

Ubicazione:

**Ponteranica**  
**via Cornella, 8**  
(Prov. di Bergamo)

Committente:

**Bassoli Lucia**

Oggetto:

**AUMENTO SLP RESIDENZIALE**  
*con formazione di due unità abitative*  
**MODIFICHE INTERNE**  
*con demolizioni e ricostruzioni*  
**MODIFICHE DELLE FACCIATE**  
*formazione e correzioni di aperture*  
**ARMONIZZAZIONE AMBIENTALE**  
*finiture, adeguamento dei materiali,*  
*connessione dei manufatti esistenti al*  
*territorio*  
**residenza**

**ISTANZA DI FATTIBILIA'**

**PERMESSO DI COSTRUIRE - SANATORIA**  
maggio 2024

**RELAZIONE TECNICA**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DI FATTO**

# RELAZIONE TECNICA

## PREMESSA GENERALE

L'intento dell'intervento che si presenta diffuso con profili autorizzativi differenti, tende a ridare vitalità all'edificio che è stabilmente abitato da almeno 45 anni in modo continuativo, e più saltuariamente in tempi precedenti. Un edificio che segna ed appartiene al territorio in modo caratteristico ed originario, tanto da aver dato per moltissimo tempo il nome alla via che lo costeggia a monte. Tutti gli interventi assumono un carattere organico e migliorativo sia dal punto di vista estetico, che igienico, che ambientale.

Sono necessari ulteriori tre passaggi istituzionali: il parere paesaggistico, la concessione dell'ampliamento e la sanatoria di usi consolidati da 40 anni e non regolarizzati, cosicché si possa completare l'opera.

Tuttavia tutto quanto il progetto presentato soggiace all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale affinché sia concessa la costruzione dell'ampliamento in solidale continuità con l'edificio storico ma anche in adiacenza alla strada comunale. Ciò comporta un distacco dal confine stradale non conforme ai 5 m ma solo a poco più di 1 m. In. Merito si osservano i seguenti aspetti:

- La scala di accesso alla casa è esattamente al ciglio della strada, e si trova prima dell'allargamento ipotizzato dal progetto.
- La proprietà Bassoli è già gravata da un'area di rispetto ad uso pubblico per consentire la manovra e l'inversione di marcia (nella parte est della proprietà prossima al garage) Quest'area convenzionata con il comune impedisce alla sig.ra Bassoli di recintare la sua proprietà e deve essere sempre mantenuta libera.
- Qualsiasi allargamento verso valle della attuale via Cornella prevede l'abbattimento della casa storica detta dei Santi.
- Lo spostamento verso valle di tutto il volume edificato comporta la realizzazione su un pendio non stabile e in movimento. Solo la parte antica della casa e la porzione a est sono costruite direttamente sulla roccia.
- La via Cornella è (dal punto di vista carrozzabile) a fondo cieco, la Val del Fic è la sua attestazione, solo 200 m oltre la Casa dei Santi. Le attività umane che insistono su questa strada sono esigue e di natura agricola o pastorale. Si configura quindi questa strada come una strada agrosilvopastorale riservata ai frontisti. Si sottolinea del resto che è priva di pavimentazione da sempre.
- Salvo eccezioni, la buona norma tecnica predilige allargamenti delle strade, che tagliano i pendii, incidendo verso monte piuttosto che allargare il tracciato verso valle.

## LO STATO DI FATTO

### Descrizione dell'immobile

Il fabbricato esistente è un manufatto costruito in più fasi storiche. Il nucleo più antico centrale è disposto su due livelli ed è plurisecolare; se ne trova traccia nel catasto Napoleonico in uno stralcio di mappa nel quale questo immobile viene definito "casa dei Santi". A questo nucleo originario si sono via via aggiunti elementi che hanno incrementato il fabbricato a est ed ovest. Inoltre sono nati locali accessori di servizio come: una cantina con fronte fuoriterra, una cisterna con un fronte fuoriterra, un locale tecnico per ospitare la caldaia, interrato; un vano chiuso che funge da sostegno all'area parcheggio soprastante e da intercapedine, quest'ultimo interrato tranne per un affaccio del lato più breve. Discosta, in lato nord-est è presente un'autorimessa in metallo.

