

Monti arch. Osvaldo
Monti arch. Isabella
Panzeri arch. Cristiano

RELAZIONE ILLUSTRATIVA e ALLEGATO di VARIANTE

PIANO INTEGRATO d'INTERVENTO "CASCINA SANTA"

LA PROPRIETA'

riferimento: Titolo di proprietà (**All.5**).

Il compendio immobiliare è composto da edificio colonico con l'annessa area pertinenziale, da una area in parte pavimentata posta in lato est e sud/est, nonché dal sedime dell'attuale via Monte San Michele, nel tratto ricompreso tra la Roggia Borgogna a nord e la via Roma a sud.

Il compendio è di proprietà di:

Immobiliare Francesca srl con sede in 24020 Scanzorosciate (Bg), via G.Marconi n.19, C.Fisc./P.Iva: 00483360160, legalmente rappresentata dall'Ing. Roberto Vitali, domiciliato presso la stessa ai fini della presente.

INQUADRAMENTO CATASTALE

riferimenti: Documentazione catastale (**All.4**) ed elaborato Individuazione proprietà (**Tav.1C**)

Il compendio immobiliare di cui sopra risulta allibrato sia al Catasto Terreni (C.T.) che al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), nella fattispecie al C.T. l'edificio rurale con l'annessa area pertinenziale ed il sedime stradale, con i seguenti identificativi:

- mp. 1058 Fabbr. rurale are 08.00;
- mp. 2202 Semin Arboreo cl.2. are 03.26;

al N.C.E.U. l'area in lato est e sud/est, con il seguente identificativo:

- mp. 2201 area urb. 749 mq.

AREA OGGETTO di P.I.I.

riferimento: elaborato Individuazione proprietà (**Tav.1C**)

Il P.I.I. riguarda solamente il fabbricato colonico con l'area pertinenziale di cui al mp.1058 (con l'esclusione del sedime di cui alla via M.te S.Michele), nonché l'area in parte pavimentata posta in lato est e sud-est di cui al mp.2201.

via Zambianchi, 3 - 24121 Bergamo - tel. (+39) 035 242225 fax (+39) 035 231482
e -mail: segreteria@studiomontieassociati.it – pec: studiomontieassociati@propec.it
www.studiomontieassociati.it

Pertanto il tratto della via M.te S.Michele, individuato catastalmente dall'intero mp.2202 e dalla porzione del mp.1058 di cui sopra, non rientra nella perimetrazione del presente piano attuativo, con la precisazione che tali sedimi, già gravati da servitù di pubblico passaggio, verranno ceduti al Comune nelle modalità come meglio descritte nella Convenzione Urbanistica di Piano.

Si precisa altresì che in sottosuolo dell'area urbana di cui al mp.2201 vi insistono delle autorimesse individuate catastalmente con mp.3459, di proprietà terza (Immobiliare Francesca possiede alcuni box ed è comproprietaria delle parti comuni), che non sono oggetto del presente P.I.I.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

Il P.I.I. in variante risulta escluso dalla Valutazione ambientale – VAS e dalla verifica di assoggettabilità in quanto sussistono le condizioni riportate al punto 2.3 lettera f) dell'Allegato 1U della D.G.R. 25.07.2012 nr. IX/3836. Infatti le variazioni introdotte dalla presente variante sono dirette a ridurre gli indici urbanistici e le volumetrie assentite nel vigente P.G.T.

Inoltre, in applicazione del principio di duplicazione delle valutazioni di cui all'allegato 1m bis art. 2.1.1 delle D.G.R. 761/2010 – 10971/2009 – 6420/2007 il presente P.I.I. non è da sottoporre a Valutazione ambientale – VAS né a verifica di assoggettabilità, in quanto già oggetto di valutazione in occasione del P.G.T. vigente.

SITUAZIONE URBANISTICA

riferimento: elaborato Inquadramento (**Tav.0C**)

L'area è regolamentata dal vigente P.G.T. approvato con delibera n.34 del 24.08.2009, che la ricomprende in specifica operazione definita “**Op.R5-2 Aree residenziali di ristrutturazione e recupero**”, definita dall'art.14.3.7 per quanto riguarda gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi.

FINALITA' DEL P.I.I

Il presente P.I.I. si pone in variante alle vigenti disposizioni di P.G.T. (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) in quanto il progetto prevede una riduzione degli indici urbanistici e volumetrie previste limitando l'intervento al solo recupero delle preesistenza edilizia mediante una demolizione totale dell'edificio e una sua redistribuzione volumetrica e di SIp senza alcun incremento volumetrico e senza aumento delle altezze, fatto salvo l'applicazione delle normativa di cui alla L.R. 33/2007 (normativa sul contenimento energetico). La variante comprende altresì una ripermetrazione del comparto derivante dal perfezionamento delle risultanze catastali e dei confini.

