

SPAZIO PER PROTOCOLLO

Al Comune di
Provincia di

COLOGNO AL SERIO
Bergamo

Concessione Edilizia n.	del
Autorizzazione Edilizia n.	del
PdR.: prot. n.	del



RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO

OGGETTO:	PIANO DI RECUPERO "BRINA-CAVALLERI" Ristrutturazione/riqualificazione/recupero/rigenerazione urbana patrimonio edilizio esistente "ex proprietà Vanoli" – ex proprietà "Caldara"
COMMITTENTE:	Sig. BRINA LUCA L. – Sig. CAVALLERI MARCO
UBICAZIONE:	via Rocca angolo via Monsignor Drago – Cologno al Serio (Bg)
DATA:	Settembre 2022

FACCHETTI

BIM ARCHITECTURE & ENGINEERING+

Studio FACCHETTI
BIM Architecture & Engineering+

via Umberto Primo, n. 5 - Morengo (BG)
tel. 0363-95694
mail. info@studiofacchetti.com
www.studiofacchetti.com

I Tecnici

PREMESSA

La proposta di riqualificazione delle aree e degli immobili ex "Vanoli" ed ex "Caldara" in Cologno Al Serio ubicati in via Rocca e via Mons. Drago, si pone come obiettivo principale quello di riqualificare l'intero complesso edilizio e di contribuire alla rivitalizzazione del centro storico, già oggetto di una più vasta riqualificazione urbana mediante rivisitazione della rete viaria protetta delle connessioni pubbliche.

Il sito risulta ormai in disuso da diversi anni, utilizzato a suo tempo come sede della banca BCC Orobica, attualmente trasferita in altra sede. Gli immobili attualmente risultano totalmente inutilizzati e versano in situazioni di completo degrado.

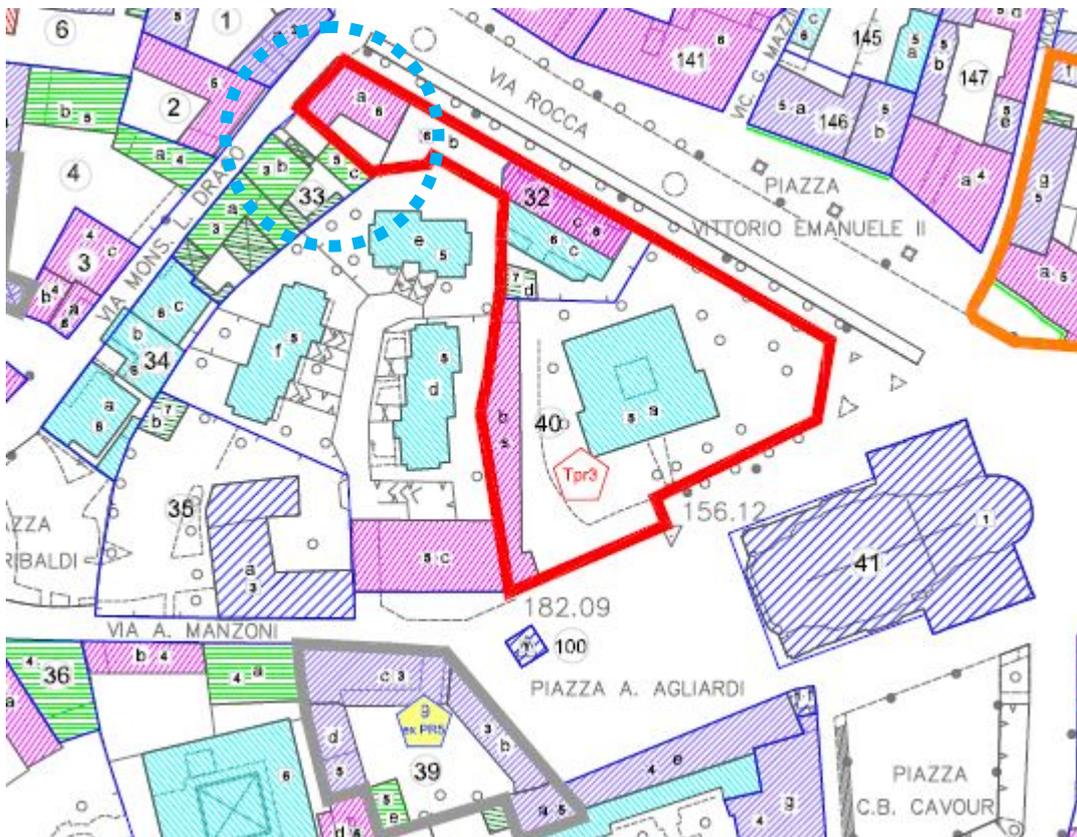
Nell'ottica di un generale progetto di recupero urbano dell'intero complesso, è prevista la rimozione di alcuni locali accessori, conglobando la volumetria nei corpi principali.