Verso monte l'insediamento presenta in perfetta adiacenza la via Cornella (ex via dei Santi) e rispetto alla via risulta sporgere con il primo piano ed il tetto di copertura. La strada comunale è sterrata e durante le precipitazioni raccoglie una importante quantità d'acqua che scorre a monte della casa con significative infiltrazioni verso la casa; queste infiltrazioni sono arginate all'interno del piano terra con opportune contromurature che contengono l'acqua convogliandola sotto il vespaio e conseguentemente rilasciandola a valle.

Il ripetersi di aggiunte negli anni ha fatto sì che le tipologie di muro che compongono l'immobile siano molto differenti, le aperture e i loro allineamenti sia orizzontali che verticali sfuggono ad una idea composta di facciata, e viceversa testimoniano il ripetersi di addizioni edilizie.

Si determinano così numerosi e apparenti "fuori registro" o quello che somiglia ad un crescere spontaneo o estemporaneo dell'edificio.

Tutto l'edificio è rivestito da intonaco di un colore giallino. Il tetto è in coppi canale, i serramenti sono tutti in legno con antoni in legno ma solo occasionalmente con doppio vetro; colore serramenti ed ante verde cupo

Le altezze dei vani e i livelli dei pavimenti sono disomogenei al piano terra.

All'esterno verso valle si apre un ampio terrazzo pavimentato in porfido ad opus incertum.

Va anche sottolineato anche il forte scompenso visivo tra i corpi accessori esterni al fabbricato principale, e il corpo seminterrato classificato cantina.

## GLI INTERVENTI A PROGETTO

### 1) La sagoma/forma

Il fabbricato verrà ampliato al piano strada sviluppando entro il 20% un volume che insisterà sulla struttura preesistente sottostante, ora ancora classificata cantina, non verrà aumentata la superficie coperta. Il nuovo corpo avrà logica continuità con l'antico edificio. Lo spazio a parcheggio attuale verrà trasferito nella piazzola antistante la rimessa in lamiera posta in lato est.

### 2) Demolizione corpo seminterrato

In lato ovest esiste un vano quasi completamente interrato privo di accesso rilevato dalle misure ma del tutto cieco, la parte superiore è integrata al piazzale /tetto parcheggio. Questo corpo architettonico, peraltro privo di autorizzazione, verrà rimosso liberando pertanto la parete ovest della futura cucina al piano sottostrada. In questo modo sarà possibile operare sulle fondazioni che presentano marcati segni di cedimento in questo angolo ovest della struttura, lo spazio libero sarà rinaturalizzato.

### 3) Demolizione di muratura di confine

Un pesante ed immotivato muro di confine all'ingresso pedonale attuale sarà tagliato con andamento parallelo al terreno del pendio, guadagnando luce e diminuendo il forte impatto visivo da ovest.

### 4) Formazione di due unità abitative

Tutti gli interventi previsti interni, esterni ed in ampliamento concorreranno a consentire la formazione di due unità abitative autonome con propri spazi esterni di pertinenza accessi esclusivi e alcune essenziali parti comuni. La parte al piano cortile verrà regolarmente collegata al locale che assumerà la funzione di cucina, tramite la formazione di un passaggio nel muro del locale soggiorno. Si eliminerà la scala a chiocciola in ferro. Un balcone al piano strada consentirà l'accesso alla unità superiore. La sua realizzazione farà perno, in lato ovest, sulla conservazione del solaio esistente del parcheggio ridestinato; sul fronte sud, sullo sviluppo del balcone già esistente in facciata e sul fronte est sulla demolizione della tettoia inclinata che da accesso al locale tecnico separato dall'edificio.

Al fine di recuperare in modo efficiente i locali esistenti al piano "terra" si alzerà il soffitto del locale ora classificato cantina ma già ad uso cottura, si abbasserà il pavimento del soggiorno per raggiungere un'altezza interna migliore e nel rispetto della normativa regionale. Con queste operazioni si annullerà la destinazione a cucina di un locale attualmente preliminare al bagno e con altezze

del tutto improponibili.

