
COMUNE di SERINA
(PROVINCIA DI BERGAMO)

allegato al progetto
di

PARZIALE RECUPERO DI FABBRICATO EX-RURALE, CON
DEMOLIZIONE DI "CASCINETTO" E RICOSTRUZIONE IN
AMPLIAMENTO, DI LOCALE ABITATIVO(CASCINALE)
IN LOCALITA' "BASTIA"
mappale 4902

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
e
DATI METRICI DELL'INTERVENTO

committente:
Sig. Belotti Ulisse
Via Vittorio Emanuele II n. 41 - SERINA (BG)

Serina, li 25/07/2018

Il Progettista:
Bonaldi geom. Diego



RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Il presente progetto, prevede un intervento edilizio per di PARZIALE RECUPERO DI FABBRICATO EX-RURALE, CON DEMOLIZIONE DI “CASCINETTO” E RICOSTRUZIONE IN AMPLIAMENTO, DI LOCALE ABITATIVO(CASCINALE) in Serina (BG), località Bastià, distinto al N.C.E.U., Censuario Serina, Sezione SE, Foglio 22 , particella 4902, cat. C/2, cl. 1, località Bastià, piani T-S1, cons. m² 81, rendita € 58,57.

Il fabbricato di cui trattasi, è una tipica costruzione rurale (ora non più destinato all'agricoltura), costituita da stalla con sovrastante fienile. Sul lato nord è presente una piccola pertinenza, destinata originariamente a cascinale (“casinèt”).

Il fabbricato non ha subito alcuna recente opera manutentiva rilevante.

L'esigenza del proprietario, è quella di poter disporre nel proprio fabbricato, di un vano . . . “ad uso promiscuo”, da destinare alla residenza non continuativa e che consenta, saltuariamente, di poter mangiare, riposare e quanto altro. Il poter disporre di questo locale, permetterebbe alla famiglia di frequentare più agevolmente i luoghi e, conseguente, dedicarsi alla cura e manutenzione del prato e del bosco attorno. L'intenzione del committente, non è quella di trasformare l'intero fabbricato, sia per il notevole impegno economico che ciò comporta, ma soprattutto perché il fatto non è ritenuto necessario, stante i limitati (e saltuari) periodi d'utilizzo del fabbricato. Si chiede quindi di poter avere un vano ad uso cascinale (“casinèt”), naturalmente adeguato secondo le esigenze e le tecniche costruttive attuali.

Il progetto propone quindi, il recupero del solo corpo accessorio (“casinèt”), attraverso la “sua demolizione e successiva ricostruzione in ampliamento”, mantenendo intatto il fabbricato principale (ex stalla/fienile).

In data 03/01/2018, al prot. n. 40 del Comune di Serina, il sottoscritto progettista, aveva inoltrato la richiesta di parere preventivo circa l'intervento “parziale” di cui trattasi, ottenendone risposta positiva.

Il fabbricato è ubicato in “ambito agricolo” ed è ricompreso fra gli edifici cosiddetti “fabbricati isolati” di cui all'art. 19 delle Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole.

Essendo un edificio esistente non più riconducibile alle attività agricole, ai sensi dell'art. 26 delle stesse N.T.A., ne è ammesso il recupero anche a fini abitativi,

mediante specifico piano attuativo di recupero.

La tav. 3 di progetto, espone la superficie del fabbricato esistente:

- Sup. coperta dal fabbricato principale esistente (piano terra) :	m ²	50,06
- Sup. coperta dal fabbricato principale esistente (piano primo) :	m ²	50,06
- <u>Sup. coperta dal fabbricato accessorio esistente (casinèt) :</u>	<u>m²</u>	<u>10,45</u>
Sommano	m ²	110,57

Secondo quanto contenuto nell'art. 26 delle N.A., il fabbricato è quindi ampliabile fino a m² 120,00 di s.l.p..

Stante le esigenze della committenza ed in considerazione della precaria situazione statica della porzione di fabbricato destinata a "casinèt", se ne propone la demolizione e ricostruzione con ampliamento, sino a raggiungere la massima superficie lorda di pavimento prevista dall'art. 26 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del vigente P.G.T., pari a m² 120,00.

