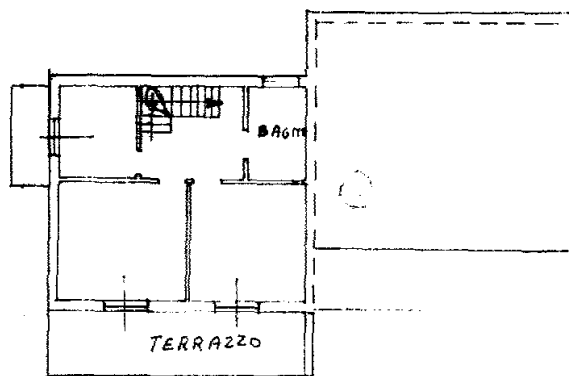


PIANO RIALZATO

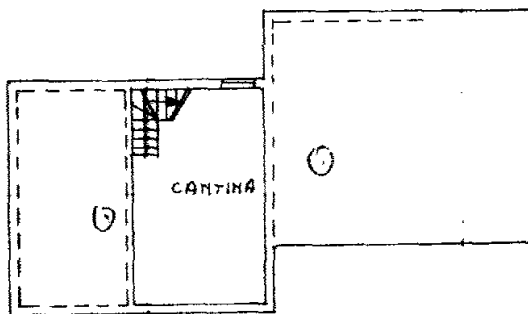
H. 2.80

800/4



PIANO PRIMO

H. 2.80



PIANO SEMINTERRATO

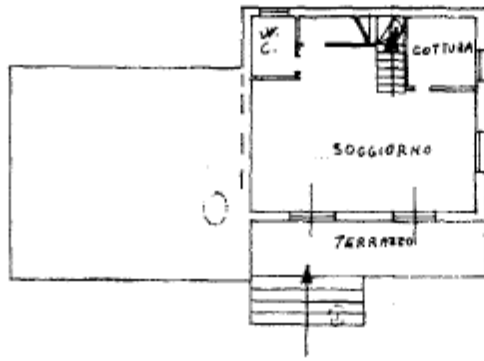
H. 2.30

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Sub 1



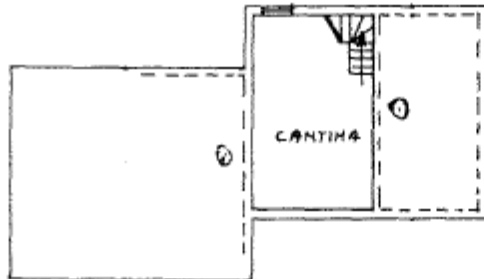
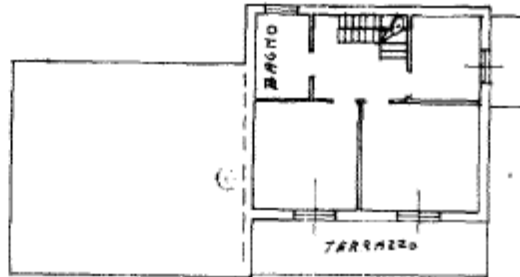
PIANO RIALZATO