### **5) Formazione di una tettoia per legna ed attrezzi**

In lato di valle esiste una provvisoria e precaria strutturina a protezione della legna che serve al riscaldamento della casa. La sua inadeguatezza la sua precarietà verrà migliorata con l'occasione e sostenuta dalla necessità sia del ricovero della legna sia della allocazione di piccola attrezzatura di gestione del terreno che raggiunge i 4800 m2

### **6) Le facciate**

-Verranno "legittimizzate", dal punto di vista architettonico, le aperture esistenti in quel locale che ora è classificato come cantina, ma ad uso cucina.

-Si apriranno due nuove finestre per dare luce alle due cucine una a est e l'altra a ovest;

-Si allargheranno e regolarizzeranno le aperture esistenti che danno poca luce e poca aria ai locali retrostanti nel rispetto di una composizione di faccia quanto più gradevole possibile.

### **7) Armonizzazione ambientale**

*- I materiali e i colori*

I colori esistenti riguardo alle facciate saranno mantenuti, i serramenti saranno in legno con colore delle ante (verde) e dei serramenti (legno scuro) riprendendo esattamente i colori esistenti e le tipologie formali. Rispetto ai materiali del balcone e della ringhiera si attende precisa prescrizione del Parco dei Colli una volta superata questa fase preliminare di Fattibilità. Tutte le pavimentazioni a terra esistenti ora in cls a vista saranno rivestite in porfido.

*- I corpi staccati*

Rimosso il vano cieco ed inaccessibile a ovest si effettueranno mirati riporti di terra con pareti verdi armate in modo da coprire tutte le pareti sporgenti dal terreno del locale tecnico e della cisterna più a monte, le pareti della cisterna sul viottolo di accesso saranno coperte con rampicanti, le superfici delle loro solette coperte da un proteggi prato in alveoli plastici l'intento finale come dai disegni è quello di dissimulare al meglio questi volumi in CA sporgenti dal pendio e valorizzare gli esterni orientali dell'immobile.