Nel caso specifico di questo intervento, di tipo "parziale" (cioè da eseguirsi solo su una parte dell'intero fabbricato e non sulla totalità dell'immobile) e al fine di fugare ogni dubbio interpretativo delle norme vigenti, la committenza provvederà a stipulare apposita convenzione (prevista dalle N. A. del P.G.T. vigente), che fra le altre cose dovrà prevedere l'istituzione di un vincolo edificatorio all'immobile mappale 4902, per cui lo stesso immobile potrà essere oggetto di ulteriori interventi edilizi futuri, nel limite massimo complessivo, imposto dall'art. 26 delle Norme Attuazioni vigenti, pari a m² 120,00 di superficie lorda di pavimento. In particolare, l'immobile di cui al mappale 4902, non potrà quindi, essere ulteriormente ampliato in termini di "superficie lorda di pavimento", avendo già raggiunto tale limite massimo.

Nell'ipotesi di un futuro intervento edilizio per il completamento della ristrutturazione del fabbricato, il committente dovrà comunque soggiacere nuovamente all'iter burocratico previsto dalle norme vigenti, ovvero dovrà richiedere nuovamente (per la sola parte rimanente) l'approvazione preliminare di un nuovo piano di recupero con relativa convenzione urbanistica e monetizzazione degli standard urbanistici, per poi procedere a richiedere il permesso a costruire con il pagamento dei relativi contributi di concessione.

La già citata tav. 3 di progetto, espone la S.l.p. del fabbricato in progetto:

- S.l.p. del fabbricato principale esistente (piano terra) :	m ²	50,06
- S.l.p. del fabbricato principale esistente (piano primo) :	m ²	50,06
- <u>S.l.p. del fabbricato accessorio esistente (cascinale) ⁽¹⁾ :</u>	<u>m²</u>	<u>19,66</u>
Sommano	m ²	119,78

La S.l.p. della porzione "ristrutturata con demolizione e ricostruzione in ampliamento", è conteggiata al netto delle murature perimetrali (⁽¹⁾ secondo

quanto previsto dall'art. 4 della Legge Regionale n. 31/2014 e s. m. ed i.). Fisicamente il nuovo corpo accessorio avrà una superficie coperta di m² 26,53 da cui vanno dedotte le superfici delle murature perimetrali.

Nel suo complesso, l'intervento è soggetto a specifico piano attuativo di recupero e conseguentemente, a fronte di un aumento del peso insediativo territoriale, dovrà essere assicurata la dotazione minima di "aree a standard" secondo i criteri canonici, ovvero "m² 18,00 di aree a standard per ogni abitante insediabile" (vedi tabella riepilogativa in calce alla presente). A seguito della stipula di apposita convenzione, le opere in progetto saranno oggetto al rilascio del Permesso di Costruire in quanto rientrano nella seguente tipologia di intervento: intervento di nuova costruzione (articolo 3, comma 1, lettera e) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380) - 1.1.8 interventi di trasformazione edilizia urbanistica del territorio non rientranti nelle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3, comma 1 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 (Attività n. 19, Tabella A, Sezione II del Decreto Legislativo 25/11/2016, n. 222).

L'intervento edilizio, non altera sostanzialmente la tipologia originaria dell'edificio esistente. Il vecchio "casinèt" lascia il posto ad un corpo di fabbrica più ampio, ma con caratteristiche morfologiche che ricalcano l'esistente. Le pareti est ed ovest, rispetteranno l'allineamento delle pareti del fabbricato principale (benché le pareti fra loro risulteranno sensibilmente fuori squadra). La copertura a falda unica rispecchia la tipologia della copertura già esistente.

La quota di imposta (interna) del nuovo locale, è quella minima, imposta dal R.L.I., pari a m 2,40. La pendenza del tetto di copertura è identica a quella esistente. La quota del pavimento è ribassata rispetto all'esistente di circa cm 15, in modo da diminuire l'altezza fuori terra del nuovo manufatto.

Il nuovo "cascinale" risulterà costituito da un vano "pluriuso" da destinare a residenza non continuativa, dotato di piccolo servizio igienico con relativo antibagno.

Le aperture sulla facciata est, sono simili a quanto già esistente. Sulla stessa facciata, si propone una "breccia nella muratura" chiusa con vetrata fissa, in modo che non sia visibile l'infisso in legno. Sulla facciata a nord sono invece previste tre aperture di altezza limitata, proporzionate alla facciata.

Dal punto di vista della tipologia dei materiali in facciata, si è optato per l'impiego di materiali tipici della zona: intonaco a base di calce e terre naturali, recupero di pietra locale, legno di conifera.