Questa tipologia di intervento è possibile attraverso la presentazione di un Piano di Recupero edilizio ai sensi dell'art. pr25 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

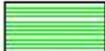
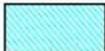
Le aree oggetto di Piano di Recupero, ricadono, secondo il Piano delle Regole vigente, nel Centro Storico, regolamentato dall'art. "pr25" delle Norme Tecniche d'Attuazione ed in particolare agli ambiti "32a" e "33b-c".

L'edificio ricadente nell'ambito "32a" (proprietà Brina) è classificato come *"edificio con pianta ad "L" a corpo doppio con balconi sul fronte principale. Tetto a falde in cemento e manto di copertura in eternit. Dalle prescrizioni specifiche di intervento nel centro storico il grado di intervento attribuito, è il n. 6; tale intervento consente la trasformazione per riqualificazione ambientale con possibilità di rialzo fino al raggiungimento dell'allineamento dei tetti contigui.*



ESTRATTO CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI NEL CENTRO STORICO (Tav. n2_t4 PGT)

GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI E SULLE FACCIATE

-  Edifici emergenti nella struttura urbana per singolari caratteristiche architettoniche
-  Edifici o parti di edifici di interesse architettonico e/o ambientale in situazione di sostanziale conservazione dei caratteri originari
-  Edifici o parti di edifici compromessi da alterazioni o degrado nei quali sono presenti tracce dell'impianto tipologico originario
-  Edifici completamente trasformati; (+) in modo conforme / (-) in contrasto con il contesto storico
-  Edifici di nuova edificazione su vecchio impianto
-  Edifici di recente edificazione
-  Superfetazioni

LEGENDA GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI E FACCIATE NEL CENTRO STORICO (Tav. n2_t4 PGT)

GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI

1	GRADO 1 - restauro
2	GRADO 2 - risanamento conservativo
3	GRADO 3 - ristrutturazione interna
4	GRADO 4 - conferma dello stato di fatto
5	GRADO 5 - ristrutturazione edilizia
6	GRADO 6 - trasformazione per riqualificazione ambientale
7	GRADO 7 - demolizione

LEGENDA GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI (Tav. n2_t4 PGT)

L'edificio ricadente nell'ambito "**33b-c**" (proprietà Cavalleri) è classificato come "edificio a pianta quadrata e corpo doppio con terrazzo sul fronte interno. Tetto in legno a due falde e manto di copertura in coppi. Presenza su fronte interno di corpi superfetativi adibiti a deposito. I gradi di intervento attribuiti sono per l'ambito "**33b**" grado di intervento **n. 3**; e per l'ambito "**33c**" grado di intervento **n. 5**, consente la trasformazione per riqualificazione ambientale.

Sui lotti di proprietà insistono dei piccoli fabbricati accessori per i quali è possibile effettuare la trasformazione per riqualificazione ambientale. Tali piccoli fabbricati, privi di valore storico ambientale, sono soggetti a trasformazione in quanto totalmente in contrasto con l'ambiente costruito. 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 di iniziativa privata, nel rispetto della volumetria massima preesistente, al netto delle superfetazioni non condonate alla data di approvazione del P.G.T..

Per gli immobili non compresi in ambiti soggetti a pianificazione attuativa, le norme tecniche di attuazione del vigente Piano delle Regole ammettono la proposta di definizione di un Piano di Recupero, in particolare detto strumento è necessario qualora all'interno del comparto di intervento si proponga una ridefinizione planivolumetrica.

Pertanto in riferimento all'ambito **33** ed in particolare ai comparti **3b e 3c**, - "classificazione degli edifici nel Centro Stoico del Piano delle Regole, si compone di edifici aventi grado di intervento diversi, per il fabbricato principale di **grado 3**, e il fabbricato accessorio all'interno del comparto con intervento di **grado 5** sulle schede specifiche del Centro Storico, si chiede all'Amministrazione, ai sensi dell'art. pr25, di individuare opportuno ambito da assoggettare a Piano di Recupero ed alla

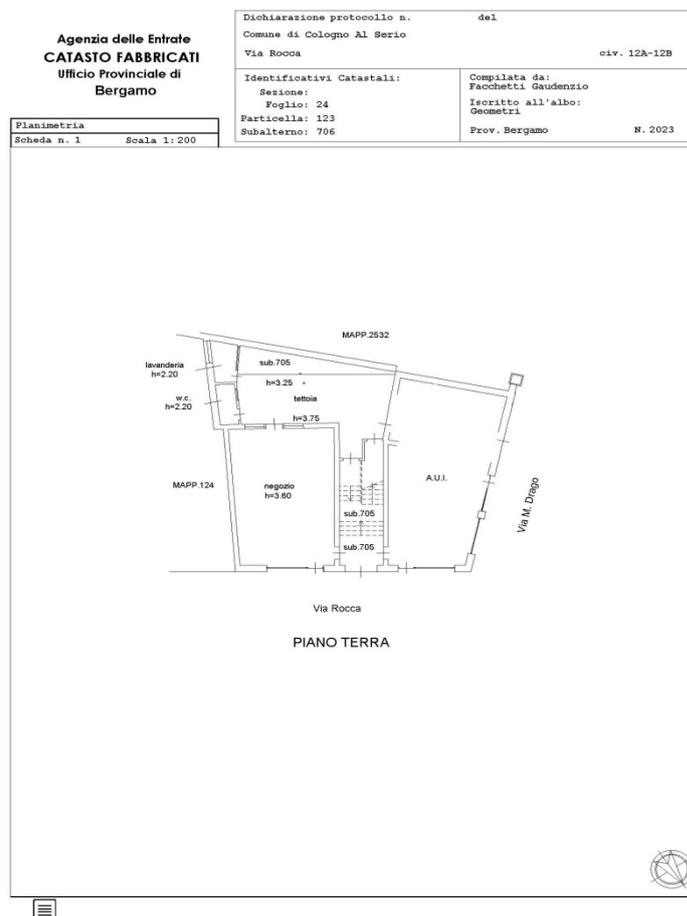
successiva approvazione del Piano di Recupero medesimo. (Si veda perimetrazione sulla tavola A04)

