

ALLEGATO B

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:

- RSS CASCINA CASALE
- SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)

**Committente:**

ENRICO BERGAMELLI

GRUBERG SPA

IMMOBILIARE ANGELA SRL

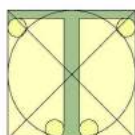
IMMOBILIARE GERARDO SRL

**Progettisti:**

Arch. MARINA TISI

Geom. FAUSTO TISI

RELAZIONE TECNICA



STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA

Geom. FAUSTO TISI

dr. Arch. MARINA TISI

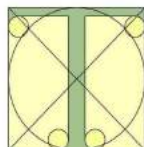
via Mons. Drago 2, Cologno al Serio (BG) Tel/Fax 035.896149  
email: tisi.studiotecnico@libero.it

Comune di COLOGNO AL SERIO

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:  
RSS CASCINA CASALE -SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)**

---

**RELAZIONE TECNICA**



STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA  
Geom. FAUSTO TISI  
dr. Arch. MARINA TISI  
via Mons. Drago 2, Cologno al Serio (BG) Tel/Fax 035.896149  
email: tisi.studiotecnico@libero.it

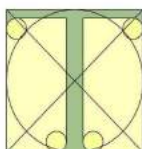
Comune di COLOGNO AL SERIO

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:  
RSS CASCINA CASALE -SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)**

L'Immobiliare Angela srl ha la titolarità di fabbricati, terreni e aree distinti dai mappali, al foglio 5 del comune di Cologno al Serio:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5	8783	701	BCNC	comune ai sub. 704-705-706-707 (vano scale, ascensore e disimp.)		
5	8783	702	BCNC	comune ai sub. 708 e 709 (cortile)		
5	8783	704	A/3	2	3 vani	€ 209,17
5	8783	705	A/3	2	4 vani	€ 278,89
5	8783	706	A/3	2	3 vani	€ 209,17
5	8783	707	A/3	2	4 vani	€ 278,89
5	8783	708	A/10	2	25 vani	€ 6.778,50
5	8783	709	C/2	2	388 mq	€ 601,16
5	8783	720	C/1	2	213 mq	€ 2.079,10
5	8783	721	In corso dicostruzio ne			
5	8783	714	area urbana		4023 mq.	
5	1072		B/7	U	454 mc	€ 234,47
5	8783	712	B/1	U	70 mc	€ 57,84
5	8382	704	area urbana		6023 mq.	

Foglio	Particella	Qualità Classe		Superficie mq			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
9	9595	SIA	1		05	50	€ 5,54	€ 4,83
9	9597	SIA	1		02	30	€ 23,16	€ 20,19
9	1076	I.P.	U		08	00	€ 0,21	€ 0,12
9	8380	SI	1		02	00	€ 1,86	€ 1,76
9	8383	SIA	1		02	15	€ 2,17	€ 1,89



STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA

Geom. FAUSTO TISI

dr. Arch. MARINA TISI

via Mons. Drago 2, Cologno al Serio (BG) Tel/Fax 035.896149  
email: tisi.studiotecnico@libero.it

Comune di COLOGNO AL SERIO

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:  
RSS CASCINA CASALE -SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)**

L'Immobiliare Gerardo srl ha la titolarità di fabbricati, terreni e aree distinti dai mappali, al foglio 5 del comune di Cologno al Serio:

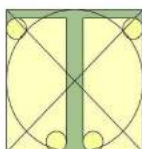
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5	8382	703	D/8			€ 16.017,40
5	8382	705	area urbana		1838 mq	

La Gruberg spa ha la titolarità di fabbricati, terreni e aree distinti dai mappali, al foglio 5 del comune di Cologno al Serio:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5	8382	2	D/1			€ 80,00
5	8382	3	D/1			€ 106,00
5	8382	4	D/1		CABINA ELETTRICA	€ 70,00
5	8382	5	D/1		CABINA ELETTRICA	€ 36,00

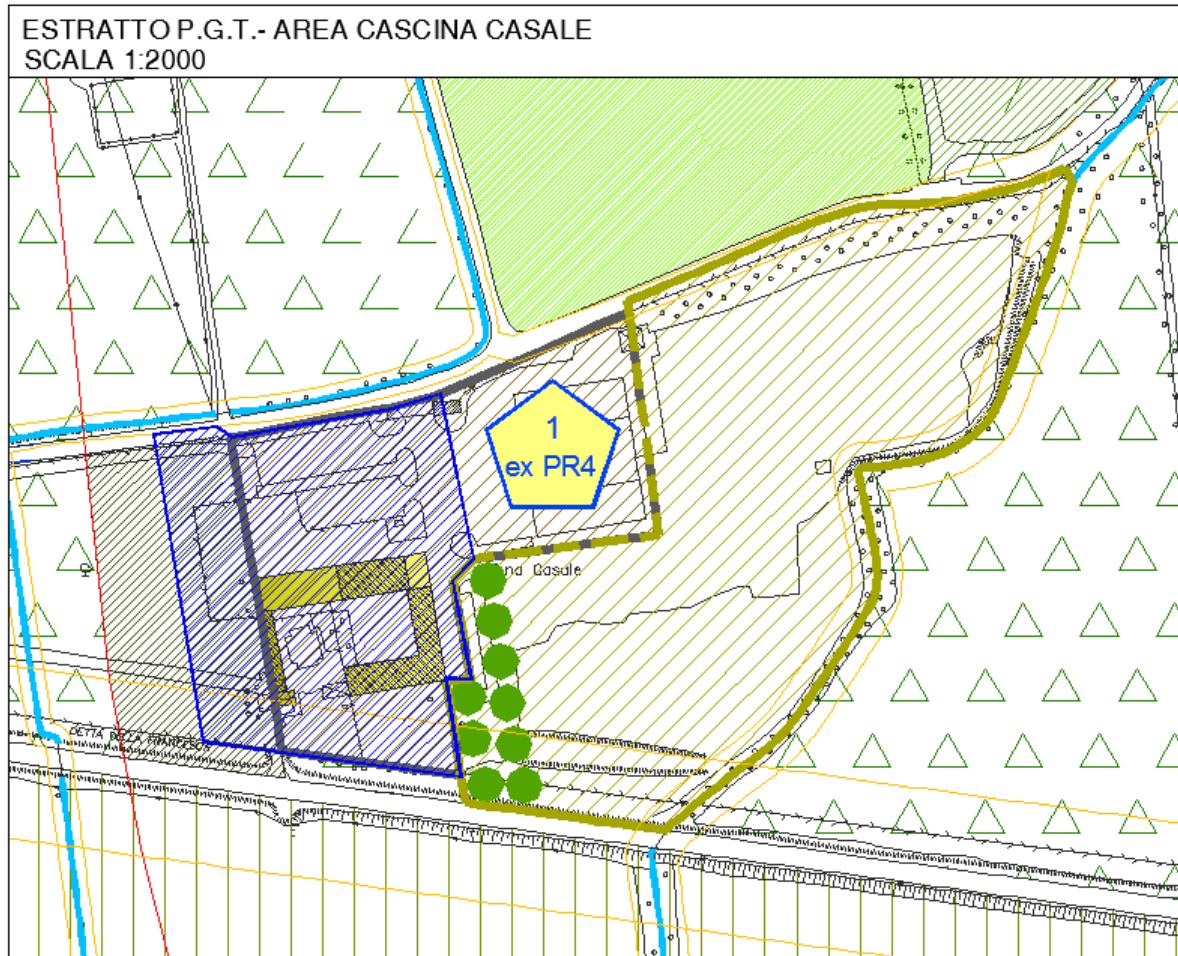
Enrico Bergamelli ha la titolarità di fabbricati, terreni e aree distinti dai mappali, al foglio 5 del comune di Cologno al Serio , per i quali è stato sottoscritto un preliminare di compravendita a favore di Immobiliare Angela srl, mentre risulta in corso di formalizzazione il rogito di compravendita:

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5	8783	716	A/3	2	9 vani	€ 627,50
5	8783	717	C/2	2	26 mq	€ 40,28
5	8783	711	C/6	2	62 mq	€ 134,39
5	8783	718	area urbana		742 mq	€ 278,89
5	8783	715	BCNC		comune ai sub. 716-717 (vano scale e disimpegno)	



**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:  
RSS CASCINA CASALE -SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)**

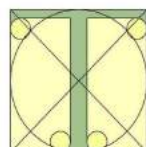
Urbanisticamente ci si trova davanti a una sovrapposizione di strumenti o previsioni urbanistiche.



Le aree con perimetro e retinatura blu sono inserite nel vigente PGT nel piano dei servizi, e sono normate dall'art. ps 9, relativo ai SERVIZI DI CARATTERE GENERALE, ma, al contempo, sono anche parzialmente comprese in un PIANO DI RECUPERO denominato PR CASALE (il cui perimetro complessivo è indicato nell'estratto sopraportato in colore grigio) regolato da convenzione di cui al Rep. 49147 del notaio De Rosa, modificata poi per variante al PR (approvata con DCC 18.12.2007) con convenzione Notaio Russo rep. 45596 del 28.02.2008.

