

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

**Oggetto:** Piano di recupero immobile denominato Villa Manzoni in piazza Garibaldi 2 a Cologno al Serio per trasposizione volumetrica dei locali accessori, riqualificazione aree esterne e cambio destinazione d'uso.

**Committente:** La Natura in Rete

**Tecnico:** arch. Edoardo Milesi  
Via Valle del Muto, 25 - Albino - BG

Albino, 02.04.2020

## **PREMESSA**

La proposta di riqualificazione delle aree e degli immobili che ospitano Villa Manzoni a Cologno al Serio si pone quale obiettivo principale quello di riqualificare l'intero complesso edilizio, ormai in disuso dal 2014, e di contribuire alla rivitalizzazione del centro storico di Cologno già oggetto di una complessiva riqualificazione urbana mediante la pedonalizzazione protetta dei connettivi pubblici.

Sull'immobile principale sono attualmente in corso opere edili di sistemazione interna e abbattimento delle barriere architettoniche, autorizzate con SCIA n. 2019/0016986 del 05.10.2019, al fine di riattivare l'originaria funzione ricettiva e di ristorazione del complesso architettonico.

Nell'ottica di un generale progetto di recupero urbano dell'intera area è prevista la rimozione dell'immobile accessorio che insiste nella zona nord-est del lotto di proprietà e il recupero della volumetria in aderenza al fabbricato principale verso la corte interna.

Questa tipologia di intervento è possibile attraverso la presentazione di un piano di recupero ai sensi dell'articolo pr25 delle norme tecniche di attuazione.

## **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Le aree oggetto di piano di recupero appartengono, secondo il piano delle regole vigente, al centro storico regolamentato dall'articolo pr25 delle norme tecniche di attuazione ed in particolare all'ambito 35.

L'edificio principale è classificato come *edificio emergente nella struttura urbana per singolari caratteristiche architettoniche* e il grado di intervento attribuito consente la sola ristrutturazione interna.

Sul lotto di proprietà insiste un piccolo corpo di fabbrica accessorio alla residenza per il quale è possibile effettuare la trasformazione per riqualificazione ambientale. Tale manufatto infatti, privo di valore storico ambientale, è soggetto a trasformazione in quanto totalmente in contrasto con l'ambiente costruito e, al fine di perseguire un migliore inserimento ambientale, è possibile effettuare la ridislocazione volumetrica rispetto al lotto di riferimento previa approvazione di un Piano di Recupero, rispettando il limite massimo della volumetria preesistente, al netto delle superfetazioni non condonate alla data di adozione del P.R.G.

Le aree oggetto di piano di recupero, prospicienti via Manzoni e piazza Garibaldi, sono identificate catastalmente al foglio 9 mappali 131 e 3415

## **DESCRIZIONE STATO DI FATTO**

Il complesso edilizio, risalente al XVIII secolo, si trova all'interno delle mura medioevali nel centro storico di Cologno.

L'immobile principale è un edificio a corte costituito da due piani fuori terra e sottotetto adibito ad albergo ristorante. Una piccola porzione al piano primo risulta accatastata come residenza, sarà quindi necessario procedere al cambio di destinazione d'uso da residenziale e terziario ricettivo.

Le strutture sono costituite da muratura portante in pietra, solai voltati al piano terra, solaio di copertura in legno con copertura in coppi. In particolare le murature prospicienti la via Alessandro Manzoni sono in ciotoli di fiume a vista posati a lisca di pesce, mentre i restanti fronti sono intoncati con fregio decorativo in corrispondenza della gronda.

Tutte le aperture presentano contorni e davanzali in pietra serena, i serramenti e le persiane sono in legno in colore grigio, il serramento-vetrina di accesso da via Manzoni è ad arco ribassato, in ferro sempre di colore grigio e vetro, le inferriate e i cancelli d'accesso alla proprietà sono in ferro a disegno semplice.