Gli immobili, oggetto di Piano Attuativo di Recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, sono identificati catastalmente come segue:

➤ proprietà **BRINA LUCA LUIGI:**

Comune censuario e amministrativo di Cologno Al Serio (provincia di Bergamo),
Catasto Fabbricati, foglio n. 24 come segue:

- particella n. 123 sub. 705, via Rocca n. 12, P.T.-1°, Bene comune non censibile a tutti i subalterni;
- particella n. 123 sub. 706, via Rocca n. 12, P.T., Cat. C/01, classe 2, R.C. € 556,38;
- particella n. 123 sub. 707, via Rocca n. 12, P.T., Cat. C/01, classe 2, R.C. € 468,53;
- particella n. 123 sub. 708, via Rocca n. 12/A, P.1°, Cat. A/03, classe 1, R.C. € 178,18;
- particella n. 123 sub. 709, via Rocca n. 12/A, P.1°, Cat. A/03, classe 1, R.C. € 237,57;



copia scheda catastale Piano Terra

Pertanto si propone un unico Piano Attuativo di Recupero comprendente le due proprietà, di fatto previsto come unico progetto e comprensivo dei comparti 32-a di proprietà Brina Luca L.; e comparti 33-b e 33-c di proprietà di Cavalleri Luca.

MOTIVAZIONE ALLA PROPOSTA DI PIANO DI RECUPERO

Le schede d'ambito del Piano di Governo del territorio prevedono la possibilità, da parte dei privati proprietari di edifici ricadenti nella città storica, non ricadenti negli ambiti individuati come piano di recupero, di esprimere la volontà di recupero dei loro edifici attraverso uno strumento attuativo coordinato e unitario che comprenda almeno l'intera corte.

La presente proposta di intervento attraverso la definizione di un Piano di Recupero di iniziativa privata, deriva sostanzialmente da alcune considerazioni che si intendono riassumere come:

Proprietà CAVALLERI MARCO

- si propone l'eliminazione del corpo di fabbrica basso posto nel cortile interno con destinazione ex pollaio/ripostigli ad un piano fuori terra con copertura piana a ridosso della recinzione in lato ovest, individuato come comparto "33 b". La tipologia dell'immobile esistente, viene ritenuto in netto contrasto con le storicità proprie della zona di intervento.

Se ne evidenzia anche la poca attinenza con la destinazione residenziale che si intende conservare per la corte interna. Se ne ipotizza la demolizione completa così da liberare l'area della corte restituendole l'impianto planimetrico originario, definito dalla tipicità dei fabbricati esistenti, uno a destinazione principale e l'altro a destinazione di servizio del fabbricato principale.

Per il corpo alto adiacente in lato sud all'interno del cortile, ed il ripostiglio ubicato all'ingresso carrale e a ridosso del fabbricato principale, si ipotizza per anch'essi la demolizione così da liberare l'area del cortile, con la redistribuzione del volume demolito in ampliamento al corpo di fabbrica accessorio posto in lato nord della proprietà, comparto 33-c, ai fini di ricavare il vano scala con ascensore per l'accesso ai piani superiori sia della proprietà Cavalleri, sia della proprietà Brina confinante in lato nord.

- Conferimento anche al piano sottotetto (piano o secondo), - comparto 33-b -, fronteggiante sulla via Mons. Drago, delle caratteristiche richieste per gli spazi abitativi, mantenendo comunque la superficie coperta e la volumetria esistente. La copertura avrà una conformazione a due falde come l'attuale esistente.

Al piano terra del fabbricato principale si propone il cambio di destinazione d'uso dall'attuale residenziale a laboratorio artigianale.

- Risoluzione di problematiche strutturali per la descrizione e valutazione delle quali si rimanda alla allegata relazione strutturale redatta dall'Ing. Andrea Facchetti, che portano a chiedere la ristrutturazione complessiva secondo parametri strutturali adeguati alla normativa ora in vigore, anche per garantire sicurezza ai fabbricati circostanti e adiacenti.

