

**COMUNE DI : GANDOSSO  
PROVINCIA DI :BERGAMO**

**Oggetto: PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL P.G.T.  
DENOMINATO PR 2/A**

**Committenti: Sigg: BELOTTI GIUSEPPINA  
BELOTTI ENRICO ALESSANDRO  
BELOTTI FRANCESCO LODOVICO**

## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

**Il Progettista**

Dott. Ing. LORENZO MUSSINELLI

**Il Progettista**

Geom. GIUSEPPE LAZZARI

**Sarnico lì, Marzo 2014**

## **1) PREVISIONI URBANISTICHE**

Lo sviluppo urbanistico del Comune di Gandosso è soggetto alle prescrizioni pianificatorie del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato in data 21 Aprile 2009 con delibera di C.C. n° 15 e che ha assunto efficacia a seguito di pubblicazione sul BURL n° 50 – serie inserzioni e concorsi - del 15 Dicembre 2010.

Tale strumento generale inserisce gli edifici e le aree oggetto d'intervento in ambiti da assoggettarsi a Piano di Recupero denominato – **PR2**.

In questi ambiti l'attuazione di ogni intervento edilizio è subordinata all'approvazione di un preventivo Piano di Recupero esteso all'intera area perimetrata.

In assenza di Piano attuativo sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria sugli edifici esistenti.

### **Le prescrizioni definite e specifiche del PR2 – Via Zanolì/Via 1°Maggio sono:**

Il PR ha destinazione residenziale ed è stato individuato al fine di recuperare architettonicamente ed urbanisticamente il comparto edilizio posto tra Via Zanolì e Via 1° Maggio.

Le operazioni ammesse, in assenza di PR comprendono la sola manutenzione ordinaria degli edifici esistenti.

### **I Parametri urbanistici ed edilizi del PR sono i seguenti:**

- Volumetria edificabile = 4.500 mc compreso l'esistente.
- H. max = 8,50 mt
- Dc = 5,00 mt
- Q = 35%

Gli edifici esistenti dovranno essere attentamente recuperati dal punto di vista architettonico.

## **2) SITUAZIONE CATASTALE**

Dalle indagini Catastali effettuate risultano le seguenti situazioni:

### **Catasto Terreni:**

#### **Partita 1**

Ditta Catastale: Ente Urbano

mappale 291 di are 4,50 - Ente Urbano

### **Catasto Fabbricati:**

Ditta Catastale:

**Belotti Giuseppina**, nata a Gandosso il 18 Novembre 1959

C.F.: BLTGPP59S58D906Q – Proprietaria per 333/1000

**Belotti Enrico Alessandro**, nato a Sarnico il 05 Novembre 1981

C.F.: BLTNCL81S05I437G – Proprietario per 333/1000

**Belotti Francesco Lodovico**, nato a Sarnico il 28 Novembre 1983

C.F.: BLTFNC83S28I437O – Proprietario per 333/1000

#### **Folio 9**

**mappale 291 Sub. 1 - Bene Comune non Censibile ai subalterni 3 – 4- 5**

**Cortile al piano terra**

**mappale 291 Sub. 3 - A/3 – Classe 3 – Vani 6,0 – Rendita € 480,30**

Via Zanolì - Piano Terra

**mappale 291 Sub. 4 - A/3 – Classe 2 – Vani 4,5 – Rendita € 302,13**

Via Zanolì - Piano Primo

**mappale 291 Sub. 5 - A/3 – Classe 3 – Vani 6,0 – Rendita € 480,30**

Via Zanolì - Piano Secondo

Gli immobili sopra descritti sono ai signori Belotti Giuseppina, Belotti Enrico Alessandro e Belotti Francesco Lodovico, in forza della suessione per morte del signor Belotti Francesco, apertasi in data 22 Luglio 1983, registrata a Bergamo il 20 Gennaio 1984 al n° 86.

### **3) CONSISTENZA EDILIZIA ALLO STATO DI FATTO**

Gli immobili in oggetto sono siti in Comune di Gandosso in Via Zanolì al n° 11. Essi sono delimitati a Nord dal fabbricato di cui al mappale 2987 e dal mappale 1482, ad Ovesta dal mappale 567, a Sud dalla strada comunale di Via Zanolì, ad Est dalla porzione di fabbricato di altra proprietà di cui al mappale 291 sub. 2 e dal mappale 1961 di proprietà dei proponenti il presente PR.