N.T.A. – Piano delle Regole vigente (vedasi Doc.1 qui allegato)

Art. 14.3.7 – Aree residenziali di ristrutturazione e recupero (R5)

Op. R5-2: L'intervento potrà prevedere la ristrutturazione, ampliamento e/o demolizione e ricostruzione totale o parziale dell'edificio esistente.

Dovrà essere realizzato l'allargamento di Via Monte San Michele.

Il fronte dell'edificio potrà attestarsi sul nuovo confine stradale dove andrà prevista la realizzazione di un portico di uso pubblico.

Dovrà essere ricercata una soluzione edilizia consona agli aspetti ambientali e testimoniali dei luoghi e dell'edificio esistente.

Slp = mq 1.800 residenziale

Rc = 50%

H = 12.10 (tre piani fuori terra più quarto piano mansardato)

Af = 30%

Np = 1/100 mq.

Dotazione minima di aree a servizi per il nuovo insediamento residenziale: m² /ab 35,00 di cui per parcheggi minimo m² /ab 10,00.

Le aree a servizi dovute per il nuovo insediamento residenziale non reperite potranno essere monetizzate.

N.T.A. – Piano delle Regole in variante (vedasi Doc.1 qui allegato)

Art. 14.3.7 – Aree residenziali di ristrutturazione e recupero (R5)

Op. R5-2: L'intervento dovrà prevedere la ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione totale o parziali dell'edificio esistente con redistribuzione della Slp esistente ed il mantenimento delle altezze preesistenti.

Dovrà essere realizzato l'allargamento di Via Monte San Michele.

Il fronte dell'edificio potrà attestarsi sul nuovo confine stradale dove andrà prevista la realizzazione di un portico di uso pubblico.

Dovrà essere ricercata una soluzione edilizia consona agli aspetti ambientali e testimoniali dei luoghi e dell'edificio esistente.

Slp = mq. 1.332 (superficie esistente) residenziale e direzionale

Rc = 50%

H = 10.70 (tre piani fuori terra–mantenimento dell'altezza dell'edificio esistente, così come definita dall'art.2.7)

Af = superficie minima garantita pari a quella esistente, nelle modalità di cui all'art.2.18.

Np = 1/100 mq.

Trattandosi di intervento di ristrutturazione edilizia senza incremento di SIp la dotazione minima di aree a servizi ed il corredo minimo delle prestazioni economiche per servizi non sono dovuti.

* * *

Poiché l'intervento proposto è volto al mero recupero dell'edificio preesistente mediante intervento di ristrutturazione senza incrementi volumetrici, il P.I.I. si pone in variante al Piano dei Servizi escludendo la corresponsione del corredo minimo delle prestazioni economiche dei servizi oltre al reperimento della dotazione minima di aree a servizi o la sua eventuale monetizzazione come da prospetto qui sotto allegato.

Stralcio allegato 6.4 – stima entrate – relazione illustrativa Piano dei Servizi – All. B6 vigente

Ambito	Slp residenziale	Slp commerciale	aree minime per servizi da cedere	aree per servizi da localizzare	aree da monetizzare	valutazione monetizzazione aree	corredo minimo delle prestazioni economiche per servizi
R5-2	1.800		1.260		1.260	€ 126.000,00	€ 432.000,00

Stralcio allegato 6.4 – stima entrate – relazione illustrativa Piano dei Servizi – All. B6 in variante

Ambito	Slp residenziale	Slp commerciale	aree minime per servizi da cedere	aree per servizi da localizzare	aree da monetizzare	valutazione monetizzazione aree	corredo minimo delle prestazioni economiche per servizi
R5-2	1.332 esistente		0		0	€ 0,00	€ 0,00

PROGETTO di P.I.I.

Il P.G.T. ed in particolare l'operazione citata prescrive specificatamente che per l'intervento edilizio riguardante gli immobili di cui sopra, dovrà essere, cito letteralmente, *“ricercata una soluzione*

edilizia consona ali aspetti ambientali e testimoniali dei luoghi e dell'edificio esistente", nonché, anche se non espressamente citato nel piano delle regole, riqualificata l'area circostante, con l'obiettivo del recupero del tessuto urbano.

