

ALLEGATO C

PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA:

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

Committente:

ENRICO BERGAMELLI

GRUBERG SPA

IMMOBILIARE ANGELA SRL

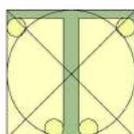
IMMOBILIARE GERARDO SRL

Progettisti:

Arch. MARINA TISI

Geom. FAUSTO TISI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA

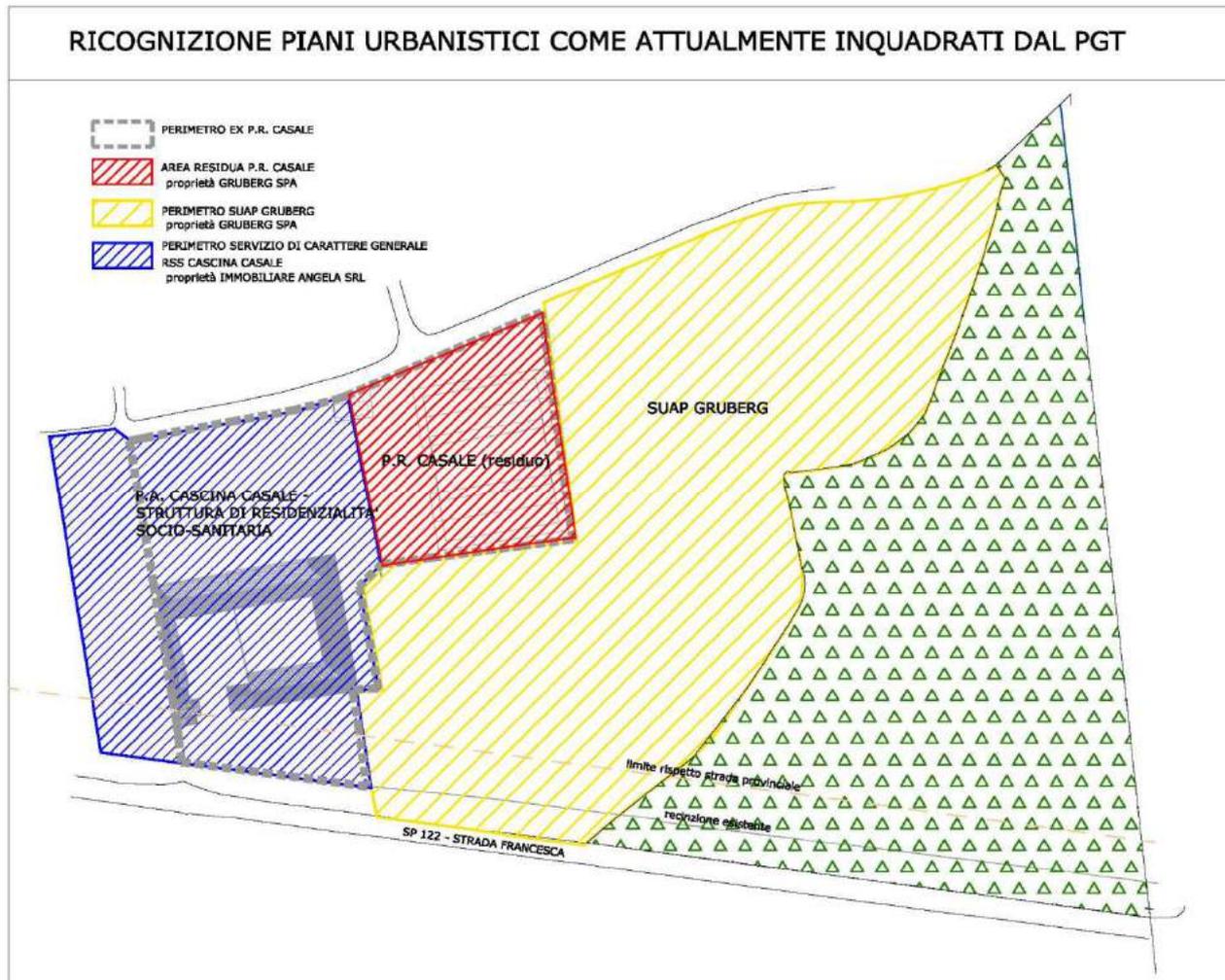
Geom. FAUSTO TISI

dr. Arch. MARINA TISI

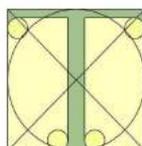
via Mons. Drago 2, Cologno al Serio (BG) Tel/Fax 035.896149
email: tisi.studiotecnico@libero.it

NORME TECNICHE

Premessa la ricognizione urbanistica degli strumenti attualmente vigenti:



Rammentato che la funzione del presente progetto di piano attuativo è di definire una seconda variante al piano di recupero CASALE e un piano attuativo ex novo denominato RSS CASCINA CASALE in ottemperanza alla destinazione del piano dei servizi, che superino e riordinino l'attuale sovrapposizione di parte del PR CASALE alla destinazione a servizio di carattere generale operata dal PGT, si definiscono di seguito le norme e le condizioni di edificabilità degli strumenti attuativi denominati P.A. RSS CASCINA CASALE e SECONDA VARIANTE P.R. CASALE (P.R. CASALE- RESIDUO).



AREA 5 PIANO DEI SERVIZI COMUNE DI COLOGNO AL SERIO
PA RSS CASCINA CASALE

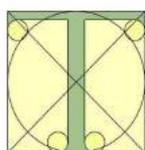
Il PGT classifica l'area di cui al P.A. RSS CASCINA CASALE come area in cui vige la previsione di un servizio di carattere generale, elencando tra questi: centri sanitari, centri culturali, biblioteche, mercati, uffici postali, centri sociali, centro per anziani, caserma carabinieri, ambulatori, centri studi e musei di attività tipiche locali, canili comunali, chiese e centri parrocchiali, sale per il culto, case di riposo per anziani, impianti tecnologici, ecc.

In particolare la proposta progettuale propone la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica e il riuso/adattamento del fabbricato storico della cascina Casale che è stata oggetto di ristrutturazione recente in base a un piano di recupero (PR CASALE), in parte residuale ancora da completare, per l'insediamento di due residenze socio-sanitarie per anziani (o, in alternativa, RSD), unitamente a ambulatori medici/uffici e a un locale di ristoro a servizio di ospiti e visitatori, costituente una parte dell'attuale ristorante "IL CASALE", il quale resterà per una parte escluso dall'intervento fatta salva la nuova compartimentazione.

Il piano dei servizi vigente comprende nei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale quei servizi anche privati che abbiano un interesse generale e che siano regolati da un atto di asservimento o da regolamento d'uso o, ancora, 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 struttura oggetto del presente progetto presenta per tipo di proposta e dimensione una valenza che certamente può essere considerata sovra-comunale, ampliando il bacino d'utenza anche alle aree vicine, e assolvendo a bisogni più volte manifestati dall'ATS provinciale.

Art. 1 – La convenzione o regolamento d'uso sarà approvata da parte del consiglio comunale; in essa trasparirà l'interesse pubblico della destinazione (riconoscimento