Proprietà BRINA LUCA LUIGI

- si propone l'eliminazione del corpo di fabbrica basso posto nel cortile interno con destinazione wc e ripostiglio ad un piano fuori terra con copertura piana a ridosso della recinzione in lato ovest, individuato come comparto "32 a".

- si propone di demolire la tettoia esistente all'interno del cortile avente struttura portante in ferro e manto di copertura in lastre di plexiglass.

La tipologia degli immobili esistenti sopra indicati, vengono ritenuti in netto contrasto con le storicità proprie della zona di intervento.

Si propone la redistribuzione del volume demolito in ampliamento al corpo di fabbrica principale comparto 32-a.

Mantenimento della destinazione d'uso del piano terra quale commerciale, e residenziale al primo piano.

Verrà usufruita la possibilità di rialzo sino al raggiungimento dell'allineamento dei tetti contigui, ai fini residenziali, consentito dall'articolo del Piano delle Regole pr 25 per gli edifici di grado 5 e 6 attraverso il proposto Piano di Recupero di iniziativa privata.

Il Piano di Governo del territorio definisce un grado di intervento 6 per l'edificio in oggetto.

Il grado 6 viene definito come "Trasformazione per riqualificazione ambientale", con intervento rivolto alla trasformazione dell'organismo edilizio e in particolare dell'involucro dell'edificio e/o delle adiacenze di pertinenza, ai fini di un suo migliore inserimento ambientale. Per tali casi si auspica una riedificazione atta a riproporre un manufatto più consono ai caratteri urbani anzidetti.

L'intervento consentirebbe:

- ridefinizione planivolumetrica;
- revisione dei materiali costruttivi e di finitura;
- revisione tipologica delle coperture.

Tali edifici sono soggetti alla ristrutturazione complessiva

DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Proprietà sig. Brina Luca Luigi:

Il complesso edilizio, risalente agli anni 1854-1903, si trova all'interno delle mura medioevali del Centro Storico di Cologno Al Serio.

L'edificio con pianta a "L" a corpo doppio costituito da due piani fuori terra oltre al sottotetto. Tetto a falde con gronde in cemento armato, manto di copertura in eternit, lattonerie in lamiera preverniciata.



Facciate lato principale nord con balconi al primo piano. Corpi aggettanti gronde sagomate. Sottobalconi rivestiti in perline di legno.

Le strutture sono costituite da muratura portante perimetrale e pilastri in c.a. centrali, solai in laterocemento. Facciate con parziali finiture in mattoncini a vista/piastrelle in klinker, oltre a calcestruzzo martellinato a vista. Al piano terra rivestite con lastre in marmo botticino a liste verticali. Le aperture prospicienti il cortile interno presentano dei contorni e davanzali in marmo chiaro, serramenti in alluminio e tapparelle in legno. Le aperture del piano terra presentano serramenti in alluminio con vetro semplice, dotate di serrande a maglia e apertura a rullo.

L'edificio accessorio ubicato nel cortile interno, è un piccolo corpo di fabbrica in muratura portante in laterizio intonacato e copertura piana in c.a. con sovrastante guaina prefabbricata, lattonerie in lamiera preverniciata. Sopra la copertura piana vi alloggiavano le unità esterne di condizionamento del fabbricato. Il piccolo fabbricato era destinato in parte a servizio igienico, ed in parte a locale ripostiglio/deposito.

Esiste inoltre tettoia a copertura parziale del cortile interno, realizzata con struttura in ferro e copertura con lastre in plexiglass.

Nel vano sotto scale al piano terra, dell'edificio principale, si trova la centrale termica a servizio dell'impianto di riscaldamento dell'intero fabbricato.

L'edificio è dotato di tutti gli impianti tecnologici quali elettrico, gas-metano, acqua, fognatura, Telecom, ecc...

Architettonicamente e tipologicamente l'immobile risulta in contrasto con le norme del PGT attuale vigente e con l'abaco dei materiali prescritti per il centro storico.

Lo stato di conservazione risulta essere mediocre. Sono evidenti danni da infiltrazione d'acqua piovana dalla copertura, fenomeno di erosione delle murature per umidità di risalita, distacco degli intonaci di rivestimento dei parapetti dei balconi. Le pareti prospicienti il cortile interno versano in cattivo stato di conservazione. Gli impianti risultano completamente da rifare.

Sono stati realizzati pavimenti sopraelevati postai sopra gli esistenti per poter far passare parte degli impianti utilizzati dalla banca, e, in parte incollati sui preesistenti.

I pavimenti originali risultano in marmette di varia fattura, ma di nessun particolare pregio.

Per tale immobile si procederà con la completa ristrutturazione con demolizione, ricostruzione ed adeguamento sismico con nuova distribuzione della volumetria esistente al fine di una riorganizzazione urbanistica edilizia del contesto urbano.

Proprietà sig. Cavalleri Marco:

Il complesso edilizio, risale alla 1° metà XX secolo con successivi interventi al periodo per manutenzioni ordinarie e straordinarie al fabbricato stesso.