In concreto il P.I.I. manterrà sostanzialmente intatta la destinazione d'uso residenziale prevalente, integrandola parzialmente con la destinazione terziaria commerciale/direzionale, pur sempre nei limiti compatibili con il tessuto edilizio circostante, mentre sotto il profilo edilizio-urbanistico, il piano valorizzerà l'impianto originario, di cui verranno mantenuti i tratti caratteristici, con una redistribuzione della SLP esistente, in uno sviluppo plano-volumetrico differente, che terrà precipuamente conto dell'impatto paesistico e dell'inserimento dell'intervento nel contesto esistente, anche alla luce delle operazioni di riqualificazione del centro storico già realizzate e previste dal Comune stesso.

PREVISIONI del P.I.I.

riferimenti: Tavv.0C usque 13C

La determinazione delle finalità e parimenti delle linee guida, ci ha consentito di determinare le previsioni progettuali da seguire e realizzare nell'impostazione del piano; in particolare:

a) In merito al nuovo comparto:

- verranno ridefiniti i confini del comparto in virtù della cessione alla P.A. del sedime di cui alla via M.te S.Michele, in virtù della demolizione di una porzione dell'edificio colonico esistente al fine di consentire l'allargamento della strada fino ai ml.6.00.

b) In merito alle opere di urbanizzazione:

- viene demolita una porzione del fabbricato colonico esistente;
- viene ceduta al Comune la porzione di sedime corrispondente alla demolizione della porzione di fabbricato di cui al punto precedente, al fine dell'allargamento della via M.te S.Michele, da completarsi, come succitato, con la cessione al Comune della restante tratta di proprietà dell'Attuatore.

c) In merito all'intervento edificatorio:

Il progetto consiste in una ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente, mediante demolizione e ricostruzione totale/parziale con redistribuzione della SLP esistente ed il mantenimento dell'altezza preesistente.

In particolare, il futuro intervento consta di quanto segue:

- verrà demolito il fabbricato esistente e ricostruito con uno sviluppo planimetrico che riprenderà in parte la posizione precedente allineandosi sul fronte nord, arretrando il fronte sulla via M.te S.Michele e piegando in lato nord-est parallelamente all'andamento del confine del lotto e della roggia;
- verrà realizzato un edificio che volumetricamente presenterà un andamento articolato, grazie ai porticati a piano terra, ai loggiati al primo ed al secondo piano, all'articolazione della copertura a falde ed alla previsione di balconi e terrazze;
- sono previsti due corpi scala condominiali con ascensore, posizionati a nord ed a est, a servizio delle due ali di cui si compone il fabbricato, di cui uno si distingue come elemento caratterizzante il prospetto nord, articolando e alleggerendo la cortina muraria della facciata con un rivestimento in mattoni paramano (richiamando la finitura dei pilastri di delimitazione/sostegno del porticato e dei loggiati);
- la copertura a falde verrà realizzata con una struttura portante in legno e manto in tegole portoghesi (colore da definire), sporto di gronda con travetti e assito sempre in legno e avrà un andamento articolato definito dalle due diverse altezze sulle due ali (a causa della diversa larghezza dei corpi e dell'utilizzo della medesima pendenza), derivante anche dall'arretramento dell'ultimo piano, volutamente previsto per "muovere" i fronti e per creare due grandi terrazzi, opposti tra loro e rispettivamente a servizio della future abitazioni in lato ovest ed est;
- la destinazione prevalente del fabbricato sarà residenziale; solo al piano terra è prevista una destinazione terziaria commerciale o direzionale ed a boxes, rispettivamente in lato ovest -poiché l'unità immobiliare fronteggia la via Monte San Michele e si affaccia sul portico, pertanto potenzialmente appetibile sul mercato edilizio- ed in lato nord, quindi con un orientamento decisamente sfavorevole per un ipotetica abitazione;
- al piano interrato si prevede la realizzazione di autorimesse che occuperanno quasi l'intero ingombro del fabbricato, attestandosi quindi a nord, sull'allineamento del fronte e prolungandosi a sud fino a ridosso della rampa di accesso già esistente. L'accesso carrale avverrà utilizzando tale rampa e da qui il corsello delle autorimesse esistenti, per il quale l'attuatore, si era riservato la relativa servitù di passo;
- al piano interrato, in corrispondenza del vano scale condominiale a nord, verranno realizzate anche delle cantine, quali locali accessori per le nuove unità abitative, il locale tecnico Enel

accessibile dal corsello e la centrale termica che invece avrà ingresso indipendente dall'esterno;

- dal punto di vista costruttivo e dei materiali edilizi, come meglio specificato nel capitolo successivo e nella tavola allegata, si ricercherà una soluzione edilizia, come prescritto, consona agli aspetti ambientali del contesto, riprendendo caratteristiche tipologiche, strutturali, architettoniche, dei materiali e dei colori, per le quali sono stati già rilasciati i pareri favorevoli della “Commissione per il Paesaggio”, rif.prat.n.2915/2011, rispettivamente in data 06.05.2011 a prot.n.5834 ed in data 25.07.2011 a prot.n.9420.