H. 2.80

860/2

PIANO PRIMO

H. 2.80



PIANO SEMINTERRATO

H. 2.30

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Sub 2

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Edilizio di

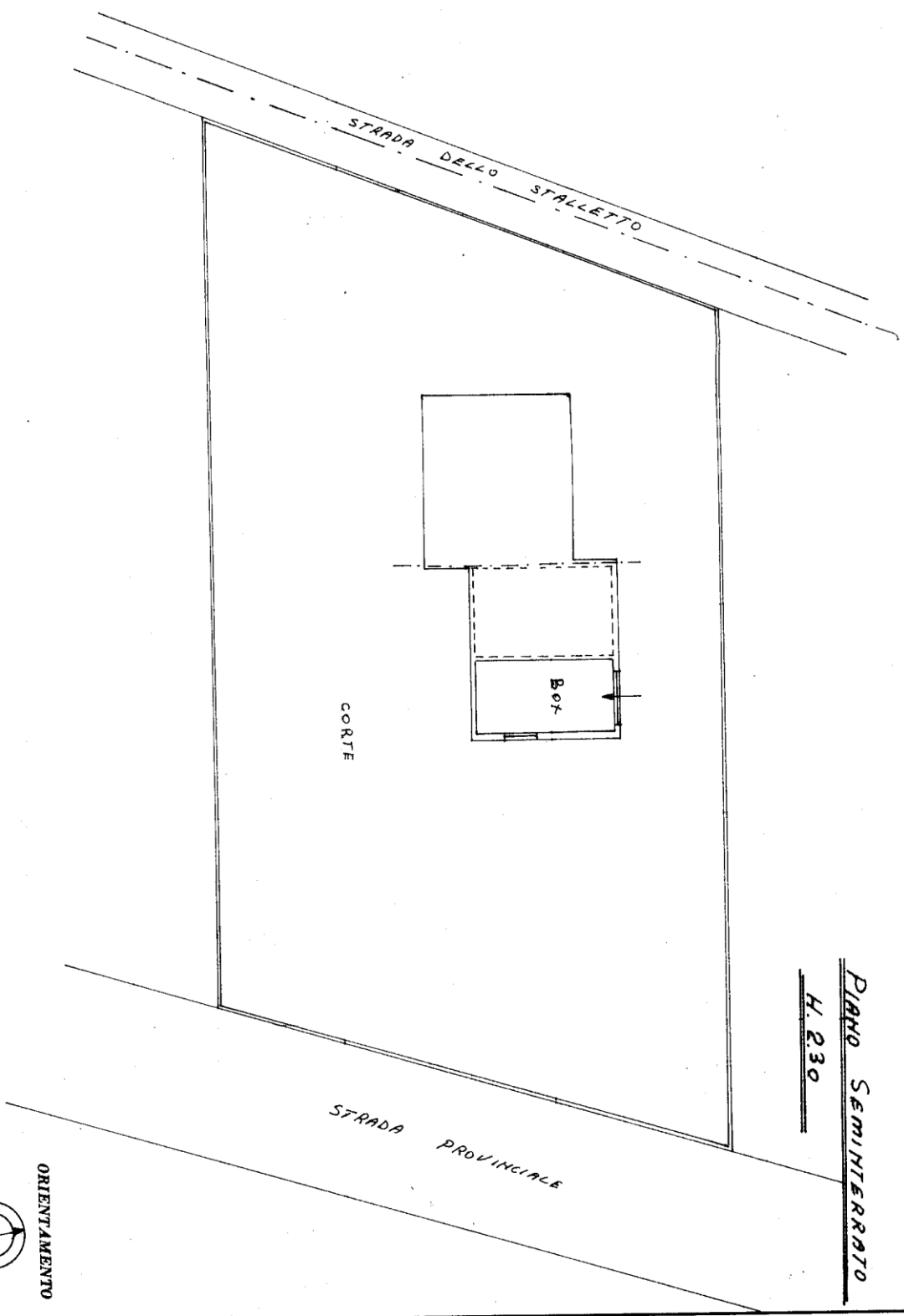
B. RICHIO

SCHEDE 2

860/3

PIANO SEMINTERRATO

H. 2.30



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GENIO SPARACO
(Titolo, norme e organismi del territorio)
ANSECO

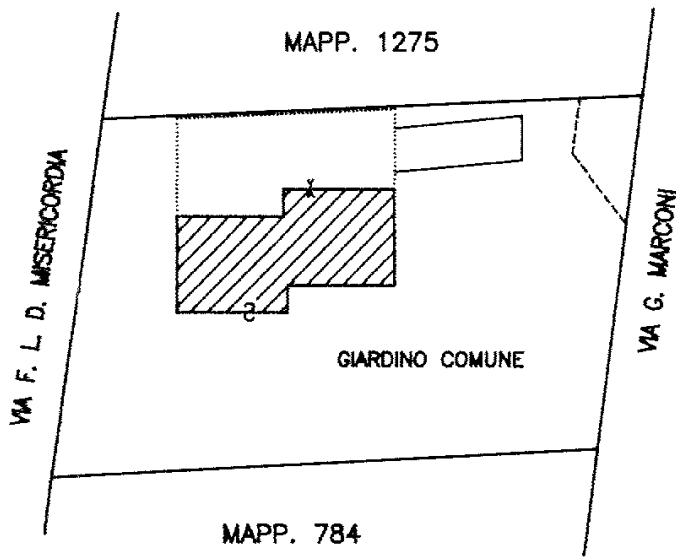
SCALA DI 1:200



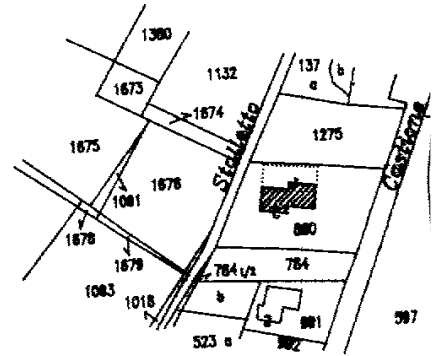
ORIENTAMENTO

Sub 3

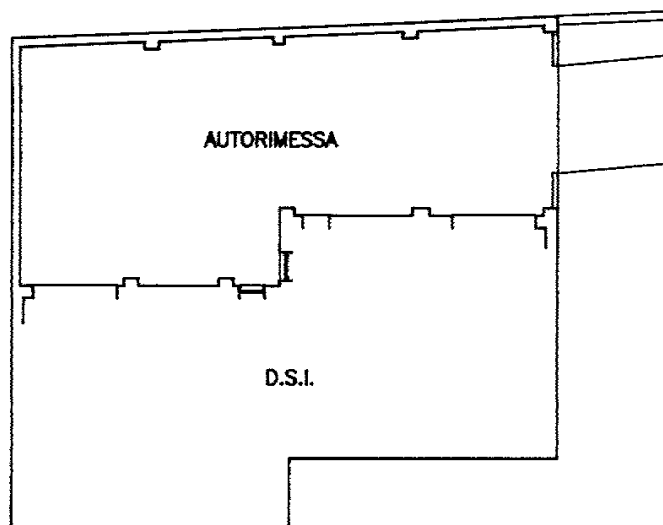
Architetto Elena Sparaco
C.F. SPRLNE72E50A794J P.I. 02640360166
e-mail: sparacoelena@gmail.com



