

PIANO DI RECUPERO P.R.3

Via A. Locatelli – Castelfranco di Rogno



Allegato A – Relazione Tecnica

Immobilie Via A. Locatelli n. 5

INDICE:

- Premessa;
- Analisi dello stato di fatto;
- Documentazione fotografica;
- Estratti cartografici: Analisi Urbana e Urbanistica – vedasi tavola grafica 1;
- Il Progetto – Analisi urbana e strumenti attuativi;
- Render – vedasi tavola grafica 6;
- Dati planivolumetrici di progetto

Premessa

Il progetto prevede la riqualificazione dell'edificio inserito nel Comparto 8, interamente perimetrato dal Piano di Recupero.

Trattasi di edificio residenziale posto nel centro dell'abitato della frazione Castelfranco, nel Comune di Rogno (BG). La porzione più vecchia del fabbricato risale alla prima metà del secolo scorso, mentre alcune porzioni sono state edificate nel corso degli anni; attualmente l'immobile risulta disabitato. L'intera proprietà è rappresentata e delimitata all'interno del "Comparto 8" della Tavola del PGT denominata "C3b" dei centri storici.

Il fabbricato in questione, costituito da n.3 unità immobiliari, verrà convertito in una unica unità immobiliare residenziale con annessa autorimessa.

Il progetto si presenta come un'importante occasione per adeguare un fabbricato che è posizionato in un luogo rilevante in quanto affacciatesi su una delle direttrici principali dell'abitato di Castelfranco di Rogno.

Il progetto vuole inserirsi in modo armonico nel contesto e rispettoso degli aspetti storici, ambientali e culturali di questo, divenire parte integrante e qualificante della via A. Locatelli.

Analisi dello Stato di Fatto

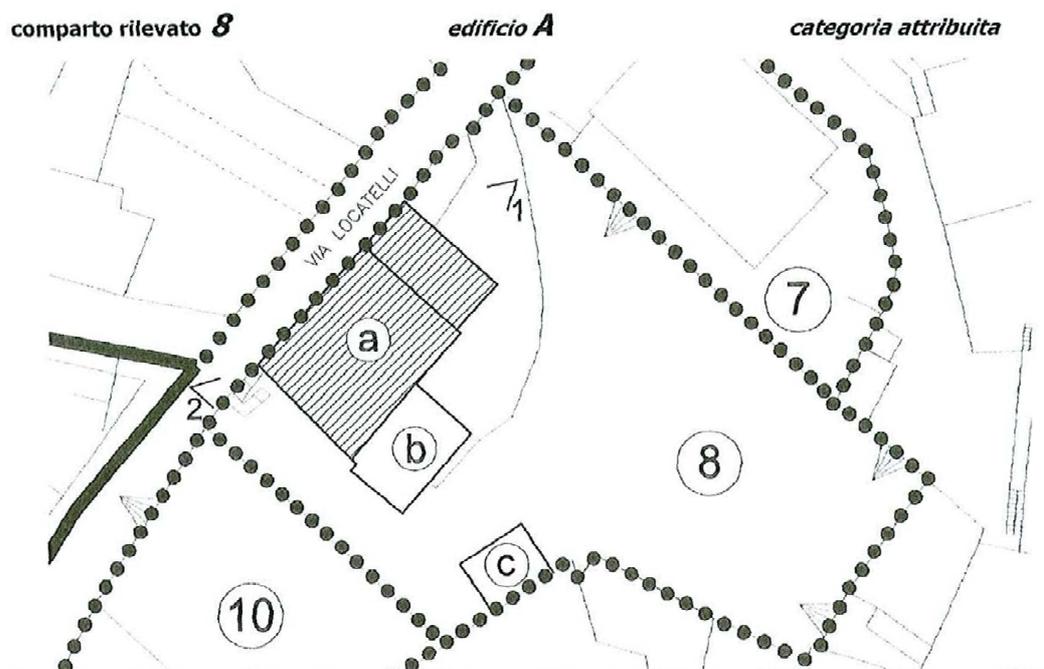
L'edificio oggetto di ristrutturazione è analizzato interamente all'interno della schedatura del Comparto 8, individuato nel PGT comunale dalla Tavola "C3b" dei Centri Storici.

L'impianto originario risulta esistente al catasto del 1853. Lo stato di conservazione risulta parzialmente decadente.