Sommariamente sono previste le seguenti finiture:

- facciata a cappotto intonacata con colore tonalità giallo da definire con la P.A.;
- porticati con colonne rivestite con mattoni paramano;
- loggiati con barriera in ferro a disegno semplice e soletta in c.a. con profilato metallico di testa (CNP 220), entrambi verniciato con colore grigio micaceo;
- vano scala in lato nord con finitura di prospetto con mattoni paramano;
- basculanti boxes in lato nord con rivestimento a doghe orizzontali in legno (a mascheramento dei pannelli basculanti incluso il telaio e lo zoccolo) che richiama la tipologia a brise soleil;
- aperture con contorni in pietra arenaria e/o marmo, serramenti e oscuranti a battente in legno;
- copertura a falde con struttura portante in legno, sporto di gronda con travetti e assito in legno, manto in tegole portoghesi (colore da definire).

d) In merito ai parametri edilizi ed agli indici prescritti:

- la SLP prevista per il nuovo fabbricato, calcolata nel rispetto delle prescrizioni della vigenti NTA ed a sensi dell'art.12 della L.R. 33/2007, è inferiore a quella del fabbricato esistente ed oggetto di demolizione pari a mq.1332;
- la superficie coperta prevista per il nuovo fabbricato, calcolata nel rispetto delle prescrizioni della vigenti NTA ed a sensi dell'art.12 della L.R. 33/2007+ s.m.i, è inferiore a quella risultante (mq.693,01) dal rapporto di copertura del 50% della superficie fondiaria, quest'ultima calcolata detraendo dalla superficie territoriale la porzione di area, ricompresa nell'ambito del P.I.I, da cedere al Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione 1° (allargamento della strada);

- l'altezza prevista per il nuovo edificio, corrispondente a 3 piani fuori terra, è uguale o inferiore ai ml.10.70 dell'edificio preesistente, calcolata, come da relativo articolo delle N.T.A., sul fronte ovest prospettante la via M.te S.Michele, allo stato di fatto, come rilevata in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico; in sede di permesso di costruire verrà eventualmente valutata la necessità di un aumento corrispondente allo spessore dell'isolamento termo-acustico da realizzarsi a sensi della L.R. 26/95 + s.m.i.;
- il soddisfacimento del rapporto minimo di parcheggi, prescritto nello specifico nella misura minima di 1/10 del Volume virtuale complessivo a sensi dell'art.2 della L.122/89 + s.m.i., verrà attuato realizzando autorimesse interrato e boxes a piano terra; per quanto riguarda il rapporto tra il numero di piante ad alto fusto e l'area filtrante, si evidenzia che il progetto prevede la realizzazione di autorimesse interrato per il raggiungimento della superficie minima richiesta e che il sottosuolo dell'area urbana in lato est e sud/est è pressoché totalmente occupato dalle autorimesse esistenti. Ne consegue che le aree a verdi e piantumate saranno limitate ai soli pochi spazi dove è realizzabile un sufficiente spessore di terreno. Tale aspetto verrà comunque valutato nel dettaglio dell'ambito della presentazione del permesso di costruire. Il completamento dell'indice N_p verrà eventualmente raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione;
- per quanto riguarda l'area filtrante, cioè l'area non interessata da costruzioni anche interrato, né da pavimentazioni, e che permette quindi la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo mantenendo caratteristiche di permeabilità, la soluzione progettuale delle autorimesse interrato limita tale rapporto, pertanto si è concordato preventivamente con l'A.S.L. di riferimento e con l'amministrazione comunale che, in deroga alle prescrizioni, verrà mantenuta una superficie drenante pari a quella esistente, calcolata anche includendo le future superfici a giardino o con pavimentazione drenante, nonostante sotto le quali insistano le autorimesse interrato.

* * *

Il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici (Tavv.n0C usque 13C) a firma Arch. Osvaldo Monti, nonché nei restanti documenti compiegati nel fascicolo della richiesta.

Bergamo, li 12.12.2014

Il Progettista

(Arch. Osvaldo Monti)

per approvazione
per l'Imm.re Francesca srl
il Legale Rappresentante
(Ing. Roberto Vitali)