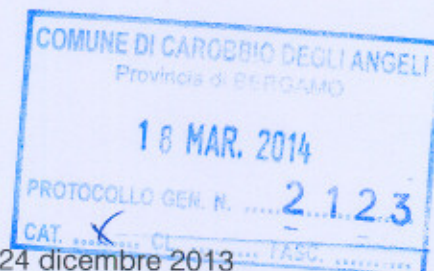




12

Spett.le Comune di
Carobbio degli Angeli
P.zza A. Locatelli, 1
24060 Carobbio degli Angeli

Ufficio Tecnico



OSSERVAZIONE
al Piano di Governo del Territorio
adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 24 dicembre 2013

I sottoscritti

- Amboni Eugenio nato a Dalmine il 19 gennaio 1960, residente in Carobbio degli Angeli Via De Gorsa n. 9, codice fiscale MBNGNE60A19D245C;
- Tiraboschi Sara nata a Bergamo il 07/09/1964, residente in Carobbio degli Angeli Via De Gorsa n. 9, codice fiscale TRBSMD64P47A794S;
- Bertocchi Danilo nato a Gazzaniga il 21/06/1972, residente in Carobbio degli Angeli Via De Gorsa n. 9, C.F. BRTDNL72H21D952H;
- Luisoni Livia nata a Bergamo il 18/10/1973, residente in Via De Gorsa, 9 a Carobbio degli Angeli, C.F. LSNLVI73R58A794C;
- Dotti Giovanni nato a Bergamo il 12/01/1963, residente in Carobbio degli Angeli Via De Gorsa n. 9 codice fiscale DTTGNN63A12A794J;
- Rovelli Monica nata a Seriate il 19/12/1964, residente in Carobbio degli Angeli Via De Gorsa n. 9, codice fiscale RVL MNC64T59I628O;
- Gritti Luciano nato a Bergamo il 24/06/1966, residente in Via De Gorsa, 9 a Carobbio degli Angeli, C.F. GRTL CN66H24A794D;
- Rocchi Sabrina nata a Bergamo il 04/07/1969, residente in Via De Gorsa, 9 a Carobbio degli Angeli, C.F. RCCSRN69L44A794A;

per conto:
 proprio

Il sottoscritto

- Bertocchi Danilo nato a Gazzaniga il 21/06/1972, residente in Carobbio degli Angeli Via De Gorsa n. 9, C.F. BRTDNL72H21D952H;

per conto:

- proprio
- proprio e dei soggetti elencati in allegata tabella

X della ditta "CASCINA CASELLE SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE", con sede in Carobbio degli Angeli, Via De Gorsa n.9, iscritta presso il Registro delle Imprese di Bergamo con il Codice Fiscale 95143220168, REA n.BG-351992, P.IVA 03162970168 iscritta al Registro Prefettizio al n. 163 rappresentata dal signor Danilo Bertocchi, nato a Gazzaniga il 21/06/1972, C.F. BRTDNL72H21D952H, residente in Via De Gorsa, 9 a Carobbio degli Angeli

Aventi titolo alla presentazione delle osservazioni in qualità di:

- proprietario esclusivo
- X comproprietari
- affittuario
- usufruttuario
- comodatario e pertanto autorizzato dai proprietari dell'immobile
- altro _____

Presentano la propria osservazione al progetto di Piano di Governo del territorio Comunale

PREMESSO

- che il Comune di Carobbio degli Angeli ha adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 24 dicembre 2013 il Piano di Governo del Territorio;
- che le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT agli articoli 26 e 32 prevedono che *"tutti gli edifici esistenti all'interno del Sistema ambientale, regolarmente assentiti e non specificatamente destinati all'attività agricola, possono essere destinati a residenza (R) o terziario-ricettivo (TR) ed alle relative funzioni complementari definite al precedente art. 5" ed "È altresì ammesso un incremento volumetrico non ripetibile, secondo la tabella sottoriportata, nel rispetto di un'altezza massima pari a due piani - sottotetti non praticabili compresi - o dell'altezza preesistente qualora superiore"*

