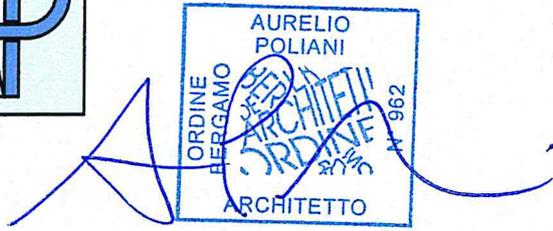




Arch. AURELIO POLIANI



Via Mons.Lazzari, 3 - 24055 COLOGNO AL SERIO (BG)  
Tel. e fax: 035/890513 - E-mail: studio@poliani.it

Geom. DIMITRI ROSSI



Via Mons.Lazzari, 3 - 24055 COLOGNO AL SERIO (BG)  
Tel. e fax: 035/890513 - E-mail: studio@poliani.it

ALLEGATO

A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DICEMBRE  
2016

Visti autorizzativi:



COMUNE DI COLOGNO AL SERIO (BG)

Committente:

AZZURRA 2000 S.R.L.

COMUNE DI COLOGNO AL SERIO

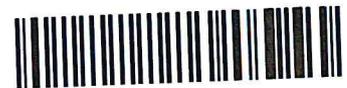


Protocollo in Arrivo  
N. 0001189 del 24-01-2017  
Cat. 10 classe 12 sottoclasse 3

Firma committente:



AZZURRA 2000 S.r.l.  
Via Bergamo, 77  
24055 COLOGNO AL SERIO (BG)  
Partita IVA 02418520165



Oggetto:

VARIANTE E COMPLETAMENTO  
AL PIANO DI RECUPERO DI VIA SOLFERINO  
approvato con Delibera del C.C. n°85 del 7 Ottobre 2009

COMUNE DI COLOGNO AL SERIO - PROVINCIA DI BERGAMO

**VARIANTE E COMPLETAMENTO DEL PIANO DI RECUPERO DI VIA SOLFERINO  
COMPARTI N. 109 E 110 (PARTE)**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**1. Premessa edilizia**

Il progetto di variante e completamento del Piano di Recupero approvato con delibera del Consiglio Comunale n.85 del 07.10.2009 sviluppa sul piano tipologico e architettonico lo studio rivolto ad un intervento di ricostruzione e ristrutturazione edilizia con ridistribuzione planimetrica delle superfici coperte e dei volumi dei fabbricati ubicati in Via Solferino, alla scopo di promuovere un intervento per la realizzazione di edilizia residenziale finalizzata all'accrescimento delle capacità insediative del vecchio nucleo abitato e per la realizzazione di un parcheggio pubblico nell'area scoperta di pertinenza dei fabbricati oggetto del Piano di Recupero.

L'iniziativa per il recupero dell'immobile in questione è promossa dalla Società AZZURRA 2000 s.r.l. con sede a Cologno al Serio in Via Bergamo n°77, attuale proprietaria dell'immobile.

Il presente incarico di progettazione, affidato all'Arch. Aurelio Poliani con studio in Cologno al Serio in Via Mons. Lazzari n°3 ha quindi lo scopo di articolare le scelte complessive del progetto di ricostruzione e ristrutturazione dei fabbricati in questione.

## **2. Inquadramento urbanistico e inserimento nel contesto**

### 2a. Area di intervento

L'area di intervento contraddistinta catastalmente al N.C.E.U. con i mappali 278 sub 3 – n. 278 sub 4 – n. 278 sub 5 – n. 278 sub 7 – n. 2548 sub 1 – n. 2548 sub 2 e n. 2845, è situata all'interno del centro storico del Comune di Cologno al Serio in zona omogenea A - centro storico con accesso dalla Via Solferino.

Il terreno è attualmente occupato dai nuovi edifici previsti dal progetto di Piano di Recupero.

Il fabbricato "A" è completamente realizzato nella sua consistenza planimetrica e volumetrica. A causa di un errore materiale nel rilievo topografico originario le dimensioni della sagoma del fabbricato "A" sono variate ma la superficie coperta dell'edificio è rimasta invariata.

Il fabbricato "B" invece risulta attualmente parzialmente edificato e nella presente richiesta di variante e completamento è prevista la realizzazione in lato ovest della porzione mancante che prolunga e collega la porzione di edificio già realizzato con la Via Solferino come previsto dal P. R. già approvato.

Nel progetto di variante e completamento del Piano di Recupero in questione si richiede la ricostruzione degli edifici che garantiscano una diversa distribuzione dei volumi e una diversa disposizione planimetrica delle aree destinate ad uso residenziale.

### 2b. Impostazione del progetto urbanistico

Dal punto di vista urbanistico, l'intervento di recupero, prevede la formazione di due corpi di fabbrica ad uso residenziale. Il corpo A, posizionato nella zona a nord della proprietà, occupa una superficie coperta di mq. 106.95 e si sviluppa per due piani fuori

terra.

Il corpo B, posizionato nella zona centrale della proprietà, occupa una superficie coperta di mq. 374.37 e si sviluppa per tre piani fuori terra.

L'intervento di recupero prevede inoltre l'utilizzazione per una superficie pari a circa mq. 421.15 di una parte dell'area scoperta di pertinenza dei fabbricati oggetto del P.R. come spazio adibito a viabilità e parcheggio pubblico da cedere in comodato d'uso perpetuo al Comune di Cologno al Serio. L'accesso carrale a tale spazio pubblico avviene dalla Via Solferino. Sempre sulla Via Solferino inoltre sono ubicati l'accesso pedonale ai due corpi di fabbrica ad uso residenziale e l'accesso carrale al Piano Interrato che occupa la superficie sottostante i due fabbricati di nuova realizzazione, l'intera area scoperta di pertinenza ed il parcheggio pubblico.