La scadenza del Piano di Recupero sarebbe intervenuta in data 28.01.2018, ma a seguito di proroga per opera del Decreto del fare (DL 69/2013 - art. 3bis) risulta postergata al 28.01.2021. L'intervento di ristrutturazione e recupero previsto non è ancora completato.

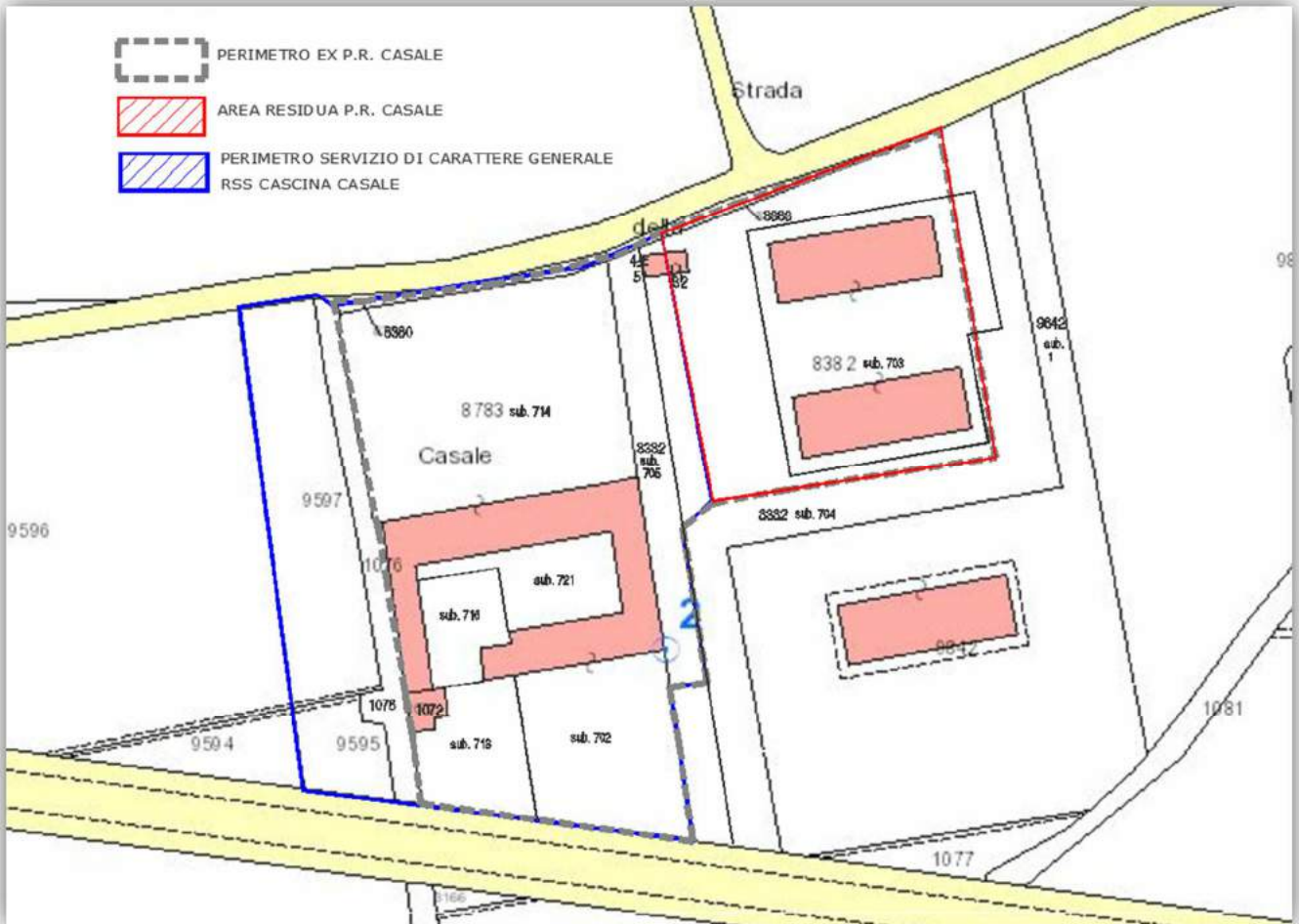
**Allo scopo di ridefinire quali fabbricati e quali aree restino regolamentati dal piano di recupero per la conclusione della sua edificazione e quali parti invece costituiscano aree e fabbricati oggetto della nuova previsione urbanistica del piano dei servizi, si procede alla definizione di un progetto di piano attuativo CONFORME AL PGT, che denominiamo P.A. RSS CASCINA CASALE che contestualmente definisca i nuovi limiti del piano di Recupero denominato IL CASALE e quindi ne costituisca VARIANTE,**



**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:  
RSS CASCINA CASALE -SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)**

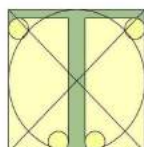
ne assorba obblighi, laddove gli stessi riguardino gli immobili che cambiano piano attuativo di riferimento.

Per una migliore comprensione delle sovrapposizioni si riportano le perimetrazioni urbanistiche sul seguente estratto di mappa:

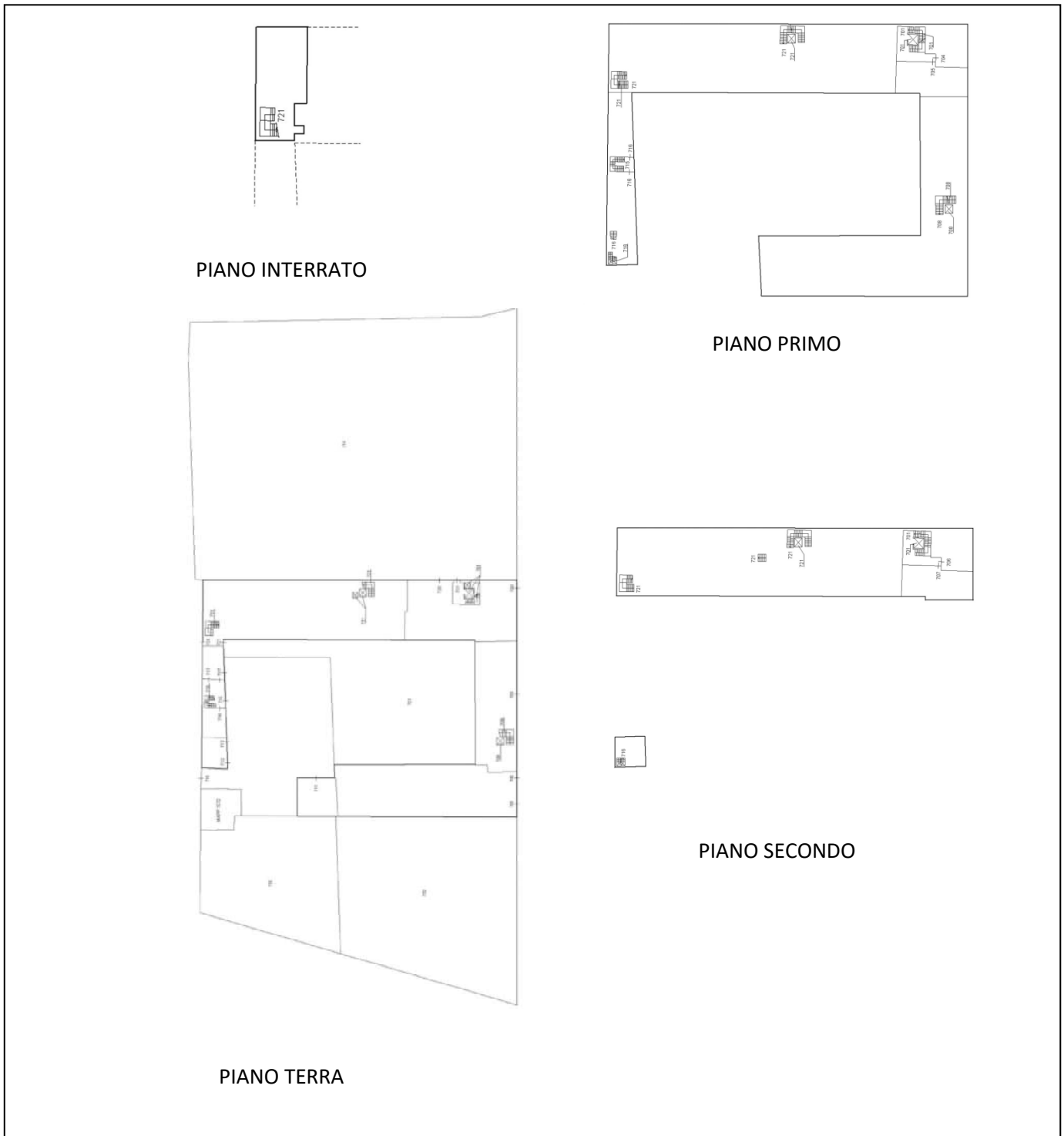


ESTRATTO DI MAPPA

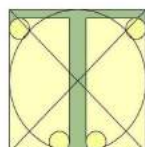
Si riportano di seguito elaborati planimetrici e schede catastali per meglio individuare le unità immobiliari:



**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:  
RSS CASCINA CASALE -SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)**



ELABORATI PLANIMETRICI MAPP. 8783 (CASCINA CASALE)



STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA  
Geom. FAUSTO TISI  
dr. Arch. MARINA TISI  
via Mons. Drago 2, Cologno al Serio (BG) Tel/Fax 035.896149  
email: tisi.studiotecnico@libero.it

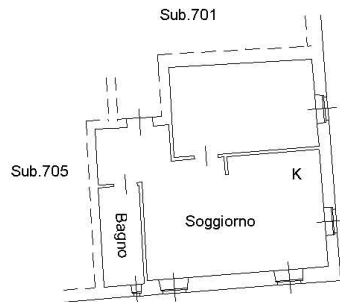
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:  
RSS CASCINA CASALE -SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

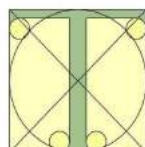
Dichiarazione protocollo n. BG0029787 del 25/01/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio Cascina Casale civ. SN	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 8783 Subalterno: 704	Compilata da: Pendezza Luciano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2595

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO PRIMO H=2.70m



ORIENTAMENTO





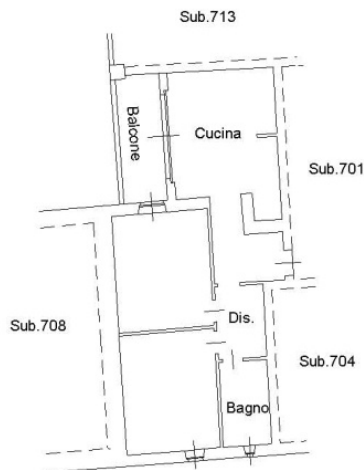
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:  
RSS CASCINA CASALE -SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

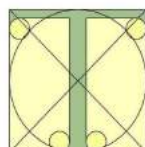
Dichiarazione protocollo n BG0029787 del 25/01/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio Cascina Casale civ. SN	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 8783 Subalterno: 705	Compilata da: Pendezza Luciano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2595

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO PRIMO H=2.70m



ORIENTAMENTO



STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA  
Geom. FAUSTO TISI  
dr. Arch. MARINA TISI  
via Mons. Drago 2, Cologno al Serio (BG) Tel/Fax 035.896149  
email: tisi.studiotecnico@libero.it

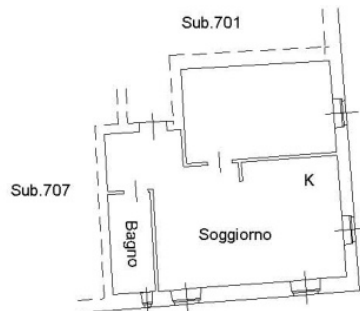
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:  
RSS CASCINA CASALE -SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

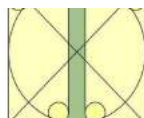
Dichiarazione protocollo n. BG0029787 del 25/01/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio Cascina Casale civ. SN	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 8783 Subalterno: 706	Compilata da: Pendezza Luciano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2595

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO SECONDO Hm=3.80m



ORIENTAMENTO



Geom. FAUSTO TISI  
dr. Arch. MARINA TISI

via Mons. Drago 2, Cologno al Serio (BG) Tel/Fax 035.896149  
email: tisi.studiotecnico@libero.it

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:  
RSS CASCINA CASALE -SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

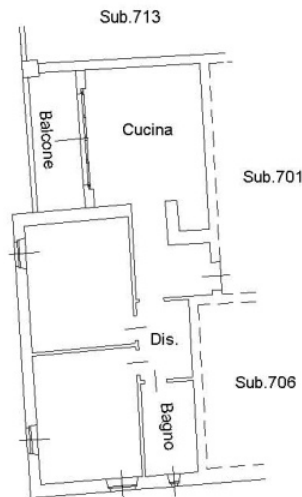
Dichiarazione protocollo n. BG0029787 del 25/01/2008  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio  
Cascina Casale civ. SN

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 5  
Particella: 8783  
Subalterno: 707

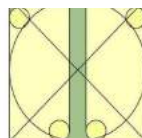
Compilata da:  
Pendezza Luciano  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo N. 2595

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO Hm=3.80m

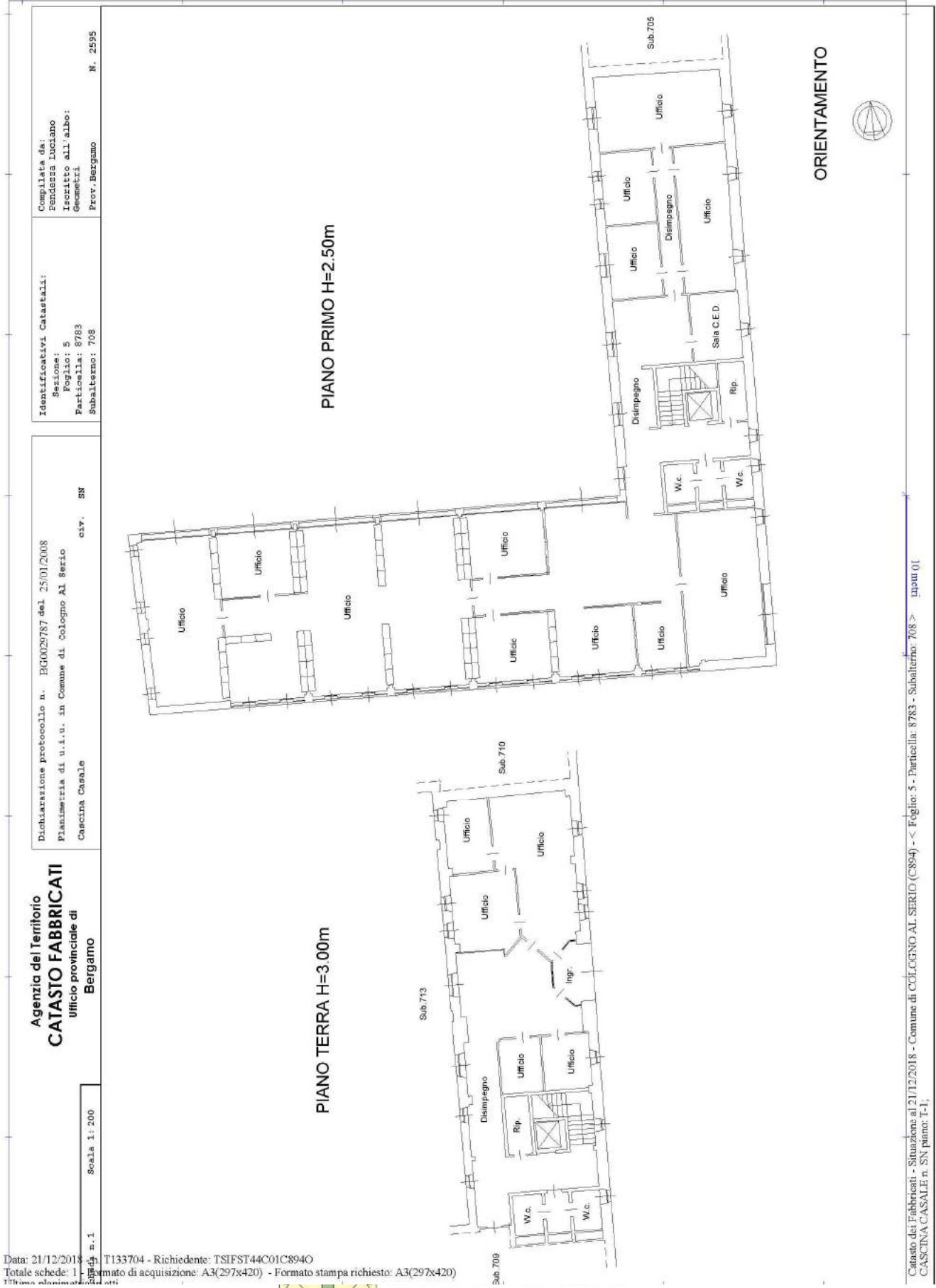


ORIENTAMENTO



STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA  
Geom. FAUSTO TISI  
dr. Arch. MARINA TISI  
via Mons. Drago 2, Cologno al Serio (BG) Tel/Fax 035.896149  
email: tisi.studiotecnico@libero.it