INDAGINE SULLO STATO DI FATTO

COMUNE DI ROGNO

provincia di Bergamo

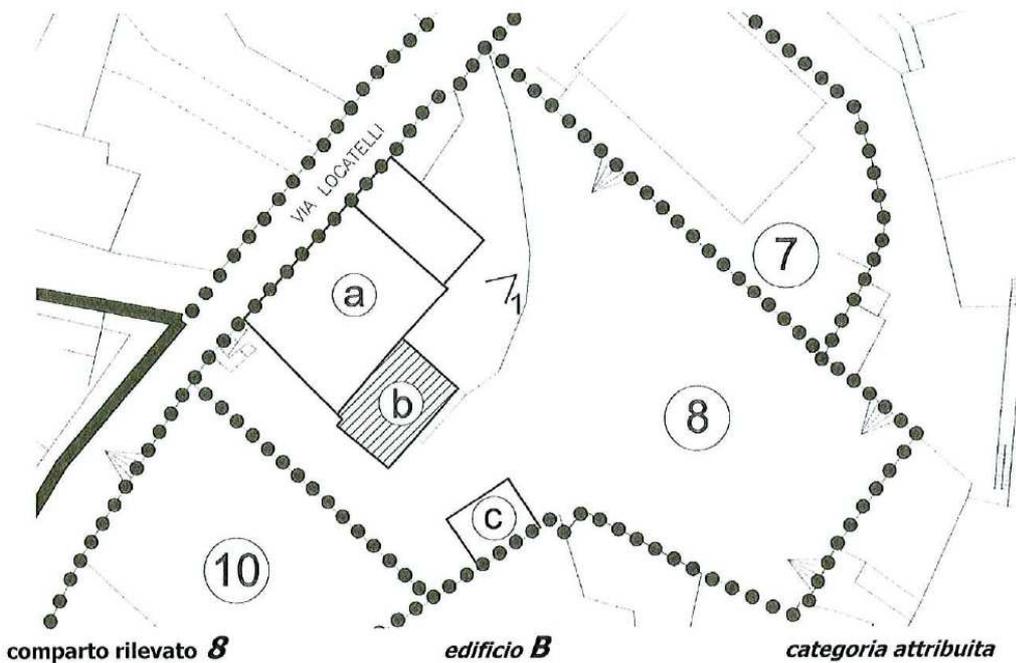


Ubicazione	Via Locatelli 7
Proprietà	privata
Caratteri tipologici generali	pianta rettangolare a corpo semplice, tetto a 2 falde
Datazione impianto originario	esistente al catasto 1853
Datazione interventi successivi	XX sec. anni '90 porzione di edificio in testata
Elementi architettonici e decorativi	muratura in pietrame
Elementi in contrasto	scala esterna in c.a.
Destinazioni d'uso	residenziale al piano terra; parzialmente abbandonato
Numero dei piani	1 + seminterrato + solaio
Stato di conservazione	parzialmente decadente
Aree aperte	orto, frutteto; passaggio perimetrale in acciottolato

INDAGINE SULLO STATO DI FATTO

COMUNE DI ROGNO

provincia di Bergamo



comparto rilevato **8**

edificio **B**

categoria attribuita

Ubicazione	Via Locatelli 5
Proprietà	privata
Caratteri tipologici generali	pianta rettangolare a corpo semplice, tetto a 2 falde
Datazione impianto originario	esistente al catasto 1853
Datazione interventi successivi	XX sec. anni '60
Elementi architettonici e decorativi	-
Elementi in contrasto	comignolo, canale di gronda
Destinazioni d'uso	residenziale
Numero dei piani	1 + solaio
Stato di conservazione	discreto
Aree aperte	orto, frutteto in comune con ed. A; superfetazione nel giardino: deposito