La data viene confermata da una ricerca catastale dove risulta depositata una scheda catastale in data 16-11-1939 intestata al sig. Zambelli Cristoforo fu Ismaele.

Il compendio immobiliare si trova all'interno delle mura medioevali del Centro Storico di Cologno Al Serio, e, in adiacenza agli immobili di proprietà del sig. Brina Luca Luigi.

L'edificio con pianta rettangolare/quadrata e corpo doppio, con terrazzi fronti interni costituito da tre piani fuori terra. Tetto a falde con struttura in legno, gronde perline in legno, manto di copertura in coppi, lattonerie in lamiera preverniciata.



Facciate interne lato est con balconi al primo piano colleganti anche la porzione di fabbricato posizionato in lato nord della proprietà.

Le strutture sono costituite da muratura portante perimetrale e di spina, solai in laterocemento per la copertura del piano terra, in legno per la copertura dei rimanenti piani. Facciate con finiture ad intonaco e parzialmente tinteggiate. Le aperture prospicienti il cortile interno presentano dei serramenti in legno. Le aperture della facciata prospiciente via Mons. Drago presentano serramenti in legno con vetro semplice, griglie in legno per i piani superiori, con barriera in ferro di protezione per le aperture a livello della strada pubblica.

Gli edifici accessori ubicati nel cortile interno in lato nord, sono destinati a porticato, ripostiglio al piano terra, e porticato al primo piano. Fabbricato realizzato in muratura portante ed intonacato, copertura piana in c.a. a terrazzo con sovrastante guaina prefabbricata, lattonerie in lamiera preverniciata e barriera in ferro di coronamento del terrazzo all'ultimo piano, avente accesso direttamente dal balcone del fabbricato principale. al secondo piano.

Il fabbricato in lato sud è destinato a wc e ripostiglio al piano terra, wc e disimpegno al primo piano collegato alle abitazioni dei piani superiori.

Edificio su due piani realizzato in muratura portante ed intonacata, solai in laterocemento e copertura inclinata con manto di copertura in lastre di eternit.

Detti immobili accessori sono collegati tra loro mediante ballatoi ai piani superiori in c.a. in precarie condizioni strutturali.

Per il fabbricato accessorio posizionato in lato ovest e destinato a ripostigli ad un solo piano (piano terra), risulta realizzato in muratura e copertura in cls con sovrastante guaina prefabbricata.

Gli edifici risultano scollegati da tutti gli impianti tecnologici quali elettrico, acqua, gas-metano, Telecom, ecc...

Lo stato di conservazione risulta essere alquanto mediocre. Sono evidenti danni da infiltrazione d'acqua piovana dalla copertura, fenomeno di erosione delle murature per umidità di risalita, distacco degli intonaci di rivestimento dei parapetti dei balconi. Alcune parti strutturali risultano in totale distacco. Le pareti prospicienti il cortile interno versano in cattivo stato di conservazione.

I pavimenti risultano in marmette di varia fattura, ma di nessun particolare pregio.

Per tale immobile si procederà con una ristrutturazione complessiva ed adeguamento sismico, come già denunciato nella relazione strutturale allegata.

PREVISIONI DI PROGETTO

La definizione di ristrutturazione vigente al momento della presentazione del presente Piano di Recupero ed estratta dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia è la seguente:

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42,

ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia, con possibilità di demolizione e ricostruzione tramite Piano Attuativo mantenendo caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

L'obiettivo principale degli interventi previsti dal progetto, è il risanamento conservativo degli immobili esistenti e delle pertinenze mediante un progetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione ed adeguamento sismico per le due proprietà al fine di un adeguamento ambientale in quanto totalmente in contrasto con l'ambiente costruito. L'intervento è rivolto alla trasformazione dell'organismo edilizio ed in particolare dell'involucro dell'edificio al fine di un suo migliore inserimento ambientale con una riedificazione atta a riporre un manufatto più consono ai caratteri urbani dell'ambiente costruito, mediante operazioni di trasposizione volumetrica dei fabbricati accessori.

L'edificio sui fronti strade sarà ricostruito nel rispetto assoluto della posizione e della conformazione planimetrica rispetto ai fronti strada dell'edificio preesistente.

La copertura sarà a falde inclinate con copertura in coppi in laterizio. Eventuali terrazze di sottotetto saranno ricavate mediante lo sfondamento della falda senza interessare né lo sporto né la linea di gronda. Sulla facciata principale su via Rocca sarà riproposto il balcone simile all'esistente per tipologia e caratteristiche costruttive.

Inoltre, con il Piano di Recupero, visto il grado di intervento assegnato dal PGT, e interventi di ristrutturazione edilizia/urbanistica così come definiti dalla lettera f) dell'art. 3 del DPR 3080/2001, saranno attuati interventi di soprizzo fino al raggiungimento dell'allineamento dei tetti contigui per l'immobile fronte via Rocca angolo via Mons. Drago, così come previsto dall'articolo pr25 delle NTA del Piano delle Regole.

Con il presente piano di ristrutturazione, sarà confermata la destinazione d'uso commerciale al piano terra, e destinazione residenziale del primo piano, così pure per il secondo piano oggetto di soprizzo/ampliamento.