STUDIO TECNICO E DI ARCHITETTURA

Geom. FAUSTO TISI

dr. Arch. MARINA TISI

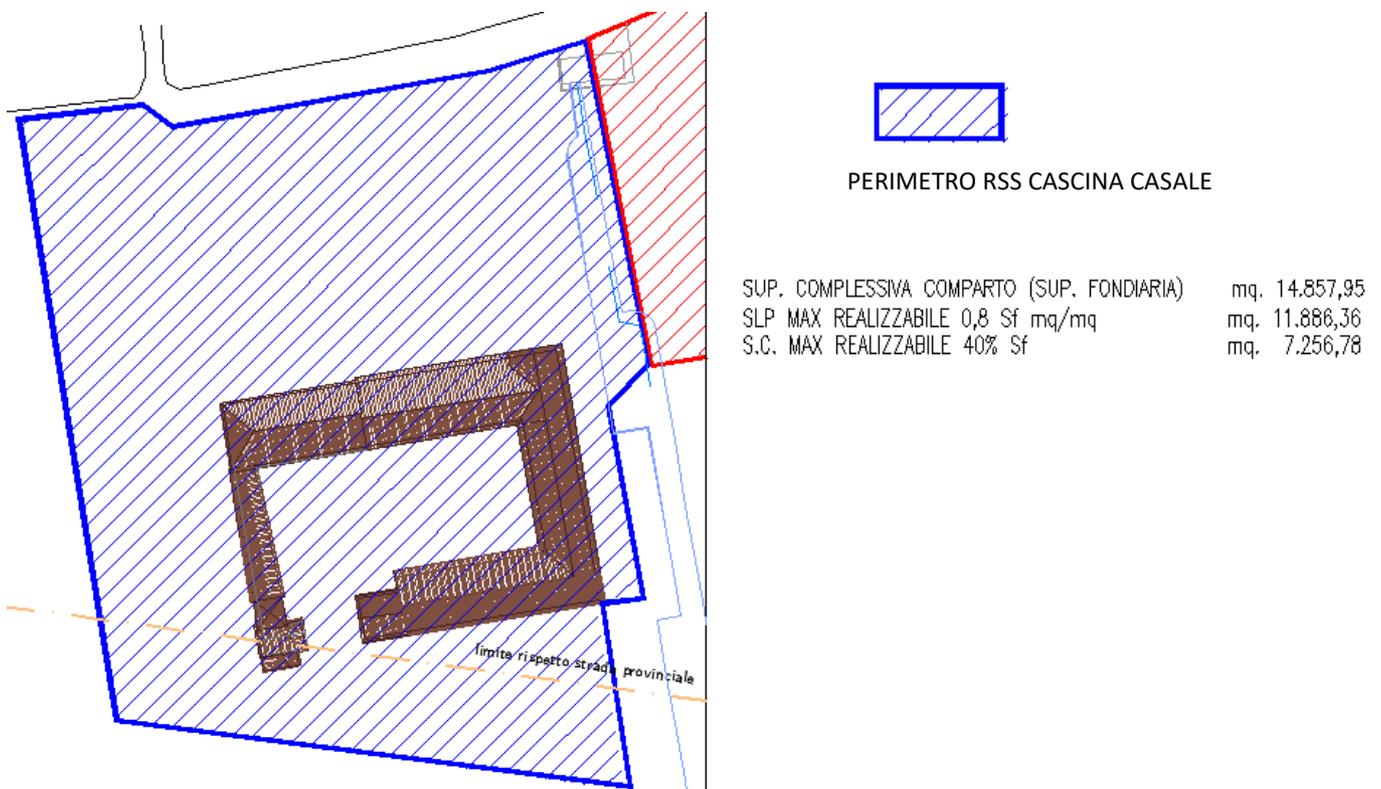
via Mons. Drago 2, Cologno al Serio (BG) Tel/Fax 035.896149
email: tisi.studiotecnico@libero.it

di pubblica utilità), così come concertato con l'ATS competente, in base alle esigenze rilevate sul territorio. Essa costituisce parte integrante del presente progetto di piano attuativo e al contenuto della stessa si rimanda.

Art. 2 – Indici e parametri edificatori così come stabiliti dal Piano dei Servizi vigente:

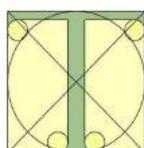
Indice privato = 0,8 mq/mq Sf

- Rc = 40% Sf
- H = 11,00 metri
- Dc, Ds e Df come definiti dall'art. pr11 del piano delle regole.