INDAGINE SULLO STATO DI FATTO

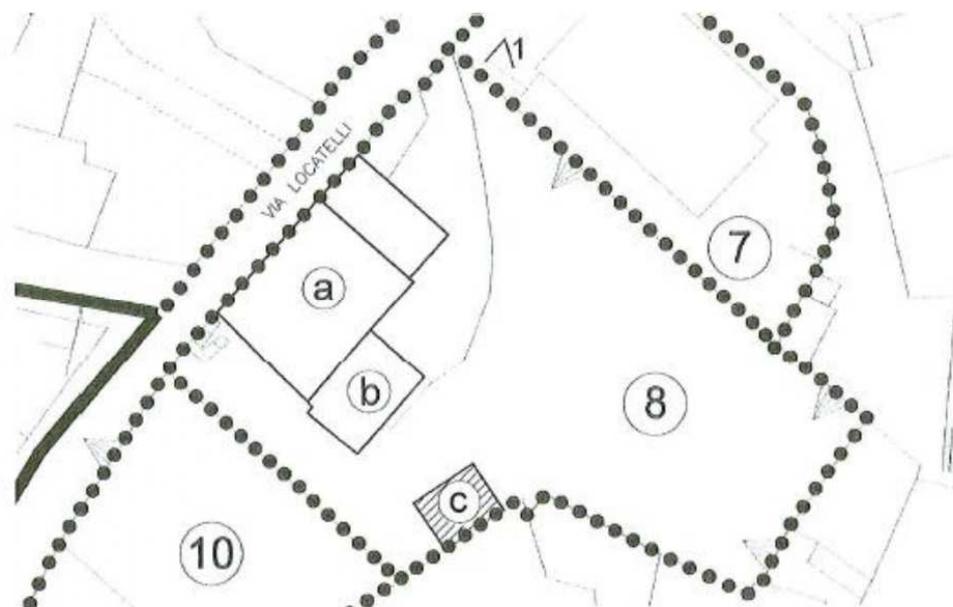
COMUNE DI ROGNO

provincia di Bergamo

Comparto rilevato 8

Edificio C

Categoria attribuita



Ubicazione	Via Locatelli
Proprietà	privata; prop.ed.b
Caratteri tipologici generali	pianta rettangolare a corpo semplice, tetto a 1 falda
Datazione impianto originario	XX sec., anni '60
Datazione interventi successivi	-
Elementi architettonici e decorativi	-
Elementi di contrasto	copertura in ondulux
Destinazioni d'uso	locale accessorio all'ed.b
Numero dei piani	1
Stato di conservazione	discreto
Aree aperte	orto, frutteto
Ulteriori interventi ammessi	Nell'ambito di eventuale intervento di ricomposizione volumetrica sono ammesse variazioni rispetto alla sagoma planimetrica dell'edificio preesistente, previo parere della Commissione per il Paesaggio

Documentazione fotografica



Figura 1 - FABBRICATO a



Figura 2 - FABBRICATO a



Figura 3 - FABBRICATO b



Figura 4 - FABBRICATO c

Il Progetto

Il fabbricato, che ha accesso dalla pubblica via A. Locatelli, si compone di due "corpi" principali, "a" e "b", oltre a un accessorio "c" del quale è prevista l'integrale demolizione con trasferimento solo parziale della volumetria nell'ambito dei lavori di demolizione e ricostruzione del corpo "b".

Attualmente il fabbricato "a" è suddiviso in due unità immobiliari, mappale 890 sub. 1 e 2, mentre il fabbricato "b" e "c" si identificano nel mappale 890 sub. 4 graffato al mappale 5486 sub.1.

Nell'ambito dei lavori di ristrutturazione edilizia tutti i subalterni verranno "fusi" in un'unica unità immobiliare a residenza principale, (come dimostra l'impegno dei proprietari nell'atto notarile di acquisto).

Nello specifico si prevedono le seguenti opere:

- Corpo di fabbrica "a". Rappresenta il fabbricato principale, dove si inseriscono i vani propri dell'abitazione. Sono previste opere di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione e il rifacimento dei solai di interpiano oltre alla copertura in legno, che verrà ricostruita con la stessa conformazione di quella originale, stesse altezze di gronda e di colmo, isolata e impermeabilizzata come da prescrizioni normative.

Il solaio di piano terra verrà portato su un unico livello, a differenza di quello attuale, per ottimizzare la fruizione interna degli spazi.

E' previsto anche il parziale rifacimento delle murature perimetrali portanti, mantenendo quelle in pietrame esistenti sui prospetti nord e ovest (via A. Locatelli).

La tettoia-portico sul prospetto nord verrà demolita e ricostruita nella medesima posizione, con la medesima altezza in gronda e differente altezza in colmo, modificandone la pendenza e lo sporto di gronda rettificando quest'ultimo sul profilo est.