C\_G853 - - 1 - 2024-06-14 - 0007341



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

viste da valle







viste da monte











Are



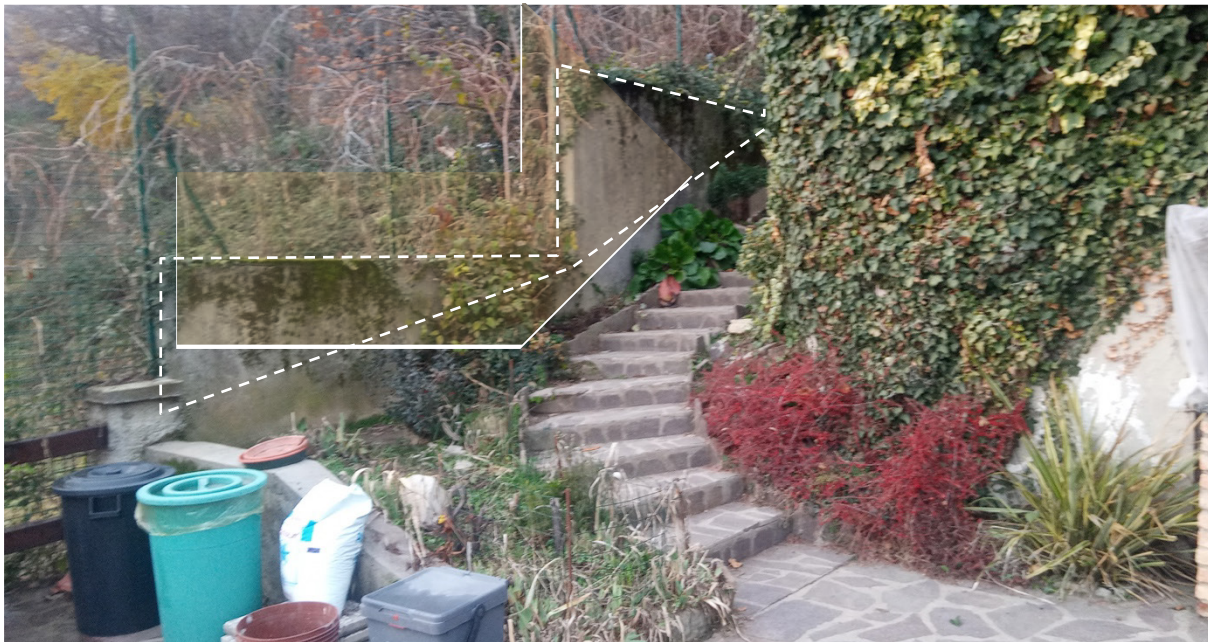




I corpi esterni e il viottolo di accesso dal garage a est

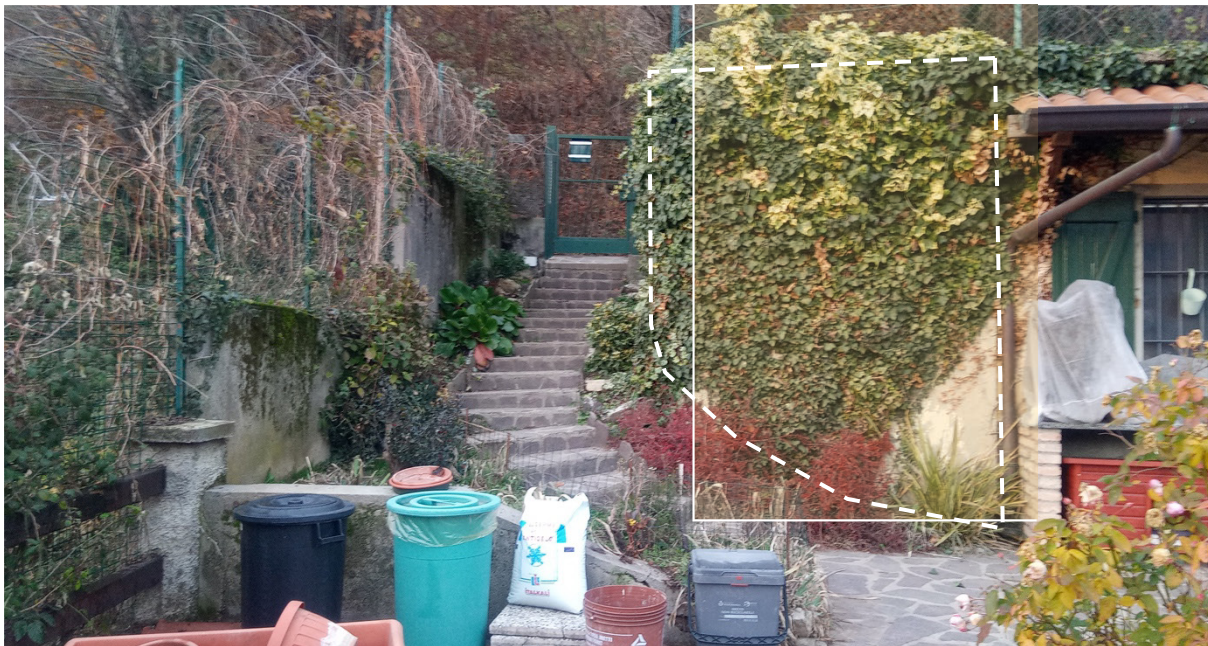






Sopra Ingresso esistente muro da rimuovere

corpo inaccessibile da demolire sotto



Sotto gronda/tettoia da rimuovere







Fronte sud a valle



A fronte di tutto ciò e in forza del progetto allegato, oltre che degli aspetti di dettaglio su riportati, si confida in un positivo accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale dell'istanza di deroga alle distanze dal ciglio stradale; in tal modo si potrà dar corso all'iter autorizzativo del progetto.

Arch. Paramatti Marco



\_\_\_\_\_  
La proprietà Bassoli Lucia