Il fabbricato è disposto su tre piani accatastati singolarmente

#### **Al Piano Terra**

**mappale 291 Sub. 3 - A/3 – Classe 3 – Vani 6,0 – Rendita € 480,30**

Via Zanolì così composto: Cantine, Leganaia, Ripostiglio, Stalla e Porticato

#### **Al Piano Primo**

**mappale 291 Sub. 4 - A/3 – Classe 2 – Vani 4,5 – Rendita € 302,13**

Via Zanolì - composto da: Cucina – Soggiorno – Due Camere da letto – Portico e Fienile

#### **Al Piano Secondo**

**mappale 291 Sub. 5 - A/3 – Classe 3 – Vani 6,0 – Rendita € 480,30**

Via Zanolì, composto da: Cucina – Soggiorno – Due Camere da letto – Bagno Disimpegno – Portico e Ripostiglio

A supporto tecnico ed integrativo della presente proposta d'intervento si sono eseguite indagini e rilievi visualizzati attraverso elaborati grafici.

Seguendo la suddivisione utilizzata e graficamente individuata nelle tavole si riportano di seguito i dati di consistenza:

### **SUPERFICI INTERESSATE DAL P.R.**

- Superficie Scoperta	Mq.	92,030
- Superficie Coperta:		
Porzione A	Mq.	149,860
Porzione B	Mq.	33,100
	=====	
	MQ.	182,960
- Totale superficie interessata dal P.R.	MQ.	274,990

### **CONSISTENZA PLANIVOLUMETRICA**

- Volume Edificato fuori terra		
Porzione A	Mc.	1237,710
Porzione B	Mc.	197,600
	=====	
	MQ.	1435,310

### **INDICI URBANISTICI**

a) Superficie territoriale	mq.	274,990
b) Superficie coperta totale	mq.	182,960
c) Rapporto di copertura (b/a)	mq/mq.	0,665
d) Volume edificato fuori terra	mc.	1435,310
e) Densità territoriale (d/a)	mc/mq.	5,219

## **4) IMPOSTAZIONE PROGETTUALE E OBIETTIVI DEL P.R.**

Con il presente P.R. 2/A in variante al Piano di Governo del Territorio i proponenti intendono procedere alla ristrutturazione con parziale cambio di

destinazione d'uso della porzione di fabbricato di loro proprietà (meglio descritta al punto 3).

Per questo motivo viene richiesto di poter intervenire sulla singola porzione di immobile di proprietà mediante la suddivisione in unità minime d'intervento.

Come si evince dalle tavole grafiche progettuali allegate la porzione di immobile è tipologicamente ben distinta e definita, da cielo a terra, è indipendente è dotata di proprio accesso dalla Via pubblica, di proprio sistema di comunicazione verticale, di propria area scoperta.

L'immobile viene suddiviso in due Porzioni così definite:

### **Porzione A**

Questa porzione di immobile è stata oggetto di interventi edilizi negli anni 70 / 80, è stata anche oggetto di Condono Edilizio per cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto ora piano secondo. L'aspetto definitivo risulta pertanto trasformato dove non son sempre leggibili i caratteri architettonici locali del vecchio fabbricato (gronde in getto, loggiato in latero cemento, travi ribassate in calcestruzzo, scala esterna in calcestruzzo rivestita in lastre di travertino, ecc.).

La soluzione finale per quanto riguarda questa porzione di immobile oltre a prevedere una riprogettazione degli interni mediante diversa disposizione dei tavolati al piano primo, la realizzazione di una nuova scala interna che metta in comunicazione i tre piani, prevede una riprogettazione degli esterni mediante la modifica di alcune aperture, necessarie al fine di garantire i rapporti aero illuminati dei locali abitabili, l'utilizzo di materiali consoni alla vetustà dell'edificio mediante rivestimento dei loggiati con assito e travetti in legno lamellare, rifacimento del tetto di copertura e delle gronde con l'utilizzo di legno lamellare in abete, canali in rame e manto di copertura con tegole anticate.

Per le facciate verranno fatti idonei assaggi e ove possibile verranno rimossi gli intonaci al fine di valorizzare la pietra locale. Le nuove aperture avranno davanzali e soglie in Pietra Serena o similare (quarzite grigia), le barriere dei

loggiati saranno in ferro a semplice disegno color ferro antico. Le nuove murature avranno una finitura esterna con intonachino colorato colore da definire con l'ufficio tecnico.