Il progetto prevede di mantenere l'accesso attuale da via Locatelli, sia carraio che pedonale, eliminando invece quello solo pedonale più a sud. Le aperture finestrate cambieranno totalmente su tutti e 4 i prospetti, rinnovando l'aspetto del fabbricato, senza però snaturarlo nella sua natura. Sono previsti a questo proposito dei rivestimenti in facciata, a riquadro delle finestre, tramite pannelli in polistirene intonacati e tinteggiati. (vedasi tavola grafica n°6 con render prospetti esterni).

Anche la scala interna verrà ricostruita in una posizione diversa da quella originaria.

- Corpo di fabbrica "b". Sono previste opere di demolizione e ricostruzione, con una sagoma simile a quella esistente, e un ingombro volumetrico di 4 mc superiore, giustificato con la demolizione del fabbricato "accessorio" identificato con la sigla "c", con volumetria pari a 44,80 mc. La distanza minima dal fabbricato sul confine est (mt. 8,80), viene confermata come quella esistente, mantenendo lo spigolo del fabbricato esistente (vedasi tavola 2, planimetria generale).

A piano terra verrà realizzata un'autorimessa a servizio dell'abitazione e ad essa collegata tramite porta interna, mentre a piano primo risulterà un loggiato aperto, anch'esso collegato con l'abitazione principale, e accessibile anche dall'esterno tramite una scala che richiama quella esistente allo stato di fatto. Le strutture verranno interamente rifatte e anche la copertura in legno sarà nuova e collegata a quella del fabbricato "a".

- Corpo d fabbrica "c". E' prevista la demolizione con il riutilizzo di parte della volumetria per la ricostruzione del fabbricato "b".
- Nella porzione di lotto sul lato sud, è previsto il riporto di materiale per portare il terreno sullo stesso livello degli altri prospetti. A questo proposito, verrà stipulata apposita convenzione con i proprietari del lotto adiacente.

Analisi urbana

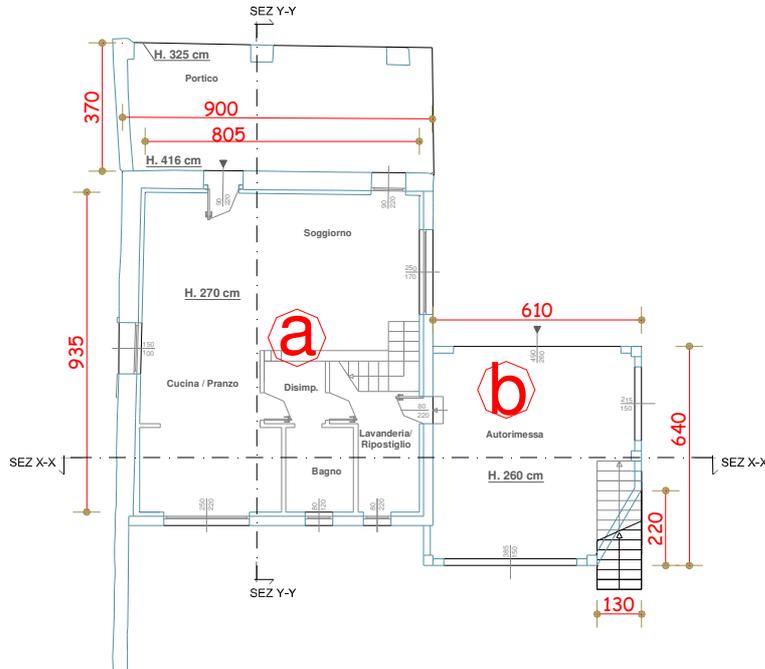
L'edificio si affaccia lungo la Via A. Locatelli, direttrice principale del Centro abitato di Castelfranco, luogo di passaggio sia veicolare che pedonale.