Le caratteristiche dei materiali in progetto, rispecchiano il costruito del centro storico e precisamente sarà realizzata la struttura in c.a. in opera per quanto riguardano le fondazioni, strutture verticali, orizzontali e la copertura. La copertura avrà il pacchetto di isolamento, ventilazione e manto di copertura in coppi.

I tamponamenti saranno in laterizio con interposto adeguato isolamento al fine di rispettare i valori della normativa in materia di trasmittanza termica, finitura ad intonaco al civile e tinteggiate con colori da sottoporre all'approvazione dell'amministrazione comunale.

Per l'accesso ai piani superiori il vano scale e la realizzazione del vano ascensore, per il superamento delle barriere architettoniche, saranno realizzati nella proprietà del sig. Cavalleri a confine tra le due proprietà, al fine dell'utilizzo da entrambe le proprietà (Brina / Cavalleri) per le varie unità immobiliari delle distinte proprietà.

Costruzione sul confine reciproco previsto negli atti di compravendita degli immobili e precisamente dalla convenzione in atto notarile rep. n. 65481, racc. n. 40647 in data 23-09-2022 notaio S. Russo.

Per quanto riguarda la "**proprietà Cavalleri**" è previsto il risanamento conservativo degli immobili esistenti e delle pertinenze mediante un progetto di ristrutturazione edilizia con demolizione, ricostruzione ed adeguamento sismico, con trasposizione dei corpi accessori esistenti al fine di un adeguamento ambientale consono con l'ambiente costruito. L'intervento è rivolto alla trasformazione dell'organismo edilizio ed in particolare dell'involucro dell'edificio al fine di un suo migliore inserimento ambientale con una riedificazione atta a riproporre un manufatto più consono ai caratteri urbani dell'ambiente costruito, mediante operazioni di trasposizione volumetrica dei fabbricati accessori.

L'edificio sul fronte strada (via Mons. Drago) sarà mantenuto nel rispetto assoluto della posizione e della conformazione planimetrica rispetto ai fronti strada dell'edificio preesistente.

La copertura sarà a falde inclinate con manto di copertura in coppi in laterizio. Sulla facciata principale del cortile interno saranno ripresi i balconi simili agli esistenti e per il collegamento al vano scale / vano ascensore.

Le parti in ferro dovranno riprendere le tipologie correnti ed in uso della zona.

Le finestre e i portoni potranno essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizione e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico-critica dell'unità e le disposizioni in materia di igiene locale non evidenzino la necessità di una diversa partitura delle finestrate in quanto, quella esistente, è contrastante con i caratteri tipologici dell'unità edilizia o non risponde alle esigenze funzionali dello schema distributivo di progetto; gli infissi esistenti potranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali (legno verniciato o naturale, con esclusione delle essenze esotiche) e dei rapporti dimensionali tipici nonché dei ritmi compositivi propri del tipo edilizio interessato; l'oscuramento esterno, se realizzato a persiane, dovrà essere del tipo all'italiana, serramenti ad alta prestazione energetica in legno. Le persiane o gli scuri non dovranno sporgere, al piano terra, dal filo strada, mentre per il piano terra interno al cortile e per i piani superiori al primo, potranno essere ad anta battente anche su fronte strada. In alternativa si potranno adottare degli scuri da posizionare all'interno del serramento.

Con il presente piano, verrà modificata la destinazione d'uso attuale al piano terra da residenziale a commerciale/laboratorio artigianale a servizio dell'attività, al piano terra, della proprietà Brina, e conferma la destinazione d'uso attuale residenziale dei piani superiori. Le caratteristiche dei materiali in progetto, rispecchiano il costruito del centro storico e precisamente sarà realizzata l'adeguamento sismico con l'inserimento di una struttura in c.a. in opera per quanto riguardano le fondazioni, strutture verticali ed orizzontali. La struttura della copertura realizzata in laterocemento con gronde in c.a. intonacate e tinteggiate, e/o travetti in legno a vista e perlinato ligneo, con sovrastante pacchetto isolamento, ventilazione e manto di copertura in coppi, lattonerie in rame consone alle tipologie correnti ed in uso della zona. I comignoli saranno realizzati con la tipologia ed i metodi costruttivi tradizionali caratteristici della zona, (mattoni a vista e/o in muratura intonacata e tinteggiata) pertanto non si potranno utilizzare comignoli prefabbricati o simili.

I tamponamenti saranno in laterizio con interposto adeguato isolamento al fine di rispettare i valori della normativa in materia di trasmittanza termica, e finitura ad intonaco al civile a base di calce con tinteggiature a base silossanico e con colori concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per l'accesso ai piani superiori il vano scale e la realizzazione del vano ascensore, per il superamento delle barriere architettoniche, saranno realizzati a ridosso del confine con la proprietà Brina, al fine dell'utilizzo da entrambe le proprietà a servizio delle altre unità immobiliari ai piani superiori. Copertura del vano scale e ascensore realizzato a falde inclinate in cls e intonacate, con superiore manto di copertura in coppi.