Le murature perimetrali saranno ricostruite utilizzando il pietrame di recupero

dalla demolizione. Per le parti rimanenti saranno realizzate con laterizio portante ed intonacate con intonaco a base di grassello di calce addizionato con “sabbione” ricavato in loco, per poter ottenere un effetto “rustico grossolano”.

Davanzali e cappelli delle aperture saranno realizzati con legni masselli di conifera. Con la stessa essenza legnosa saranno realizzati i serramenti, a disegno tradizionali, con “scuretti” interni. La copertura sarà realizzata con manto di tegole cemento Wierer, Coppo di Francia antichizzato.

Canali di gronda, scossaline e pluviali saranno in lamiera preverniciata color testa di moro.

Si precisa che per la scelta definitiva dei colori, verranno predisposte apposite campionature di materiali da sottoporre al Responsabile dell’Ufficio Tecnico Comunale.

Vincoli e tutele ambientali

L’intervento, ai sensi della Parte III - beni paesaggistici del Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), ricade in zona tutelata sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/2004, n.42 (aree di interesse paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 del Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42 : lettera c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11/12/1933, n.1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna), le opere comportano alterazione dei luoghi o dell'aspetto esteriore degli edifici; l’opera è quindi assoggettato al procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica, in quanto di lieve entità, secondo quanto previsto dall’Allegato B del Decreto del Presidente della Repubblica 13/02/2017, n. 31 (Punto B.1. - incrementi di volume non superiori al 10 per cento della volumetria della costruzione originaria e comunque non superiori a 100 mc, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti).

L’area è assoggettato a vincolo idrogeologico e trasformazione di uso del suolo ai sensi dell'articolo 44 della Legge Regionale 05/12/2008 n. 31 e l'intervento rientra nei casi eseguibili previa comunicazione ai sensi dell'articolo 44, comma 6, lettera b) della Legge Regionale 05/12/2008, n. 31.

Gli elaborati grafici allegati alla richiesta, descrivono dettagliatamente le opere in progetto.

DATI METRICI DELL'INTERVENTO

FABBRICATO ESISTENTE - Sc

- Sup. coperta dal fabbricato principale esistente :	m ²	50,06
- <u>Sup. coperta dal fabbricato accessorio esistente (casinèt) :</u>	m ²	11,12
Sommano	m ²	60,51

FABBRICATO IN PROGETTO - Sc

- Sup. coperta del fabbricato principale esistente:	m ²	50,06
- <u>Sup. coperta del fabbricato accessorio in progetto (cascinale) :</u>	m ²	26,53
Sommano	m ²	76,59

FABBRICATO IN PROGETTO - Slp

- S.I.p. del fabbricato principale esistente (piano terra) :	m ²	50,06
- S.I.p. del fabbricato principale esistente (piano primo) :	m ²	50,06
- <u>S.I.p. del fabbricato accessorio in progetto (cascinale) ⁽¹⁾ :</u>	m ²	19,66
Sommano	m ²	119,78

((1) : al netto delle murature perimetrali, secondo quanto previsto dall'art. 4 della Legge Regionale n. 31/2014 e s. m. ed i.)

VOLUME DEL FABBRICATO ACCESSORIO

- Volume (v.p.p.) del fabbricato accessorio ESISTENTE :
 $m^2 11,12 \times H \text{ media } m 2,375 = m^3 26,41$

- Volume del fabbricato accessorio IN PROGETTO:
 $Slp \times \text{altezza teorica} = m^2 19,66^{(1)} \times m 2,90^{(2)} = m^3 57,01$

((1) : al netto delle murature perimetrali, secondo quanto previsto dall'art. 4 della Legge Regionale n. 31/2014 e s. m. ed i.)

((2) : altezza lorda teorica di cui al p.to 6.16 - art. 6 delle Norme di Attuazione - PdR)

CALCOLO AREE A STANDARD:

$VOLUME / m^3 150,00/\text{abitante} = m^3 57,01 / m^3 150,00 = n. 0,38 \text{ abitanti teorici}$

$AREE A STANDARD = m^2 18,00 \times n. 0,38 \text{ ab. teorici} = m^2 6,84$

ALTEZZA MASSIMA in progetto (vedi tav. 2):

INVARIATA !

Il Progettista:
Bonaldi geom. Diego