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:  
RSS CASCINA CASALE -SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)



Completata da:  
Fondessa Luciano  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo N. 2595

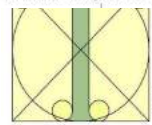
Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 5  
Particella: 8783  
Subalterno: 708

Dichiarazione protocollo n. EG0029787 del 25/01/2008  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio  
Cascina Casale  
civ. SN

Agenzia del Territorio  
**CATASIO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Bergamo

Scala 1:200

Data: 21/12/2018 - T133704 - Richiedente: TSIFST44C01C8940  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)



Geom. FAUSTO TISI  
dr. Arch. MARINA TISI  
via Mons. Drago 2, Cologno al Serio (BG) Tel/Fax 035.896149  
email: tisi.studiotecnico@libero.it

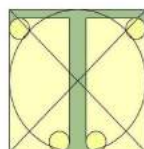
Catasio dei Fabbricati - Situazione al 21/12/2018 - Comune di COLOGNO AL SERIO (C894) - < Foglio: 5 - Particella: 8783 - Subalterno: 708 > [mapa 01](#)  
CASCINA CASALE n. SN piano: T-1;

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:  
RSS CASCINA CASALE -SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0029787 del 25/01/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio Cascina Casale civ. SN	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 8783 Subalterno: 709	Compilata da: Pendezza Luciano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2595

Scheda n. 1 Scala 1:200



STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA  
Geom. FAUSTO TISI  
dr. Arch. MARINA TISI  
via Mons. Drago 2, Cologno al Serio (BG) Tel/Fax 035.896149  
email: tisi.studiotecnico@libero.it

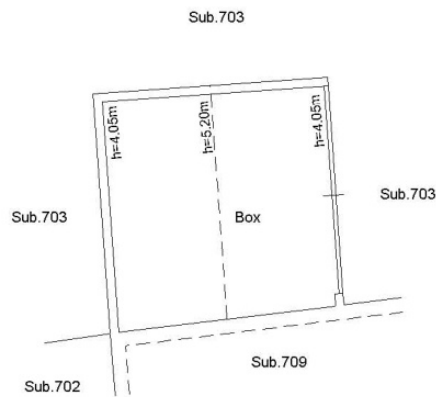
PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:  
RSS CASCINA CASALE -SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

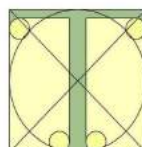
Dichiarazione protocollo n° BG0029787 del 25/01/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio Cascina Casale civ. SN	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 8783 Subalterno: 711	Compilata da: Pendezza Luciano Isritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2595

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



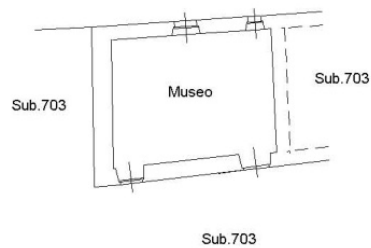
STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA  
Geom. FAUSTO TISI  
dr. Arch. MARINA TISI  
via Mons. Drago 2, Cologno al Serio (BG) Tel/Fax 035.896149  
email: tisi.studiotecnico@libero.it

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

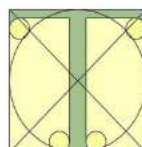
Dichiarazione protocollo n° BG0029787 del 25/01/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio Cascina Casale civ. SN	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 8783 Subalterno: 712	Compilata da: Pendezza Luciano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 2595

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA H=2.70m

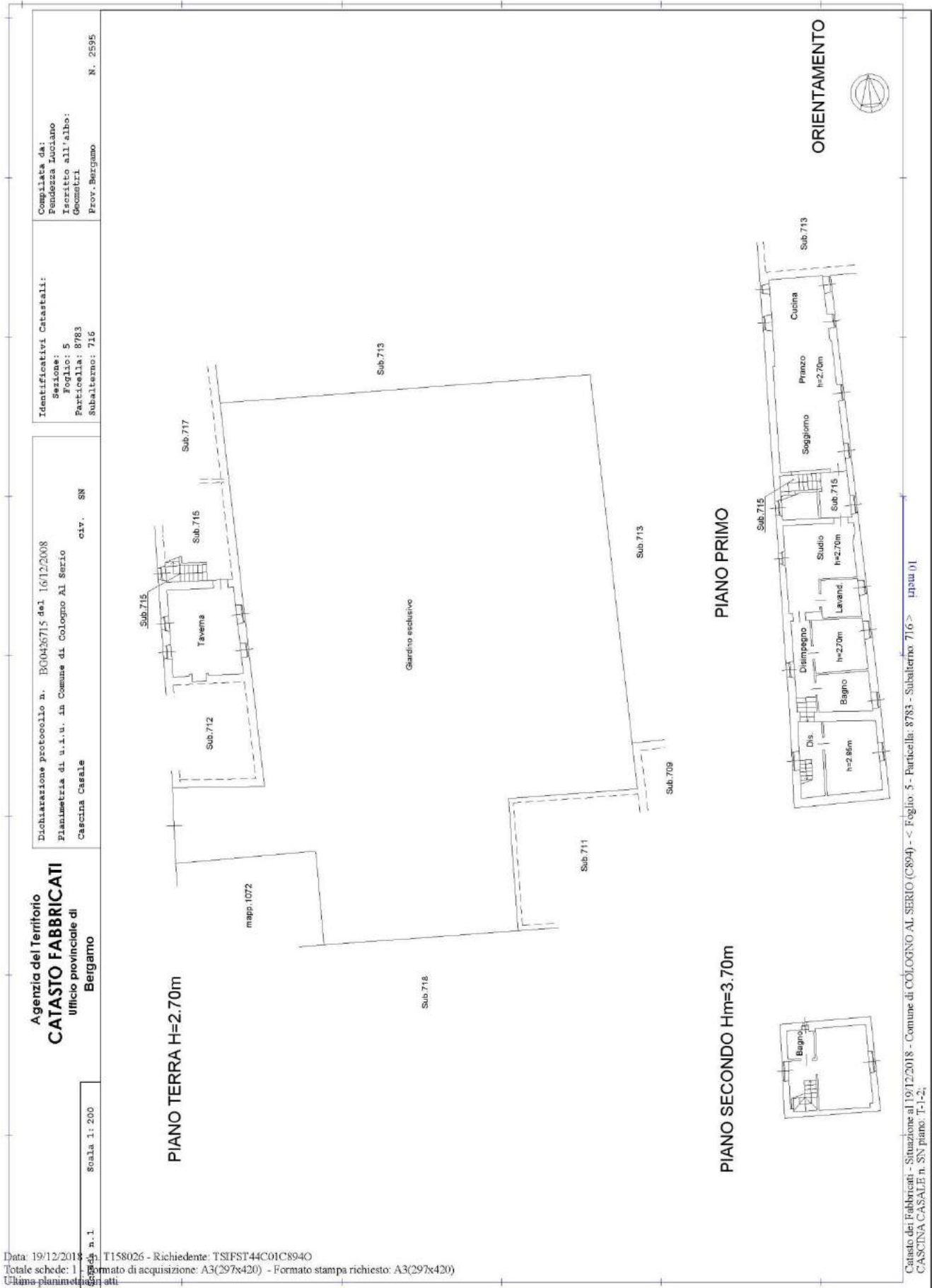


ORIENTAMENTO



STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA  
Geom. FAUSTO TISI  
dr. Arch. MARINA TISI  
via Mons. Drago 2, Cologno al Serio (BG) Tel/Fax 035.896149  
email: tisi.studiotecnico@libero.it

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:  
RSS CASCINA CASALE -SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)



Compiata da:  
Fedezza Luciano  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Bergamo  
N. 2595

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 5  
Particella: 8783  
Subalterno: 716

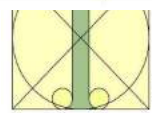
Dichiarazione protocollo n. BG0426715 del 16/12/2008  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio  
Cascina Casale  
civ. SN

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Bergamo

Scala 1:200

Data: 19/12/2018 - T158026 - Richiedente: TSIFST44C01C8940  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
Ultimo piano: 1 - 1-1-2

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2018 - Comune di COLOGNO AL SERIO (C894) - < Foglio: 5 - Particella: 8783 - Subalterno: 716 > - ppau 01  
CASCINA CASALE n. SN piano: T-1-2



Geom. FAUSTO TISI  
dr. Arch. MARINA TISI  
via Mons. Drago 2, Cologno al Serio (BG) Tel/Fax 035.896149  
email: tisi.studiotecnico@libero.it



PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:  
RSS CASCINA CASALE -SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

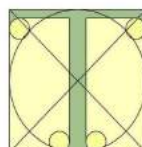
Dichiarazione protocollo n. BG0426715 del 16/12/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio	
Cascina Casale	civ. SN
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Pendezza Luciano
Foglio: 5	Iscritto all'albo:
Particella: 8783	Geometri
Subalterno: 717	Prov. Bergamo
	N. 2595