Nei collegamenti tra corpi di fabbrica da ripristinare e quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno); ciò vale anche per il rifacimento o la realizzazione ex novo di scale, soppalchi e logge.

In tutti gli interventi edilizi dovranno essere rispettate le caratteristiche edilizie e ambientali della zona storica, utilizzando preferibilmente i materiali e le tecniche sopra indicate, pertanto sono vietate le costruzioni in c.a. prefabbricato e/o blocchi precostituiti (es. comignoli).

Le zone porticate indicate nelle tavole di progetto devono essere, compatibilmente con i corpi scale e le strutture portanti dell'edificio di cui fanno parte, libere e praticabili.

Sarà possibile suddividere le proprietà private mediante arredi mobili (vasi di fiori o grate in legno/ferro mobili).

All'interno dei porticati dove è prevalente l'esistenza di loggiati al piano primo e secondo, è ammessa la realizzazione di nuove logge identiche alle esistenti per materiali e tipologia.

La pavimentazione dei cortili e degli androni aperti dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale (pietra naturale tipo porfido o similare).

Sarà possibile la distribuzione della superficie edificabile prevista nel presente Piano di Recupero nel rispetto della normativa relativa alle distanze dalle pareti finestrate dei confini e nel rispetto delle N.T.A. del Comune di Cologno Al Serio.

All'interno delle aree private scoperte, facenti parte anche di una sola unità minima d'intervento, sarà possibile suddividere la proprietà con siepi, arredi mobili di dignitoso decoro, reti metalliche con sostegno in ferro e/o con recinzioni in muratura e parti metalliche (ferro anticato) di dignitoso e contestuale decoro.

Le distanze dai confini ammissibili con il presente Piano di Recupero sono quelle ammesse dal PGT ed indicate nelle tavole del Piano di Recupero.

E' ammissibile edificare a confine con edifici esistenti alla data di approvazione del presente Piano di Recupero.

E' ammissibile altresì edificare a distanza inferiore con edifici esistenti alla data di approvazione del presente Piano di Recupero per comprovate ragioni statiche e logistiche.

L'altezza massima prevista nel Piano di Recupero è pari a metri **9,00** misurata dal piano strada al filo sotto della gronda con un massimo di 3 piani fuori terra abitabili, si veda tavola relativa alle sezioni dell'edificio.

DEFINIZIONE AREE A STANDARD E PARCHEGGI

In termini di superfici l'attuazione del presente Piano di Recupero prevede:

proprietà BRINA:

- la trasposizione volumetrica del fabbricato accessorio e tettoia che saranno conglobati al fabbricato principale con funzione commerciale/residenziale;
- la conferma della destinazione d'uso del piano primo attuale residenziale per una superficie lorda residenziale pari a mq. 163,424 esistente, e di progetto mq. 163,664.

Come meglio rappresentato sugli elaborati grafici allegati, la volumetria complessiva insistente sul lotto aumenta leggermente passando da mc. 1.221,764 a mc. 1.241,267 (escluso ampliamento in soprizzo); e una superficie lorda di pavimento leggermente in aumento da mq. 353,740 (mq. 29,57+mq. 151,211+mq. 9.535 +mq. 163,424) a mq. 363483 (mq.199,82+mq.163,664) di progetto.

Inoltre per l'ampliamento in soprizzo, in progetto, la nuova slp risulta pari a mq. 152,573 e una volumetria reale pari a mc. 428,346, e virtuale pari a (mq. 152,573 x 3,00 H.)= mc. 457,719.

La dotazione di aree a standard prevista per l'attuazione del presente intervento,deriva dall'ampliamento al piano secondo con destinazione residenziale, per una superficie lorda di pavimento pari a mq. 152,573 ed una volumetria effettiva pari a mc. 428,346, volumetria teorica pari a mc. 457,719 (mq. 152,573 x 3,00 H.).

Definizione standard residenziale: 18,00 mq/ab.
piano secondo mq. 152,573 / 50 mq.= 3,05 abitanti
3,05 ab. x 18 mq/ab.= 54,90;
da monetizzare: mq. 54,90 x € 108,00/mq.= € 5.929,20

Definizione standard commerciale/ricettivo: 100% della Slp

Slp commerciale/ricettivo esistente: mq. 151,211
Slp commerciale/ricettivo di progetto: mq. 199,820
mq. 199,820 - mq. 151,211= mq. 48,609 a standard.

Totale standard dovuti: mq. 54,90 + mq. 48,61= mq. 103,51.

Per la totalità delle aree a standard dovute pari a mq. 103,51 è richiesta la monetizzazione delle stesse ai sensi dell'articolo ps22 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano dei Servizi.

costo monetizzazioni: mq. 103,51 x € 108,00= € 11.179,08=

proprietà CAVALLERI:

- la trasposizione volumetrica dei fabbricati accessori, che saranno conglobati al fabbricato principale con funzione residenziale commerciale;
- il cambio di destinazione d'uso del piano terra attuale da residenziale a commerciale/laboratorio artigianale di servizio, per una superficie lorda residenziale pari a mq. 83,662+mq. 21,664= 105,326 attuale esistente, e, mq. 79,507+ mq. 21,664 (laboratorio dietro vano scale) = totale mq. 101,171 in progetto.