### 2c. Accessibilità e pertinenze.

Il lotto di pertinenza individuato dallo studio di fattibilità include, oltre al sedime dei fabbricati di progetto, agli spazi per percorsi pedonali, alle aree ad uso esclusivo delle singole unità abitative e al parcheggio pubblico, anche una rampa della larghezza di mt. 4.50 per consentire il collegamento del nuovo accesso carrale dalla Via Solferino al Piano Interrato dove è prevista la realizzazione delle autorimesse per il parcheggio coperto a servizio della residenza.

### 3c. Variante in progetto

La variante in progetto non modifica in modo sostanziale la distribuzione planimetrica degli edifici prevista dal P. R: giù approvato.

Le uniche variazioni proposte riguardano la scala esterna a servizio del fabbricato "A". Tale scala esterna si rende necessaria per poter consentire un adeguato utilizzo delle

unità immobiliari previste nel fabbricato "A".

L'altra variazione invece riguarda il fabbricato "B" che in lato sud prevede la realizzazione di alcune finestrate in lato sud la cui realizzazione è consentita dai proprietari confinanti in lato sud Sigg. Ranica e Marchetti come indicato nell'allegata Convenzione fra proprietà confinanti identificata come allegato "F".

### **3. Destinazione dell'intervento. Aspetti funzionali e distributivi.**

#### 3a. Requisiti generali

La particolare posizione dell'immobile, posto nella zona centrale del paese, favorisce la realizzazione di alloggi di diverse tipologie e dimensioni.

#### 3b. Tipologia edilizia.

La soluzione proposta prevede la realizzazione di due nuovi edifici.

Il corpo A, ad uso residenziale, si trova nella zona a nord della proprietà ed è costituito da appartamenti indipendenti di vari tagli dimensionali al Piano Terra e al Piano Primo con scala interna di collegamento.

Il corpo B, ad uso residenziale, si sviluppa nella zona centrale della proprietà ed è costituito da appartamenti la cui tipologia è stabilita sulla base dei seguenti criteri:

- distribuzione verticale tramite un vano scala-ascensore per favorire nel modo migliore l'accessibilità alle unità abitative realizzate;
- orientamento degli alloggi al fine di garantire una corretta esposizione per favorire la migliore aeroilluminazione possibile dei singoli locali;
- diversificazione delle superfici utili degli alloggi per soddisfare le più disparate esigenze abitative.

### 3c. Riepilogo delle utilizzazioni.

Piano interrato:

- mq. 1045.00 di parcheggio privato residenziale;

Piano Terra:

- mq. 421.15 di viabilità e parcheggio ad uso pubblico;
- mq 20.34 di parcheggio privato
- mq 33.21 di parcheggio privato condominiale

#### Edificio di nuova costruzione lato nord ( CORPO A)

Piano terra

- n° 2 alloggi;

Piano primo:

- n° 2 alloggi.

#### Edificio di nuova costruzione zona centrale (CORPO B)

Piano Terra:

- n° 1 negozio

Piano Primo:

- n° 5 alloggi

Piano Secondo:

- n° 4 alloggi

N.B. : I dati sopra riportati sono indicativi in quanto le varie unità abitative potrebbero subire mutamenti dimensionali e quantitativi oltre che variazioni di disposizione planimetrica in rapporto alle esigenze della futura utenza.

## **4. Caratteri architettonici e costruttivi.**

#### 4a. Caratteri architettonici e finiture.

La scelta della tipologia dei fabbricati e l'uso dei materiali di finitura dovranno essere strettamente connessi all'architettura locale e in conformità alle disposizioni contenute nell'Abaco Guida allegato al vigente P.R.G.

L'Abaco raccoglie alcuni suggerimenti metodologici da applicarsi ai singoli interventi e si configura come uno strumento analitico per una corretta progettazione, con lo scopo di pervenire ad una omogeneizzazione e ad un coordinamento degli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

In particolare le finiture sono così specificate:

- \* Manto di copertura in coppi;
- \* Gronde in legno con travetti e assiti a vista;
- \* Balconi in legno;
- \* Canali di gronda e pluviali in rame a sezione circolare;
- \* Persiane esterne con griglie a stecche orizzontali colore verde;
- \* Serramenti esterni in legno verniciato verde;
- \* Davanzali e soglie in pietra naturale non lucida spessore minimo cm. 8;
- \* Rivestimento esterno a vista con intonaco civile colorato con tinte scelte tra le campionature presenti presso l'ufficio tecnico comunale;
- \* Intonaco fugato colore grigio;
- \* Barriere e parapetti in ferro a maglie regolari, verniciate con smalto di colore scuro;
- \* Pavimentazione dei cortili in materiale tradizionale;
- \* Particolari architettonici di finitura realizzati in sintonia con l'intervento proposto.

#### 4b. Sistema costruttivo.

Il progetto prevede per l'intervento di realizzazione dei nuovi edifici l'utilizzazione di

un sistema costruttivo di tipo tradizionale con struttura portante in cemento armato, murature in laterizio e solai in laterocemento.

4c. Finiture interne.

Per gli interni si prevedono gli standards di finitura adottati normalmente nelle case di civile abitazione; una particolare cura verrà rivolta ai requisiti di isolamento acustico e, in generale, alla scelta di materiali naturali ed ecologicamente corretti.

4d. Dotazioni tecnologiche.

Impiantistica di tipo usuale eseguita secondo le varie norme vigenti, con attenzione ai sistemi di sicurezza e ai dispositivi per facilitare l'uso corretto delle dotazioni. L'impianto di riscaldamento sarà di tipo autonomo con caldaiette a metano.

Cologno al Serio, 01 Dicembre 2017

Il Progettista

---