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANO TERRA H=2.70m



ORIENTAMENTO



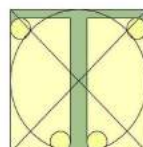
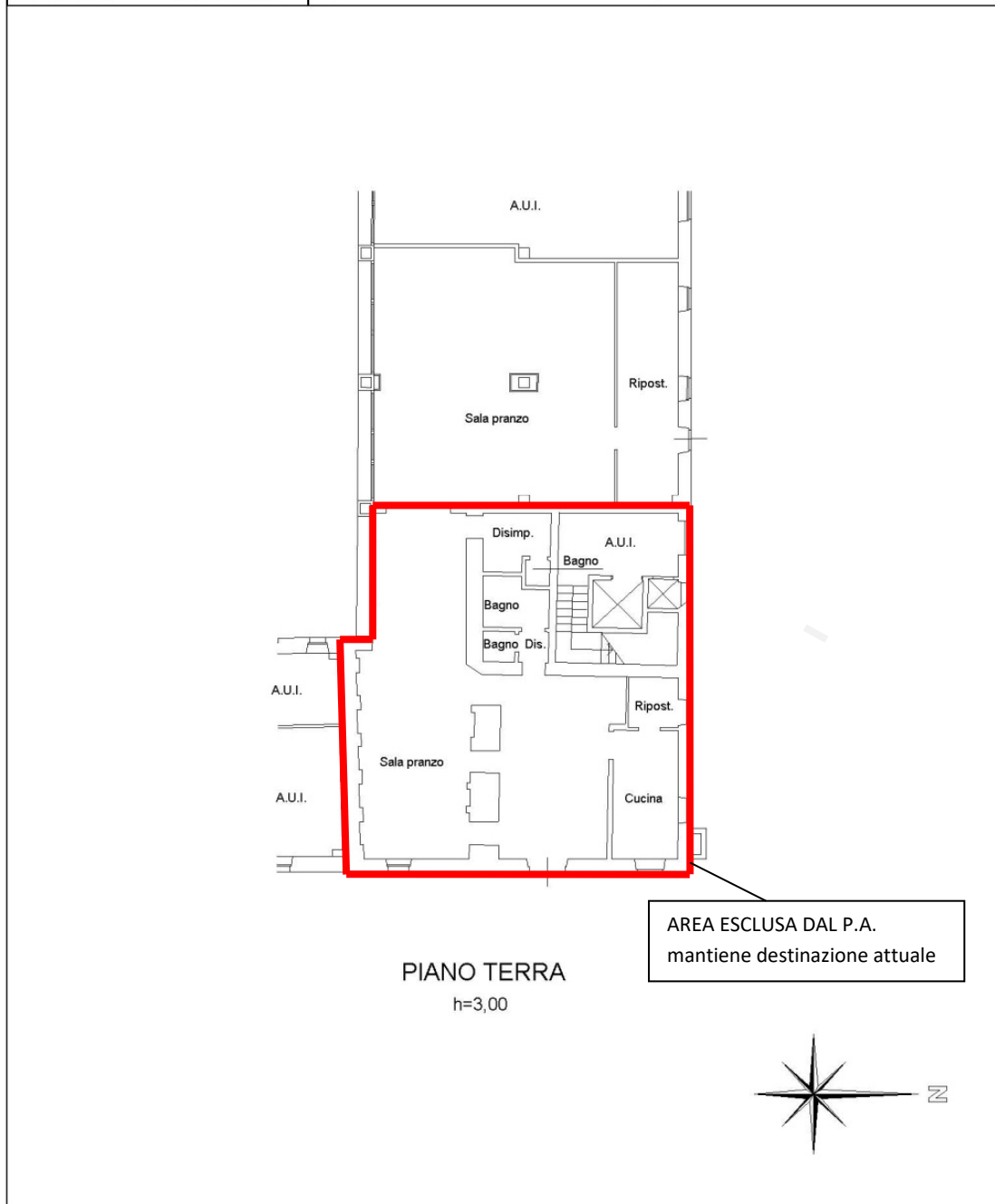
STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA  
Geom. FAUSTO TISI  
dr. Arch. MARINA TISI  
via Mons. Drago 2, Cologno al Serio (BG) Tel./Fax 035.896149  
email: tisi.studiotecnico@libero.it

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:  
RSS CASCINA CASALE -SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. BG0412783 del 28/12/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio	
Cascina Casale	civ. SN
Identificativi Catastali:	
Sezione:	Compilata da: Tisi Fausto
Foglio: 5	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 8783	Prov. Bergamo
Subalterno: 720	N. 861

Scheda n. 1      Scala 1:200



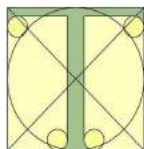
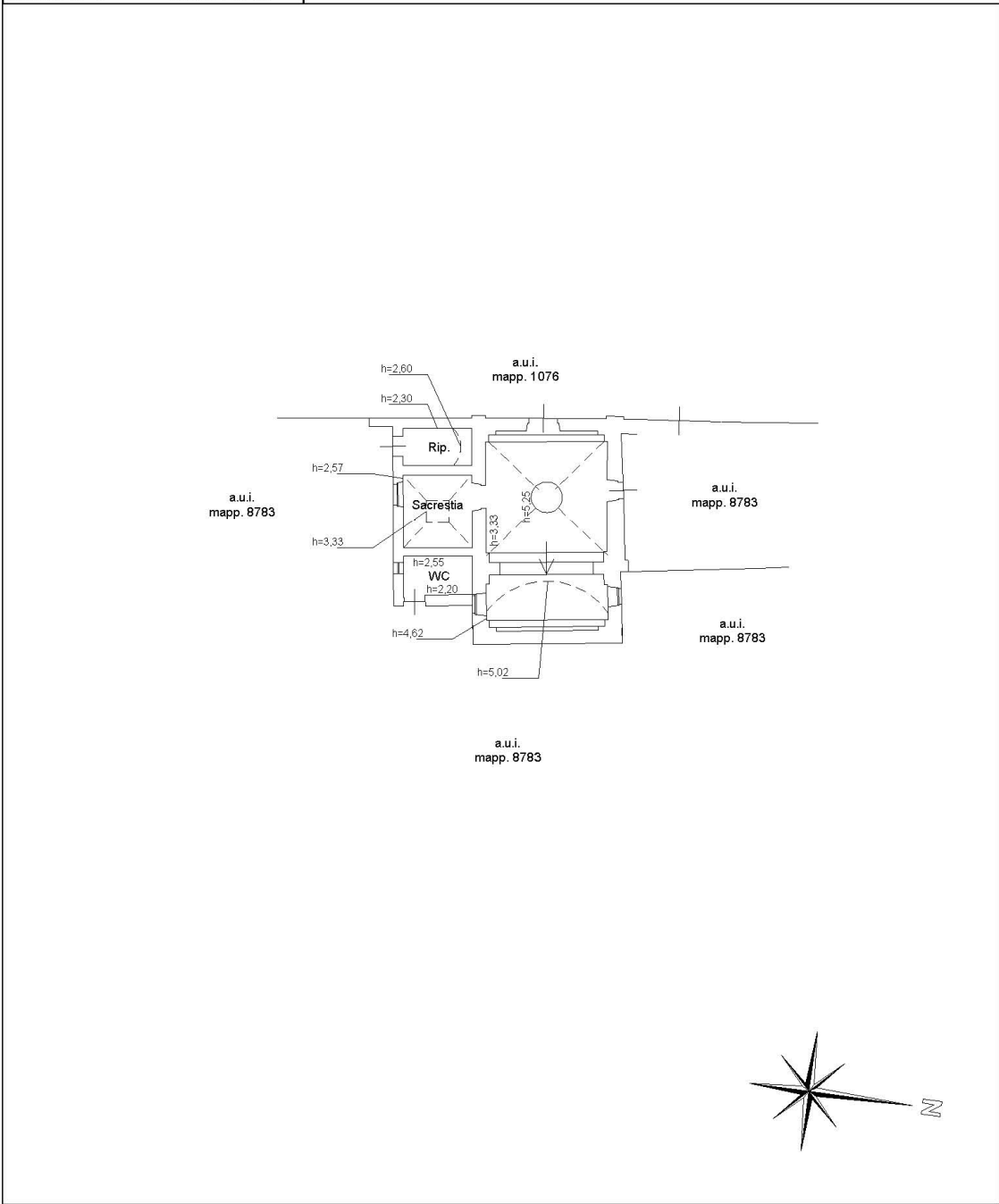
STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA  
Geom. FAUSTO TISI  
dr. Arch. MARINA TISI  
via Mons. Drago 2, Cologno al Serio (BG) Tel/Fax 035.896149  
email: tisi.studiotecnico@libero.it

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:  
RSS CASCINA CASALE -SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cologno Al Serio	
Cascina Casale	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Tisi Fausto
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 5	Prov. Bergamo
Particella: 1072	N. 00861
Subalterno:	

Scheda n. 1 Scala 1:200



STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA  
Geom. FAUSTO TISI  
dr. Arch. MARINA TISI  
via Mons. Drago 2, Cologno al Serio (BG) Tel/Fax 035.896149  
email: tisi.studiotecnico@libero.it

Dal punto di vista delle norme di riferimento, la norma del piano dei servizi recita:

Servizi di carattere generale

Articolo ps9

**Caratteri generali**

Il PGT08 classifica come servizi per le aree ove esistono o sono previsti, attrezzature centri sanitari, centro culturale, biblioteca, mercati, ufficio postale, centro sociale, centro per anziani, Caserma Carabinieri, ambulatorio, centro studi e museo delle attività tipiche locali, canile comunale, chiese e centri parrocchiali, sale per il culto, casa di riposo per anziani, impianti tecnologici, ecc..