CONSIDERATO

- 1- che la proprietà collocata nell'"ambito della collina terrazzata" e parzialmente negli "ambiti boscati" del sistema ambientale è attualmente così composta:
- a) edificio principale (mapp. 450), denominato "Cascina Caselle", a corpo unico articolato su tre piani (piano terra, piano primo, piano secondo mansardato), architettonicamente caratterizzato dalla presenza di un portico al piano terra che copre i due terzi della lunghezza del fabbricato e di un loggiato al piano primo di analoga lunghezza. Il fabbricato presenta una copertura a capanna con manto di copertura in coppo di laterizio, finiture delle murature esterne in pietra a vista o con intonaco di calce, contorni delle aperture esterne in pietra, serramenti esterni e barriera del loggiato in legno. Addossato al fabbricato, nel lato verso monte, si trovano dei locali adibiti a cantina la cui copertura è utilizzata come terrazza con accesso dai locali ubicati al piano primo. L'intero complesso è stato completamente ristrutturato alla fine degli anni Ottanta per ricavarvi tre unità immobiliari, articolate ognuna su più piani, oltre ad alcuni locali ad uso comune ubicati al piano terreno. L'intervento di ristrutturazione ha consentito di trasformare in fabbricato ad uso esclusivamente residenziale un manufatto edilizio di pregevole aspetto, dotato di una notevole "impronta" architettonica, sorto come edificio a supporto dell'attività agricola. La sistemazione, infatti, ha permesso di adeguare l'edificio da un punto di vista distributivo ed impiantistico, al fine di renderlo abitabile e funzionale, pur mantenendo inalterati i caratteri peculiari della sua architettura, quali i principi compositivi, i rapporti volumetrici tra vuoti e pieni, l'aspetto esteriore della facciata principale con portico e loggiato e riproponendo l'utilizzo di materiali tradizionali e attinenti al contesto;
 - b) fabbricato residenziale (mapp. 2260) realizzato in ampliamento di "Cascina Caselle" composto da due unità immobiliari di cui una al piano terra ed una al piano primo (recupero del sottotetto), oltre a spazi accessori di servizio e box per due posti auto. Tale ampliamento è stato realizzato negli anni 2003-2006 grazie alla possibilità concessa dal Piano Particolareggiato della Collina;
 - c) box interrato per otto posti auto (mapp 2279), addossato al locale cantina, edificato tra il 1997 ed il 1999, ai sensi della L. 122/89, le cui facciate a vista sono completamente rivestite in pietra. La copertura del box è sistemata a giardino, con accesso sia dalla terrazza sovrastante la cantina sia dal piano terra tramite un scala di collegamento;
 - d) deposito attrezzi agricoli in legno autorizzato con condono edilizio 10 del 2006 della superficie di mq 44,64 e volumetria di mc 118,29 accatastato con il mappale n. 2307;
 - e) deposito attrezzi agricoli in legno autorizzato con condono edilizio 10 del 2006 della superficie di mq 82,27 e volumetria di mc 256,27 accatastato con il mappale n. 2308
 - f) la proprietà dispone anche di terreno per una estensione di circa 30.000 mq, coltivato a vite, frutteto ed orto (mapp. 444, 448, 452, 950, 951, 952, 2278);

2- che il complesso è abitato da quattro nuclei familiari, mentre una unità residenziale è utilizzata da una Cooperativa Sociale per l'accoglienza temporanea di persone e famiglie in condizioni di disagio sociale;

3- che, conseguentemente alla crescita dei nuclei familiari stessi, alla complessità della gestione degli spazi, delle situazioni e relazioni esistenti, (anche in funzione dell'attività di accoglienza di persone in stato di disagio sociale) esprimono l'esigenza di maggiori spazi per permettere l'ingresso di un nuovo nucleo familiare;