## **Porzione B**

L'immobile demarca dei problemi statici, nelle murature perimetrali sono presenti numerose fessurazioni che compromettono la idoneità statica dell'immobile.

Sono inoltre ben visibili le sottomurazioni che sono state realizzate negli anni 70/80, dall'impresa incaricata dall'amministrazione Comunale ad eseguire i lavori di allargamento della strada di Via Zanoli e la conseguente realizzazione della nuova stradina di accesso adiacente al fabbricato mediante sottomurazione molto precarie che hanno compromesso la staticità dell'immobile.

Il rafforzamento delle murature utilizzando la tecnica del "cuci e scuci" non è applicabile quanto siamo in presenza di cedimento delle fondazioni.

Il presente P.R. per questa porzione d'immobile prevede la sua demolizione totale e successiva ricostruzione utilizzando la medesima muratura in pietra. Il piano terra del fabbricato attualmente è adibito a stalla mentre il piano primo a fienile. Con il presente P.R. viene chiesto il cambio di destinazione d'uso in residenziale, infatti come si può evincere dalle tavole progettuali verrà ricavata una nuova unità abitativa disposta su due piani con scala di accesso interna al fine di non deturpare l'aspetto architettonico dell'immobile.

## **5) DIMENSIONAMENTO DI P.R.**

Come descritto dagli elaborati grafici di progetto, le previsioni di piano attuativo possono essere riassunte nei seguenti termini dimensionali:

### **SUPERFICI INTERESSATE DAL P.R.**

- Superficie Scoperta	Mq.	92,030
- Superficie Coperta:		
Porzione A	Mq.	149,860
Porzione B	Mq.	33,100
	=====	
	MQ.	182,960
- Totale superficie interessata dal P.R.	MQ.	274,990

#### **CONSISTENZA PLANIVOLUMETRICA**

- Volume Edificato fuori terra		
Porzione A	Mc.	1237,710
Porzione B	Mc.	197,600
	=====	
	MQ.	1435,310

#### **INDICI URBANISTICI**

a) Superficie territoriale	mq.	274,990
b) Superficie coperta totale	mq.	182,960
c) Rapporto di copertura (b/a)	mq/mq.	0,665
d) Volume edificato fuori terra così suddiviso:		
Porzione oggetto di ristrutturazione	mc.	986,570
Porzione oggetto di cambio di destinazione d'uso	mc.	448,740
e) Densità territoriale (d/a)	mc/mq.	5,219



## **6) PRESCRIZIONI E NORMATIVA TECNICA DEL P.R.**

L'intero pur nel rispetto dei principali valori ambientali indicati nelle tavole grafiche, potrà essere suscettibile di parziali modifiche tese alla migliore razionalizzazione e funzionalizzazione dell'abitare, anche con lievi variazioni delle dimensioni dei fronti e con nuove o diverse aperture e sbalzi, tuttavia l'edificio non dovrà superare la volumetria ammessa nel P.R. pari a Mc. 1435,31. Su tutta l'unità d'intervento oggetto del presente P.R., sarà possibile in qualsiasi momento realizzare accessori oltre a quelli già previsti dal P.R., alla condizione che essi siano completamente al di sotto del piano di campagna preesistente e che rispettino le altre condizioni previste dalla normativa vigente.

Saranno altresì consentiti gli interventi previsti dall'articolo 9 della legge 122 del 24 Marzo 1989.

## **7) STANDARDS URBANISTICI**

All'interno del Piano Esecutivo la quantificazione delle superfici e standards, in forza dell'articolo 22 della legge Regionale n° 51 del 15 Aprile 1975, possono essere così schematizzati:

- Volume soggetto a cambio di destinazione d'uso	MC.	448,740
- Standards richiesti 26,50 Mq./ab.		
	Mc. 448,740 / 150 x 26,50 =	MQ. 79,280
- STANDARDS DA MONETIZZARE	MQ.	79,280

## **8) ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Secondo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente, all'interno del P.R. l'operatore deve farsi carico di realizzare la totalità delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quota parte delle secondarie.

L'area in oggetto è già completamente urbanizzata come meglio specificato nella tavola n° 18 di progetto.

### **Il Progettista**

**Dott. Ing. LORENZO MUSSINELLI**

.....

### **Il Progettista**

**Geom. GIUSEPPE LAZZARI**

.....