**Destinazioni d'uso non ammesse:**

destinazioni residenziali: a1

destinazioni produttive: b1 - b2- b3- b4 - b5- b6- b7

destinazioni commerciali: c2 - c3 -c4

destinazioni ricettive: d1 - d2

destinazioni direzionali: e1

destinazioni agricole: f1 - f2- f3- f4- f5- f6

**Modalità di attuazione**

attuare mediante PdC o D.I.A.

**Edificabilità**

Indice privato = 0,8 mq/mq Sf

Rc = 40% Sf

H = 11,00 metri

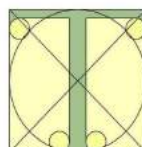
Dc, Ds e Df come definiti all' art. pr11 del piano delle regole

**Prescrizioni particolari:**

Per il servizio di carattere generale di progetto, individuato con il n. 4 nella tavola "s1\_t3 Mappa dei nuovi servizi di progetto: stato e quantificazione - variante parziale", l'intervento in fase di attuazione dovrà essere caratterizzato da una progettazione e da una esecuzione volta a limitare al massimo l'occupazione del suolo ed un corretto inserimento paesistico ambientale delle opere previste.

Inoltre, è obbligo in fase di realizzazione della piattaforma ecologica la realizzazione di una zona di rispetto e delle opere di mitigazione ambientale al fine di mitigare l'impatto visivo che la stessa ha nei confronti del tessuto circostante.

Il PA RSS CASCINA CASALE, nel rispetto del dettato dell'art. ps 9 del Piano dei servizi, intende proporre la realizzazione di una Residenza sociale per anziani ovvero per disabili, anche eventualmente con un nucleo Alzheimer, per un totale di circa 200 posti letto. All'interno del fabbricato storico potranno trovare alloggio anche studio medici, ambulatori fisioterapici, eventuali day hospital, oltre a un punto ristoro (recuperando in parte quello esistente) e ad alloggi per casi di residenzialità di ospiti autosufficienti.



STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA

Geom. FAUSTO TISI

dr. Arch. MARINA TISI

via Mons. Drago 2, Cologno al Serio (BG) Tel/Fax 035.896149  
email: tisi.studiotecnico@libero.it

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:  
RSS CASCINA CASALE –SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)**

La scelta di una tale destinazione, all'interno di quelle consentite dal Piano dei Servizi come servizi di carattere generale deriva da un confronto avuto, da parte della proprietà, con l'ATS Bergamo, dal recepimento del messaggio di necessità di posti di residenzialità così come appena descritti.

L'intenzione è di attivare la struttura indipendentemente dall'intervento di Regione Lombardia a sostegno parziale delle rette.

Si ritiene che la particolare ambientazione della Cascina Casale, dall'impianto tipico della corte lombarda, affondando le radici nella memoria storica di ciò è stato il passato residenziale della maggior parte degli attuali anziani, svolga un effetto trascinatore.

Il progetto prevede di sviluppare due case di riposo, con l'ausilio di parti comuni e servizi condivisi. Le superfici esistenti accoglieranno parte dei servizi necessari e la RSA/RSD per 80 posti, ivi comprendendovi eventualmente un nucleo Alzheimer, mentre in un nuovo corpo di fabbrica che consenta un migliore sfruttamento degli spazi e la non snaturalizzazione dell'impianto storico, per altro già quasi totalmente recentemente sottoposto a ristrutturazione, saranno ospitati 120 ospiti, rispettando in questo modo i limiti imposti dai regolamenti della DGR in materia. Per questo motivo si attingerà all'indice edificatorio di zona, così come già indicato dal vigente strumento urbanistico, avvicinando al fabbricato storico un nuovo fabbricato che per materiali e tipologia architettonica attingerà a nuove e moderne discipline costruttive, al fine di manifestare, con un'aggiunta consapevole, un estremo rispetto per l'esistente.

Il fabbricato esistente potrà subire delle modifiche volte a funzionalizzarne l'uso in base alle nuove destinazioni, modifiche o ampliamenti di ridefinizione di elementi marginali, creazione di nuovi volumi e di nuovi collegamenti preferibilmente da realizzarsi all'interno della corte, con utilizzo di metodologie, materiali e strategie progettuali che rispettino l'impianto storico e i suoi elementi caratterizzanti;

Particolare attenzione dovrà essere posta su metodi ed elementi di congiunzione o avvicinamento tra i nuovi fabbricati e l'esistente.

Posto quanto stabilito all'art. 2 del Piano dei Servizi:

**Articolo ps2**

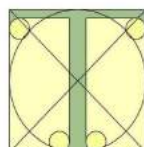
**Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella eventualmente servita.

La convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso sono approvati con deliberazione di Consiglio Comunale e devono rispondere alle seguenti indicazioni:

- previsione di orari e modalità di funzionamento in coerenza con le esigenze espresse dalla comunità locale di Cologno al Serio
- previsione di tariffe ridotte per particolari categorie svantaggiate o per residenti od occupati nel Comune di Cologno al serio.

I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono distinti nelle seguenti macro categorie:



**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:  
RSS CASCINA CASALE –SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)**

---

- aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza, di cui all'articolo 3;
- residenza pubblica, di cui all'articolo 4;
- aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi di cui all'articolo 5.

In riferimento alla nuova destinazione sociale, si produce anche una convenzione sociale, con lo scopo di definire al meglio l'interesse pubblico dell'opera.

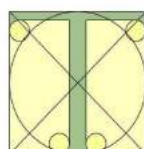
Tutto questo in base alla delibera di approvazione della variante al Piano delle regole e del Piano dei Servizi approvata del 12.04.2013 nr. 12.

**CONCLUSIONI**

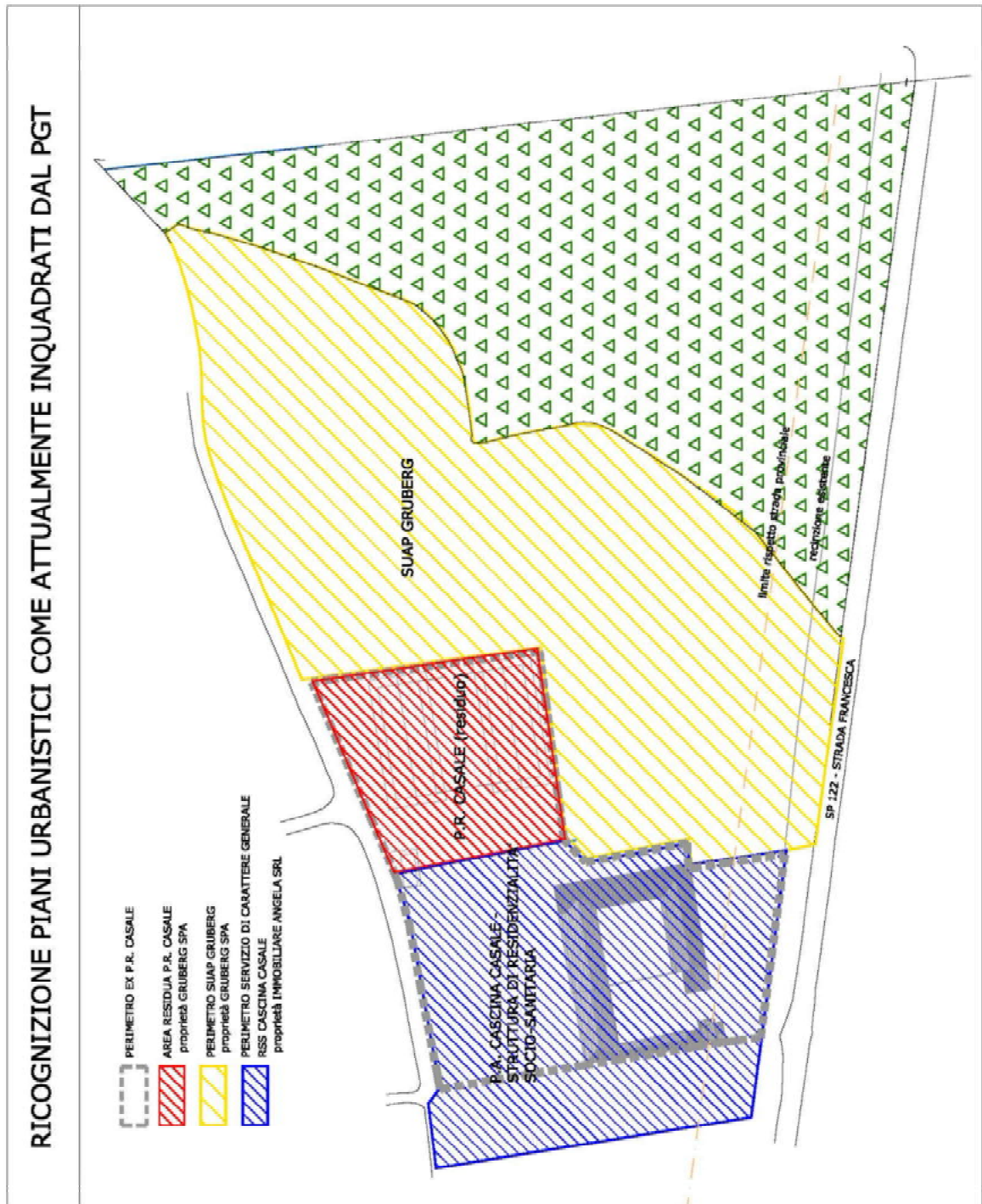
L'obiettivo del presente progetto di piano attuativo, dunque, è quello di definire una proposta che regolamenti la nascita di un nuovo piano attuativo che costituisca:

- una variante al piano di recupero ancora in essere, ridefinendone la perimetrazione e individuandone i parametri edificatori residui. Il piano di recupero, infatti, non ha completato la ristrutturazione del fabbricato storico. Manca il recupero della casa padronale. Gli obblighi che la convenzione del piano di Recupero stabiliva, in capo all'intervento sulla casa padronale, debbono entrare a far parte delle norme e delle obbligazioni da assegnare al nuovo piano attuativo che denominiamo PA RSS CASCINA CASALE che riguarderà proprio il fabbricato storico e le sue aree circostanti;
- nascita quindi di un piano attuativo che nello specifico individui quell'area e quei fabbricati che già il Piano dei servizi individua come "servizio di carattere generale", che erediti e/o ridefinisca le obbligazioni previste da piano di Recupero ancora in essere per quel che riguarda l'immobile storico non ancora ristrutturato.

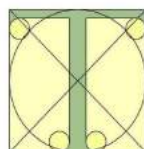
Si riporta di seguito la ricognizione dei piani attuativi e delle previsioni urbanistiche da PGT attualmente in essere:



PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:  
RSS CASCINA CASALE -SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)

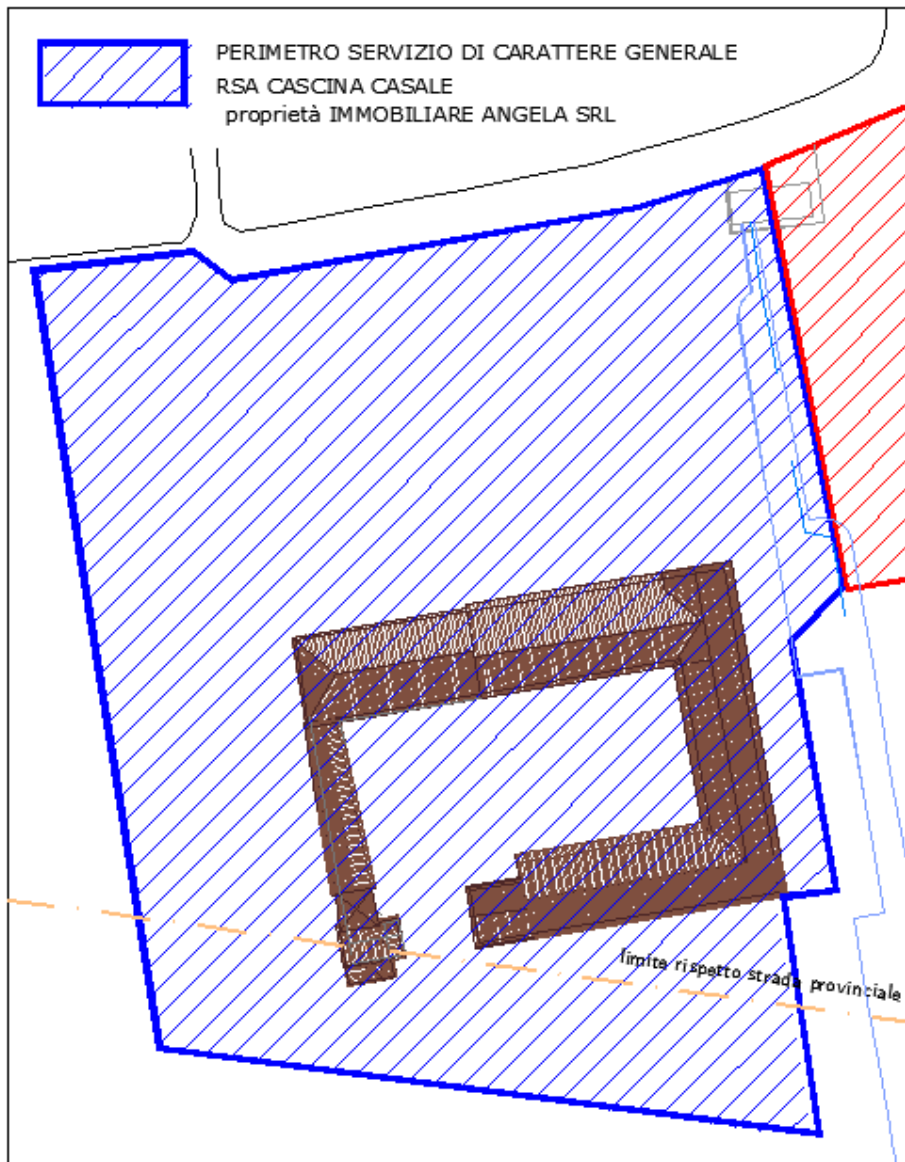


Nel dettaglio i due strumenti attuativi si presenteranno come riportato nelle due schede successive.



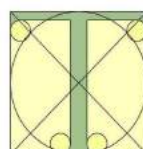
STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA  
Geom. FAUSTO TISI  
dr. Arch. MARINA TISI  
via Mons. Drago 2, Cologno al Serio (BG) Tel/Fax 035.896149  
email: tisi.studiotecnico@libero.it

## PA RSS CASCINA CASALE



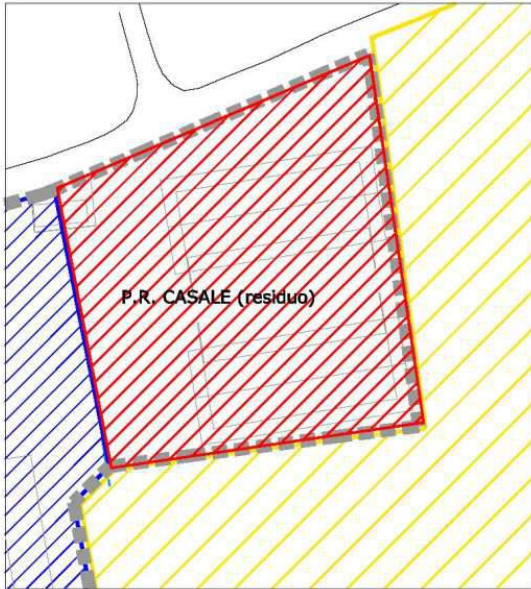
SUP. COMPLESSIVA COMPARTO (SUP. FONDIARIA)	mq. 14.857,95
SLP MAX REALIZZABILE 0,8 Sf mq/mq	mq. 11.886,36
S.C. MAX REALIZZABILE 40% Sf	mq. 7.256,78

**PA RSS CASCINA CASALE:** piano attuativo relativo alla nuova destinazione "servizio di carattere generale" che genererà la conclusione del PR CASALE, in relazione all'immobile denominato Cascina Casale, già quasi completamente ristrutturato, con l'assunzione degli impegni di cui al PR stesso, relativi alla casa padronale (ancora da sottoporre a recupero). Oltre alla convenzione urbanistica di contrattualizzazione tra le parti (proprietà e comune di Cologno al Serio), andrà stilata e concordata con la pubblica amministrazione la convenzione d'uso ai sensi dell'anzì riportato art. 2 del piano dei servizi.