Strumenti attuativi

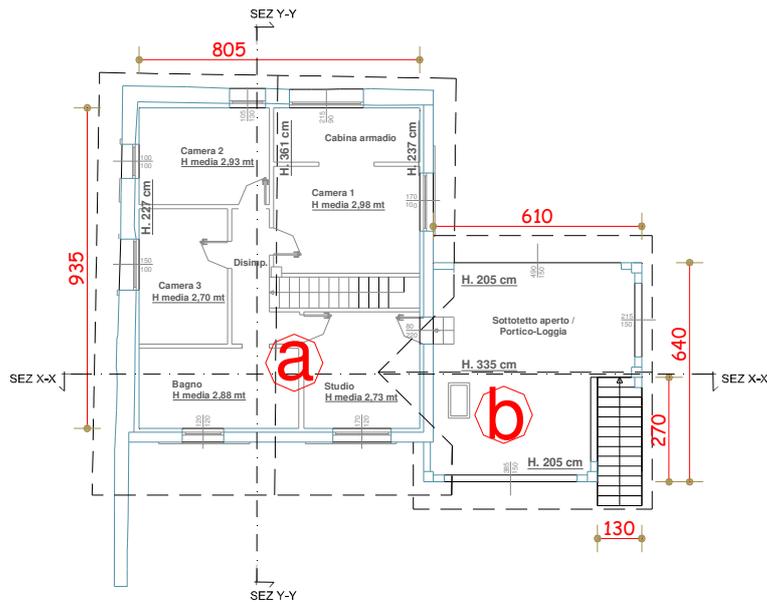
- I criteri sui quali si basa il progetto sono i seguenti:
- Mantenimento dell'impianto costruttivo esterno del fabbricato, con il portico sul prospetto a nord, le murature in pietrame lungo la via Locatelli;
- Risposta alle mutate esigenze dei nuovi proprietari con il rinnovo degli ambienti residenziali interni e fusione delle unità immobiliari esistenti in una unica, con piano terra a zona giorno e piano primo a zona notte;
- Realizzazione di una nuova autorimessa coperta ricavata nel fabbricato "b";
- Rinforzo strutturale e miglioramento antisismico;
- Miglioramento energetico delle strutture.

Il Progetto

PIANTA PIANO TERRA
progetto
Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO
progetto
Scala 1:200



Si rimanda alle tavole grafiche di dettaglio per una migliore visione del caratteristiche progettuali.

Dati planivolumetrici di progetto

Per il calcolo della S.L.P. e del Volume, ai fini anche del calcolo degli Oneri di Urbanizzazione, viene presa in considerazione la Legge di Semplificazione Regionale n. 38/2015 che permette di scomputare i muri perimetrali di tamponamento e i solai costituenti l'involucro esterno, a fronte di una riduzione superiore al 20% del fabbisogno di energia primaria previsto dalla normativa regionale. Tale riduzione è documentata all'interno della Relazione Ex legge 10 depositata.

Si riporta in seguito la tabella di calcolo estratta dalla tavola grafica n°8.

CALCOLI DI PROGETTO

CALCOLO S.L.P. e VOLUME	
secondo la Legge Regionale 38/2015	
? Calcolo SLP e Volume al netto di muri perimetrali e solai vs esterno	
• S.L.P.:	
fabbricato a):	
-piano terra fabbricato a): (9,35x8,05)mq =	75,50 mq
-portico: (9x3,70)mq - (20%75,50mq) =	18,20 mq
-piano primo fabbricato a): (9,35x8,05)mq =	75,50 mq
	<u>169,20 mq</u>
fabbricato b):	
-piano terra fabbricato b): autorimessa	
(6,10x6,40)-(1,30x2,20)/2=	37,61 mq
-piano primo fabbricato b): portico/loggia	
(6,1x6,4-2,7x1,3) - (20%75,50mq) =	
= 35,55 mq - (20%75,50mq) =	20,45 mq
	<u>58,06 mq</u>
	totale S.L.P. = 227,26 mq
• V:	
fabbricato a):	
-piano terra fabbricato a): 75,5 mq x 3mt =	226,50 mc
portico: 18,20 mq x 3,82 mt =	69,52 mc
-piano primo fabbricato a): 75,50 x 3mt =	226,50 mc
	<u>522,52 mc</u>
fabbricato b):	
-piano terra fabbricato b): autorimessa	
37,61 mq x 3 mt =	112,83 mc
-piano primo fabbricato b): portico	
20,45 mq x 3 mt =	61,35 mc
	<u>174,18 mc</u>
	totale Volume = 696,70 mc

OSS: Per il calcolo degli Oneri di Urbanizzazione, nonché per il Calcolo della Monetizzazione delle aree a standard che competono al presente Piano di Recupero, la Volumetria di calcolo è quella indicata in tabella (696,70 mc), detratta della quota inerente l'autorimessa in progetto (112,83 mc), essendo i parcheggi considerati opere di urbanizzazione come si evince dall'art. 69 della L.12/2005.

Quindi il Volume considerato è: 696,70 mc – 112,83 = 583,87 mc

Il Tecnico

Ing. Diego Macario