L'edificio accessorio, utilizzato come deposito, è un piccolo corpo di fabbrica di 101,20 mc in muratura portante di laterizio intonacato e copertura in legno con manto in coppi e lattenerie in lamiera preverniciata.

Le aree esterne risultano delimitate da una muratura in pietra intonacata nella zona prospiciente piazza garibaldi, mentre verso le aree private è stata realizzata una recinzione in muratura di calcestruzzo con sovrastante inferriata. Le aree risultano prevalentemente pavimentate in cubetti di porfido con piccole aiuole verdi in corrispondenza della muratura di piazza garibaldi.

## **PREVISIONI DI PROGETTO**

L'obiettivo principale degli interventi previsti su Villa Manzoni è il risanamento conservativo dell'immobile principale e delle sue aree pertinenziali.

Con questo obiettivo la committenza ha già avviato una serie di interventi di riqualificazione mediante la rimozione della veranda abusiva in legno e vetro presente nella corte interna con CILA n. 6816 del 15.04.2019 e le opere di risanamento conservativo interne al fine di abbattere le barriere architettoniche e rivisitare i diversi locali del piano terra e primo.

Con il presente piano di recupero si provvederà alla riqualificazione generale degli spazi esterni mediante la trasposizione volumetrica del fabbricato accessorio, il cambio di destinazione d'uso della parte residenziale del piano primo, la modifica delle murature di recinzione per dare più respiro agli spazi aperti della villa, il ridisegno delle aree a parcheggio e degli accessi al fabbricato principale.

La volumetria recuperata dalla demolizione del fabbricato accessorio verrà addossata ai fronti della corte interna mediante la realizzazione di un piccolo manufatto leggero in ferro e tamponamenti trasparenti e/o opachi nel rispetto delle facciate esistenti, con funzione di collegamento tra i vari ambienti. Questo nuovo elemento sarà completato da un pergolato con lo stesso disegno fino al porticato di via Manzoni e consentirà di rendere più fluida la distribuzione tra la cucina e le sale del ristorante.

La muratura di recinzione verso la strada privata di accesso alla lottizzazione verrà completamente rimossa creando continuità tra la nuova piazzetta interna e la strada privata che sarà oggetto di riqualificazione generale, l'accesso carrale al cortile retrostante verrà arretrato sull'allineamento del fabbricato principale, mantenendo il passaggio carrale per usi di servizio.

Nel cortile retrostante, lungo le murature di piazza Garibaldi, verranno ricavati i posti auto a servizio delle attività di ristorazione e albergo, una nuova fascia di verde avrà la funzione di filtro tra il parcheggio e il ristorante, mentre l'accesso all'albergo verrà evidenziato da un nuovo pergolato che dall'accesso pedonale di via Manzoni accompagnerà l'utente all'ingresso principale.

Nella parte residenziale del piano primo è previsto il cambio di destinazione d'uso al fine di ricavare ulteriori camere d'albergo e collegare questa zona alla parte alberghiera già attiva. L'attuale scala di accesso dal cortile interno verrà rimossa al fine di ampliare la zona dei servizi igienici e ricavare un piccolo ripostiglio al piano terra.

## **DEFINIZIONE AREE A STANDARD E PARCHEGGI**

In termini di superfici l'attuazione del presente piano di recupero prevede:

- la trasposizione volumetrica del fabbricato residenziale accessorio di mc 101,20 che verranno realizzati in aderenza al fabbricato principale per un totale di 94,63 mc con nuova funzione commerciale;
- Il cambio di destinazione d'uso della parte residenziale del piano primo per una superficie

lorda di pavimento pari a mq 107,28 in superficie a destinazione alberghiera.  
Come meglio rappresentato sulle tavole 042A la volumetria complessiva insistente sul lotto diminuisce leggermente passando da 3061,02 mq a 3054,45 mq.