Come meglio rappresentato sugli elaborati grafici allegati, la volumetria complessiva insistente sul lotto diminuisce leggermente passando da complessivi mc. 1.110,640 a mc. 1.029,690 (mc. 827,999 fabbricato principale + laboratorio; + mc. 201,701 vano scale / ascensore).

La superficie lorda di pavimento da mq. 361,560 a mq. 260,185 di progetto (di cui mq. 238,521 il fabbricato principale, e mq. 21,664 il laboratorio al P.T.); complessivamente fabbricato Brina + fabbricato Cavalleri superfici e volume diminuiscono rispetto all'attuale.

La dotazione di aree a standard prevista per l'attuazione del presente intervento, deriva dal cambio di destinazione d'uso dell'attuale piano terra da residenziale a commerciale/laboratorio artigianale di servizio per una superficie lorda di pavimento in progetto pari a mq. 79,507+mq. 21,664 per complessivi mq. 101,171; ed una volumetria effettiva pari a (79,507 x H. 3,45 + mq. 21,664 x Hm. 3,74)= mc. 355,323, e volumetria teorica pari a mc. 303,513 (79,507 x H. 3,00 + mq. 21,664xH. 3,00).

Definizione standard commerciale/ricettivo: 100% della Slp.

Slp commerciale/ricettivo di progetto: mq. 101,171

Totale standard dovuti: mq. 101,171

Per la totalità delle aree a standard dovute pari a mq. 101,171 è richiesta la monetizzazione delle stesse ai sensi dell'articolo ps22 delle Norme tecniche d'Attuazione del Piano dei Servizi.

costo monetizzazioni: mq. 101,171 x € 108,00= € 10.926,468=

CALCOLO DELI ONERI CONCESSORI

Gli oneri di urbanizzazione dovuti in conseguenza dell'attuazione del Piano Attuativo di Recupero degli interventi previsti, sono generati dal cambio di destinazione d'uso delle porzioni di immobile e dalla ristrutturazione degli stessi.

Il calcolo indicativo degli oneri dovuti, potrà subire modifiche in funzione del periodo temporale in cui verranno autorizzate le opere.

Si precisa che dal calcolo della volumetria effettiva verrà detratto lo spessore dei tamponamenti perimetrali esterni e gli spessori delle solette per l'efficientamento energetico di cui al D. Lgs 73/2020.

Tutti i dati planivolumetrici sono verificabili sugli elaborati grafici allegati al presente Piano di Recupero.

Allegati grafici:

N° TAVOLA	NOME TAVOLA
A01	INQUADRAMENTO TERRITORIALE EX-VANOLI
A02	PIANTE PROSPETTI E SEZIONI STATO DI FATTO EX-VANOLI
A03	CALCOLI EX-VANOLI
A04	INQUADRAMENTO TERRITORIALE EX-CALDARA e RILIEVO FOTOGRAFICO
A05	PIANTE PROSPETTI E SEZIONI STATO DI FATTO EX-CALDARA - CALCOLI
A06	PIANTA PIANO TERRA, PRIMO E COPERTURA, ABACO DEI LOCALI
A07	SPACCATI ASSONOMETRICI MODELLO 3D-BIM PROGETTO, E CALCOLI
A08	SPACCATO ASSONOMETRICO PIANO 2 E MODELLO 3D COMPLETO DI PROGETTO
A09	SEZIONI
A10	PIANTA PIANO TERRA, PRIMO E COPERTURA
A11	ADATTABILITA' L13/1989 E LINEA VITA UNI EN 795 - VERIFICA R.A.I.
A12	DIMOSTRAZIONE CALCOLI DI PROGETTO - SUP. COPERTA - VOLUME
A13	OPERE DI URBANIZZAZIONE, RETI DI DISTRIBUZIONE FOGNA, IDRICA, GAS ED ELETTRICA
A14	DIMOSTRAZIONE GRAFICO-NUMERICA DI PROGETTO

L'intervento proposto è coerente rispetto ai modi linguistici dell'intorno immediato, non crea ingombri visivi, non occulta visuali rilevanti, non altera la possibilità di fruizione complessiva del contesto paesistico ambientale.

L'intervento permette la conservazione dei caratteri morfologici e adotta tipologie costruttive affini a quelle presenti nell'intorno.

Si da atto che il proposto progetto utilizzerà le seguenti considerazioni:

- le migliori tecnologie in materia di efficienza energetica e rispettando gli indici edilizi previsti dalla normativa ed effettuando una caratterizzazione del suolo;
- accorgimenti progettuali che favoriscono l'inserimento paesaggistico dell'intervento con utilizzo di materiali ed elementi del contesto;

I proponenti:

Sig. Brina Luca Luigi

Sig. Cavalleri Marco