CHIEDONO

- 1) di poter, ai sensi degli articoli 26 e 32 delle norme del Piano delle Regole, demolire i depositi attrezzi esistenti (mappali 2307 e 2308) ed utilizzare la volumetria recuperata (mc 118,29+ 50% + mc 256,27+50% = mc 561,84) nel seguente modo:
 - a) formazione in ampliamento ed in aderenza delle strutture esistenti di un monolocale destinato all'accoglienza di persone in stato di disagio sociale della superficie di circa 40 mq;
 - b) formazione in ampliamento delle strutture esistenti di una nuova unità immobiliare destinata ad un nuovo nucleo familiare articolata su un unico livello della superficie di circa 100mq;

Si precisa che la volumetria complessiva dei nuovi corpi edilizi ammonta indicativamente a 420-480 mc quindi inferiore alla volumetria a disposizione pari a mc 561.

Con l'articolazione planivolumetrica proposta le nuove unità immobiliari, come illustrato negli schemi allegati, saranno realizzate senza interessare minimamente il corpo edilizio della cascina, ubicandole a distanza regolamentare ad est del fabbricato principale, in adiacenza al fabbricato residenziale ultimamente realizzato in ampliamento di "Cascina Caselle". In tal modo il nuovo corpo edilizio definirebbe, unitamente ai corpi dei fabbricati esistenti, uno spazio a corte chiuso su tre lati e aperto verso monte, destinato a giardino accessibile sia dal nuovo corpo edilizio che dal terrazzo esistente del fabbricato principale. I nuovi fabbricati saranno così inseriti in modo armonico lungo il versante della collina, senza alterazione della morfologia dei luoghi, utilizzando materiali tradizionali del contesto ed avvalendosi dei principi della bioarchitettura, in rapporto dialettico e non di contrasto o di semplice ampliamento, nel rispetto e nella valorizzazione delle trame e dell'identità del contesto di riferimento (percorsi, terrazzamenti e ciglioni esistenti, vegetazione, giaciture dei fabbricati), portando ad una "aggiunta" chiaramente riconoscibile e non esibizionista al complesso edificato.

4. allegano la documentazione di seguito specificata:

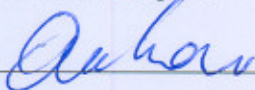
estratto di mappa catastale (NCT) con indicazione in tinta dell'area oggetto di osservazione;

estratto di PGT con indicazione in tinta dell'area oggetto di osservazione;

planimetria con evidenziata le aree interessate dalla presente osservazione.

Carobbio degli Angeli,

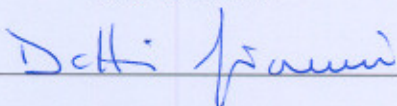
Amboni Eugenio



Bertocchi Danilo



Dotti Giovanni



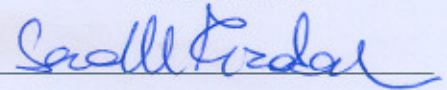
Cascina Caselle Societa'
Cooperativa Sociale



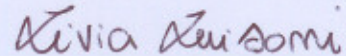
CASCINA CASELLE
Soc. Cooperativa Sociale
Via De Gorsa n° 9
24060 CAROBBIO DEGLI ANGELI (BG)
C. F. 95143220168 - P. IVA 03162970168
N° Albo Soc. Coop. A116173
A mutualità prevalente

I titolari dell'osservazione

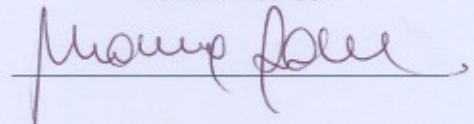
Tiraboschi Sara



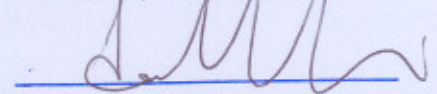
Luisoni Livia



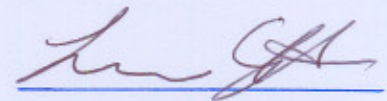
Rovelli Monica



Rocchi Sabrina



Gatti Luciano



Allegati: tavola 1 planimetria stato di fatto
tavola 2 planimetria con osservazioni avanzate