

Proposta di VARIANTE a PIANO DI RECUPERO “CA’ BRUCIATA”

1 - DESCRIZIONE INTERVENTO

La Convenzione Urbanistica relativa al Piano di Recupero Cà Bruciata è stata sottoscritta dalle parti in data 07/08/2014. Gli accordi sottoscritti tra il Privato Lottizzante ed il Comune di Bergamo, per quanto riguarda le opere edili, prevedono:

- realizzazione di un volume edilizio pari a mc 1.799,47 derivante dalla demolizione e ricostruzione di manufatto oggetto di condono nel 2001 (tettoia), denominato Edificio B);
- realizzazione di mc 2.659,25 mediante intervento di Risanamento Conservativo presso il nucleo originario / storico della Cà Bruciata, denominato Edificio A).

Il versamento del contributo di costruzione, l'obbligo di realizzazione di standard urbanistici oltre allo standard di qualità sono stati interamente assolti mediante la cessione di area di proprietà del Privato a favore del Comune contigua al sedime edificabile, area utile alla futura realizzazione di edificio pubblico (nella previsione del piano di Recupero trattasi di asilo nido comunale).

L'attuale proprietà, Soc. Il Portale s.p.a., si è determinata nel richiedere al Comune di Bergamo, attraverso la presente proposta, **alcune modifiche Convenzionali**.

Precisato che per quanto riguarda l'Edificio B) esso è stato oggetto di Permesso di Costruire n. E0376171-2711 del 24/12/2015 ed i lavori edili sono in corso di esecuzione, le proposte di modifica Convenzionale riguardano:

- A. modifica parziale del grado di intervento dell'Edificio A);
- B. cessione gratuita al Comune di Bergamo dell'area e delle opere interessate dal parcheggio privato ad uso pubblico.

Entrando nel dettaglio delle singole proposte:

A - MODIFICA PARZIALE DEL GRADO DI INTERVENTO DELL'EDIFICIO A)

“Il fabbricato originario dell'attuale Cà Bruciata era, in pianta, di forma pressoché quadrata,accessibile dalla strada che costeggiava la Roggia Serio.....”

“Osservando la mappa catastale del 1901 si osserva l'ampliamento di molte cascine con nuovi corpi di fabbrica Il fabbricato originario dell'attuale Cà Bruciata pare abbia subito un modestissimo ampliamento planivolumetrico rispetto al catasto del 1853.Da alcuni dati raccolti presso l'Archivio di Stato, si rinvennero testimonianze di un successivo ampliamento nel 1913.E' con la mappa catastale del 1956 che si individua interamente il fabbricato attuale in linea, in aderenza al corpo di fabbrica ottocentesco, con il toponimo di Cà Bruciata”

La proposta di modifica parziale del grado di intervento propone di **conservare presso la porzione dell'edificio originale a pianta quadrata – ora denominata “edificio A1)”** - il grado di intervento di **Risanamento Conservativo: tale porzione dello stabile è, come sopra riportato, la parte più antica, addirittura risalente a periodo antecedente il 1853.** Per quanto concerne invece la porzione più recente dell'edificio A), pur non prescindendo dalla salvaguardia degli aspetti storici ed architettonici esistenti, **si propone un grado di intervento “meno importante” assimilato alla ristrutturazione edilizia e quindi alla demolizione con ricostruzione.**

Le certe criticità strutturali proprie del fabbricato, il pessimo stato manutentivo e strutturale, una nuova lettura dei manufatti che sottolinea l'assenza di elementi di pregio presso le porzioni più recenti dell'edificio (realizzate a metà del secolo scorso..) possono consentire una serena valutazione che stimi possibile (e necessaria) la demolizione integrale di queste componenti previo la ricostruzione in sito di un nuovo edificio. Il nuovo edificio - **ora denominato “edificio A2)”**, assecondando le regole tecniche ed architettoniche delle NTA approvate nella Convenzione, potrà riproporre un organismo edilizio simile in forma ed elementi, aventi **la stessa dimensione** in termini di Volume / Superficie Lorda di Pavimento.

L'esito di tale proposta, di cui alla Tav. 2) allegata vedrà:

	PdR CONV. 2014	PdR PROPOSTA 2017	PdR CONV. 2014 Grado Intervento	PdR PROPOSTA 2017 Grado Intervento
Edificio A1)	Mc 1.102,00	Mc 1.102,00	RC	RC
Edificio A2)	Mc 1.557,25	Mc 1.557,25 pari a mq 519,08 SLP	RC	RI
TOTALE	Mc 2.659,25	Mc 2.659,25	*****	*****

Tabella 1) RIEPILOGO PROPOSTA PROGETTUALE

L'edificio A1) manterrà inalterato il grado di intervento, sarà sottoposto a intervento edilizio che, eliminando le varie superfetazioni, recupererà il corpo storico originario e la sua memoria. Per quanto riguarda l'edificio A2) esso verrà demolito e ricostruito mantenendo inalterate le caratteristiche originarie dimensionali in termini di Volume / Superficie Lorda di Pavimento, traslando l'intero corpo di fabbrica ad una distanza minima di 10,00 m ovvero quanto previsto dalla normativa vigente: al fine di consentire un corretto suo posizionamento entro l'area si propone la definizione di nuova linea di inviluppo relativa al solo edificio B). Si propone inoltre la possibilità di realizzare a piano interrato del medesimo corpo di fabbrica locali uso accessorio all'abitazione principale. La tipologia delle abitazioni è conforme con le prescrizioni del Piano di Recupero approvato ovvero abitazioni aventi n. 02 piani fuori terra e tetti a due falde.

La verifica della **superficie drenante** richiesta all'interno del comparto è rispettata.

La destinazione d'uso degli immobili realizzabili mediante le modifiche sopra riportate si conferma essere residenziale.

B - CESSIONE GRATUITA AL COMUNE DI BERGAMO DELL'AREA E DELLE OPERE INTERESSATE DAL PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO.

In considerazione del fatto che il parcheggio privato ad uso pubblico così come autorizzato dal Permesso di Costruire n. E0346727 del 17/11/2015 in corso di costruzione verrà realizzato escludendo diritti reali di passo quale era quello previsto nella Convenzione sottoscritta, si propone la cessione gratuita al Comune di Bergamo delle aree e delle opere ivi realizzate.

2 - TERMINI PER ADEMPIMENTI

Non viene richiesta alcuna proroga ai termini previsti presso art. 3 della Convenzione Urbanistica.

3 - VALORI ECONOMICI

Trattandosi di una proposta progettuale che coinvolge sia una porzione di edificio non modificata nel gradi di intervento ed una porzione di costruzione demolita e ricostruita equiparabile ad una nuova costruzione è corretta così proporzionare il conteggio degli oneri nascenti:

Edificio A1): il contributo di costruzione (ad eccezione del costo di costruzione) è già stato interamente assolto;

Edificio A2): è necessario verificare il contributo di costruzione derivante dalla nuova costruzione, detratto quanto in precedenza versato (stipula Convenzione, anno 2014).

Bergamo, lì 20/11/2017

Il tecnico



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fig. 1 – Dividente Edificio A1 ed A2



Fig. 2 – Porzione Edificio A2 da demolire e ricostruire



Fig. 3 – Porzione Edificio A2 da demolire e ricostruire



Fig. 4 – Porzione Edificio A2 da demolire e ricostruire



Fig. 5 – Porzione Edificio A2 da demolire e ricostruire