La dotazione di aree a standard prevista per l'attuazione del presente intervento, deriva dal cambio di destinazione d'uso della parte residenziale e quindi risulta pari a 84,26 mq, come meglio evidenziato sulla tavola 043A e precisato nel calcolo riportato di seguito:

Superficie residenziale oggetto di cambio di destinazione d'uso

Piano primo 102,83 mq

Autorimessa 37,62 mq

Totale 140,45 mq

Definizione standard residenziale: 18,00 mq/ab

$140,45 \text{ mq} / 50 \text{ mq} = 2,80 \text{ abitanti}$

$2,80 \text{ ab.} * 18,00 \text{ mq/ab} = 50,56$  di cui standard a parcheggio 8,40 mq

Definizione standard commerciale/ricettivo: 100% slp

Slp commerciale/ricettivo esistente 898,55 mq

Slp commerciale/ricettivo di progetto 1041,11 mq

$1041,11 \text{ mq} - 898,55 \text{ mq} = 142,56 \text{ mq}$  di cui standard a parcheggio 71,28 mq

Totale standard dovuti

$142,56 \text{ mq} - 50,56 \text{ mq} = 92,00 \text{ mq}$  di cui standard a parcheggio 62,88 mq

Per la totalità delle aree a standard dovute pari a mq 92,00 è richiesta la monetizzazione delle stesse ai sensi dell'articolo ps22 delle norme tecniche di attuazione.

Per quanto concerne i parcheggi pertinenziali le norme tecniche del piano dei servizi definiscono una dotazione minima pari a 10 mq ogni 100 mc, definendo in 3 m l'altezza per il calcolo del volume virtuale a destinazione diversa dalla residenza. Nel caso in esame la dotazione minima di parcheggi pertinenziali è pari a mq 312,33, nella zona prospiciente piazza Garibaldi sono stati ricavati mq 389,81 destinati a parcheggio.

## CALCOLO DEGLI ONERI

Gli oneri di urbanizzazione dovuti in conseguenza dell'attuazione degli interventi previsti, sono generati dal cambio di destinazione d'uso delle porzioni residenziali.

Si riporta di seguito il conteggio indicativo degli oneri dovuti, tale conteggio potrà variare in funzione del momento in cui verranno autorizzate le opere e non è pertanto vincolante per il Comune.

Volumetria residenziale esistente oggetto di cambio d'uso: 437,01 mc

Nuova SIp commerciale di progetto: 33,37 mq

Nuova SIp ricettiva alberghiera di progetto: 107,28 mq

### Residenza

Oneri di urbanizzazione primaria: 437,01 mc \* 3,01 €/mc = € 1.315,40

Oneri di urbanizzazione secondaria: 437,01 mc \* 8,60 €/mc = € 3.758,29

**Totale** € **5.073,69**

### Commerciale

Oneri di urbanizzazione primaria: 33,37 mq \* 50,00 €/mq = € 1.668,50

Oneri di urbanizzazione secondaria: 33,37 mq \* 40,00 €/mq = € 1.334,80

**Totale** € **3.003,30**

### Alberghiero

Oneri di urbanizzazione primaria: 107,28 mq \* 30,00 €/mq = € 3.218,40

Oneri di urbanizzazione secondaria: 107,28 mq \* 55,00 €/mq = € 5.900,40

**Totale** € **9.118,80**

**Totale oneri nuove destinazioni** € **12.122,10**

**Totale oneri di urbanizzazione dovuti** € **7.048,41**

Costo di costruzione calcolato in base alla classe dell'edificio

Classe edificio in base alla tabella ministeriale II

Maggiorazione costo base 5% : € 402,28 \* 1,05 = 422,39 €

Slp oggetto di cambio di destinazione d'uso 140,65 mq

Costo di costruzione 140,65 mq \* 422,39 € = 59.409,15 €

**Costo di costruzione dovuto 5% di 59.409,15 € =** € **2.970,46**

**Totale oneri** € **10.018,87**