Art. 3 – Nei limiti edificatori consentiti per la zona, in base al piano dei servizi, saranno possibili:

- nuovi fabbricati, anche in adiacenza al fabbricato storico esistente;
- ampliamenti del fabbricato storico intendendo per tali modifiche e ampliamenti di ridefinizione di elementi marginali, creazione di nuovi volumi, 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.

Art. 4 – Nelle aree di pertinenza andranno realizzati parcheggi, cortili e aree verdi adeguatamente contestualizzati con l'intorno. Saranno da prediligere soluzioni che riprendano elementi caratteristici del territorio (viali di accesso, per esempio).

Art. 5 – Resta esclusa dalle previsioni del presente piano attuativo la seguente porzioni dell'immobile esistente, la quale verrà compartimentata e manterrà la destinazione ricettiva, di ristoro anche a servizio di clientela esterna alla casa di riposo:



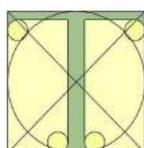
PIANO TERRA
h=3,00

foglio 5 mappale 8783 sub. 720

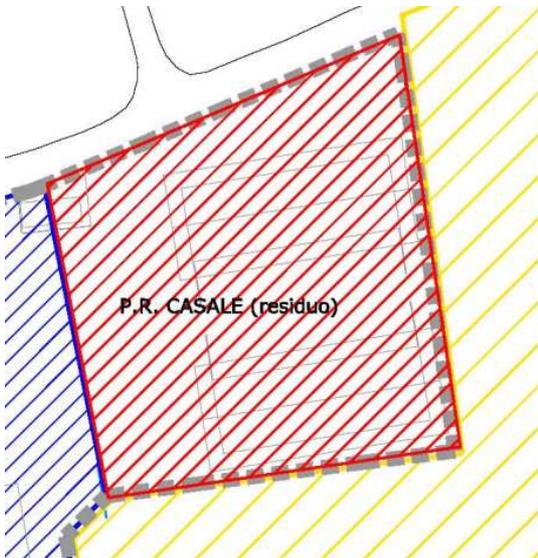
resta esclusa la parte perimetrata in rosso che mantiene la destinazione attuale.

Art. 6 – Per quanto non espressamente riportato nelle presenti norme, resta il riferimento alle norme del Piano delle Regole.

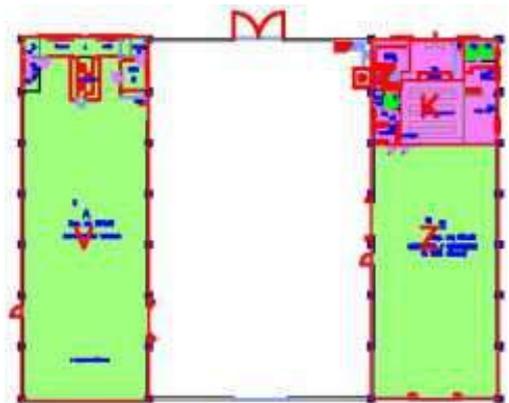
Art. 7 – Sulle coperture è consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici.



SECONDA VARIANTE P.R. CASALE - RESIDUO (P.R. CASALE - RESIDUO)



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA

PIANO TERRA

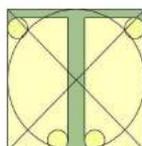
VOLUME E SUPERFICI DIREZIONALI	S.L.P. [mq]	S.N.R. [mq]	VOLUME [mc]
K	190.00		
SOMMANDO	190.00	0	

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

PIANO PRIMO

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

Art. 8 - I due immobili che restano nell'area residua del Piano di recupero hanno esclusivamente un'edificabilità residua consistente nella porzione indicata con la



lettera W, al piano primo del capannone B per una SLP di mq. 190,00. Si rimanda all'elaborato grafico per una migliore visualizzazione.

Art. 9 - Sulle coperture è consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici.

