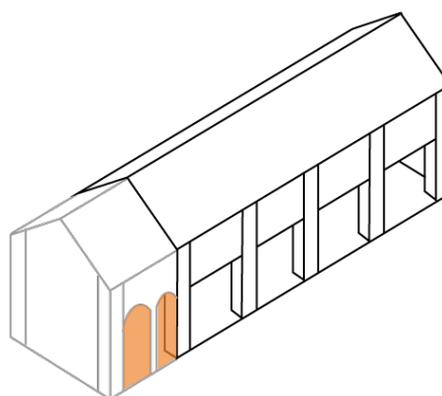
Le pilastrature dei portici e dei loggiati devono essere conservate e restaurate secondo lo stile e i materiali della tradizione, rimanendo percepibili sia in presenza che in assenza di tamponamenti.

Eventuali nuove realizzazioni/estensioni devono mantenere i ritmi e rapporti proporzionali del sistema compositivo, e rispettare le tecniche costruttive dei materiali già presenti in cascina.

Non è ammesso l'uso di elementi prefabbricati in calcestruzzo e copertura in lamiera.



Estensione coerente



Forma del portico incoerente



5. Coperture

Il manto di copertura dei tetti è tradizionalmente in coppi di cotto che deve essere mantenuto. Nel caso siano presenti materiali non idonei, è necessaria la sostituzione di quest'ultimi con coppi di colore naturale, preferibilmente non uniforme.

Non è ammesso l'uso di elementi prefabbricati in calcestruzzo, copertura in lamiera o eternit (materiale proibito a fini edificatori), e l'uso di strutture di sostegno metalliche.

Non sono considerate idonee le estensioni che comportano un prolungamento della falda di copertura, e più in generale, non sono consentiti i seguenti elementi di alterazione: modifica delle pendenze, l'introduzione indiscriminata di abbaini e altri elementi non integrati allo sviluppo della falda.



Soluzione consentita



Elementi non consentiti



Colore dei coppi naturale