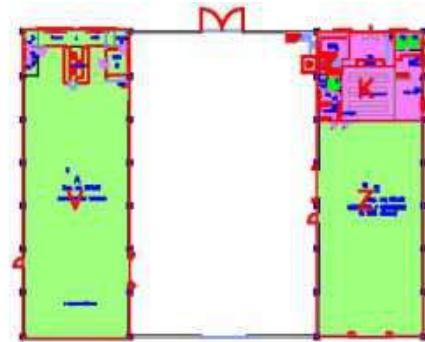




P.R. CASALE - RESIDUO



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA

PIANO TERRA

VOLUME E SUPERFICI DIREZIONALI	S.L.P. [mq]	S.N.R. [mq]	VOLUME [mc]
K	190.00		
<b>SOMMANDO</b>	<b>190.00</b>	<b>0</b>	

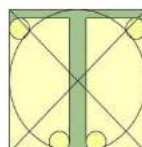
VOLUME E SUPERFICI DIREZIONALI	S.L.P. [mq]	S.N.R. [mq]	VOLUME [mc]
V	820.00		
Z	458.00		
<b>SOMMANDO</b>	<b>1078.00</b>	<b>0</b>	

PIANO PRIMO

VOLUME E SUPERFICI DIREZIONALI	S.L.P. [mq]	S.N.R. [mq]	VOLUME [mc]
W	190.00		
<b>SOMMANDO</b>	<b>190.00</b>	<b>0</b>	

I fabbricati sono già stati realizzati.

**PR CASALE RESIDUO (VARIANTE AL PR CASALE):** piano di recupero residuo, limitato esclusivamente ai capannoni, con lo scopo di portare a compimento l'edificazione della SLP concessa, all'interno dei volumi già ristrutturati. Resta una residua edificabilità corrispondente alla porzione W al piano primo.



STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA  
Geom. FAUSTO TISI  
dr. Arch. MARINA TISI  
via Mons. Drago 2, Cologno al Serio (BG) Tel/Fax 035.896149  
email: tisi.studiotecnico@libero.it

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:  
RSS CASCINA CASALE -SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)**

Non si prevede l'esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazione. La viabilità a servizio dei due comparti e i sottoservizi sono già stati realizzati in esecuzione di convenzioni urbanistiche precedenti.

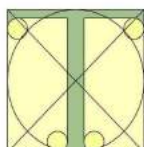
In relazione ai piani attuativi terreni e fabbricati saranno così suddivisi:

**Unità al catasto fabbricati:**

Foglio	Particella	Sub.	Proprietà	Piano attuativo
5	8783	701	IMMOBILIARE ANGELA SRL	P.A. RSS CASCINA CASALE
5	8783	702		
5	8783	704		
5	8783	705		
5	8783	706		
5	8783	707		
5	8783	708		
5	8783	709		
5	8783	720		
5	8783	721		
5	8783	714		
5	1072			
5	8783	712		
5	8382	704 parte	IMMOBILIARE ANGELA SRL	PR CASALE - RESIDUO
5	8382	704 parte		

**Unità al catasto terreni:**

Foglio	Particella	Proprietà	Piano attuativo
9	9595	IMMOBILIARE ANGELA SRL	P.A. RSS CASCINA CASALE
9	9597		
9	1076		
9	8380		
9	8383	IMMOBILIARE ANGELA SRL	PR CASALE RESIDUO



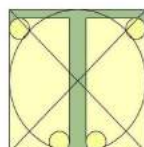
**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:  
RSS CASCINA CASALE -SECONDA VARIANTE A PR CASALE (PR CASALE RESIDUO)**

**Unità al catasto fabbricati:**

Foglio	Particella	Sub.	Proprietà	Piano attuativo
5	8382	2	GRUBERG SPA	PR CASALE - RESIDUO
5	8382	3		
5	8382	703		
5	8382	705	IMMOBILIARE GERARDO SRL	P.A. RSS CASCINA CASALE
5	8382	4	GRUBERG SPA	
5	8382	5		

Foglio	Particella	Sub.	Proprietà	Piano attuativo
5	8783	716	ENRICO BERGAMELLI	P.A. RSS CASCINA CASALE
5	8783	717		
5	8783	711		
5	8783	718		
5	8783	715		

Si riporta di seguito una planimetria con un'indicazione di massima di quello che potrebbe essere l'intervento edificatorio nel PA RSS CASCINA CASALE:



## PA RSS CASCINA CASALE - suggerimenti

Ipotesi realizzativa con indicazione della sistemazione delle aree di pertinenza, della viabilità interna e dei parcheggi - DA INTENDERSI SOLO DIMOSTRATIVA E NON VINCOLANTE

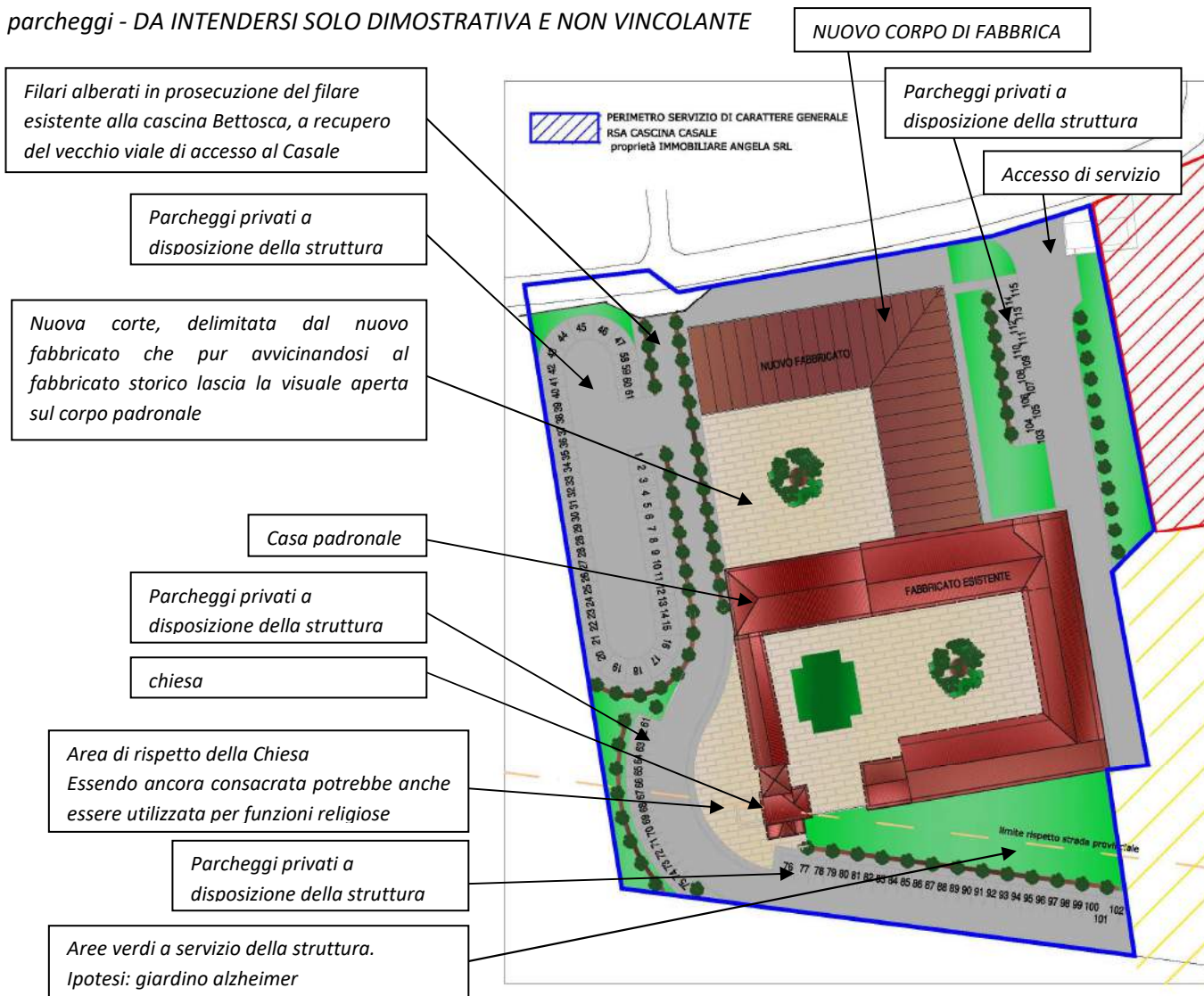
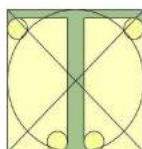


FOTO INSERIMENTO INTERVENTO PREVISTO DAL P.A. RSS CASCINA CASALE - LATO EST



STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA

Geom. FAUSTO TISI

dr. Arch. MARINA TISI

via Mons. Drago 2, Cologno al Serio (BG) Tel/Fax 035.896149  
email: tisi.studiotecnico@libero.it