PLANIMETRIA SCALA 1 : 500



ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1 : 2000



PIANO SEMINTERRATO

H=2.55

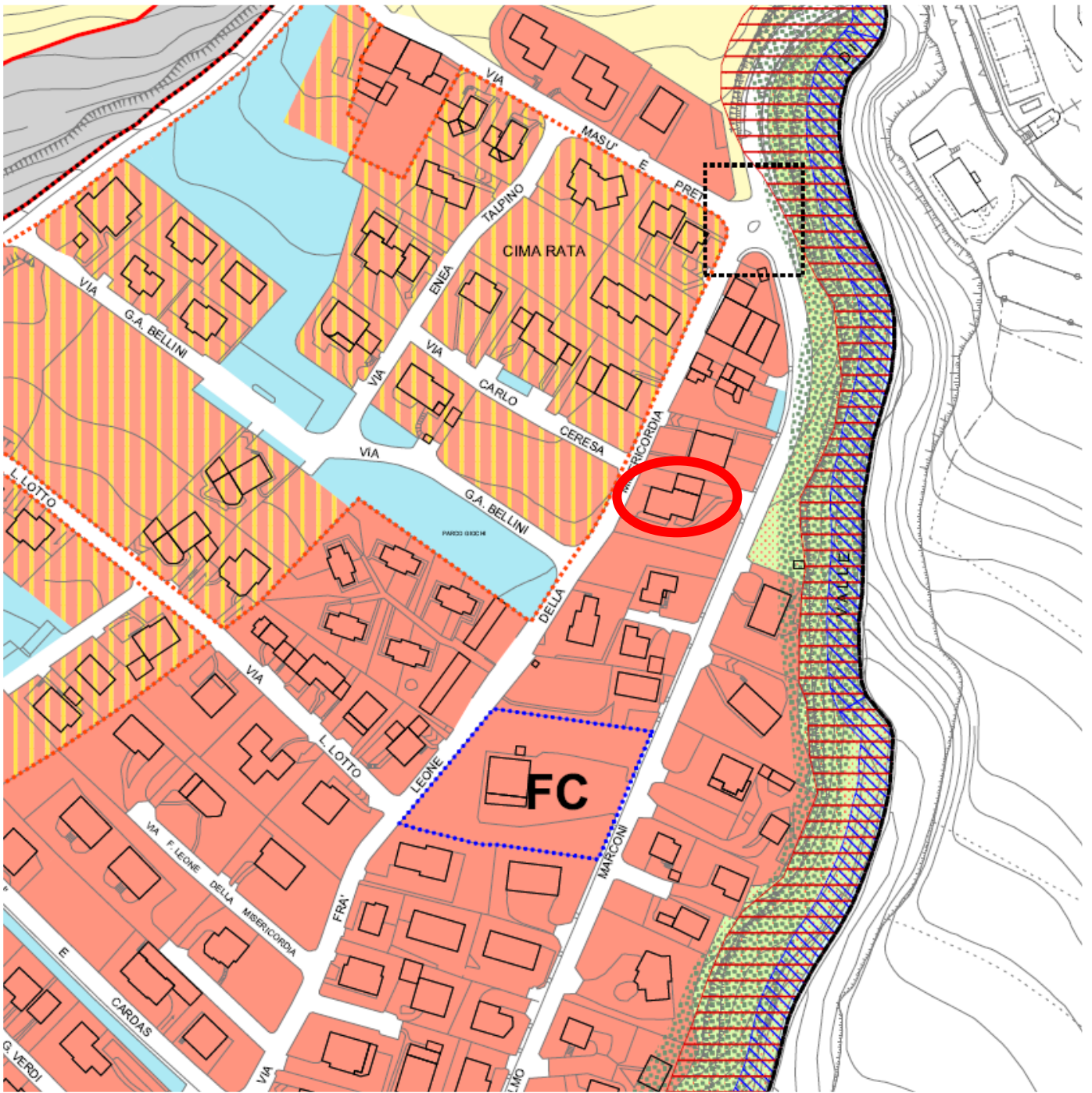
ORIENTAME



SCALA DI

UNITA' AFFERENTE FG. 7 MAPP. 860 sub 5

Sub 5



Individuazione beni



Ambito residenziale di consolidamento

Estratto da:

Capo IV disciplina dei sistemi urbanistici

8 Sistema residenziale

8.3 Ambito residenziale di consolidamento

Comprende le zone consolidate del territorio, realizzate prevalentemente negli ultimi decenni del XX secolo.

Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di nuova costruzione.

Nelle zone residenziali consolidate sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire o DIA, o Permesso di costruire convenzionato in caso di St superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri di seguito indicati.

If 1,00 mc/mq

è comunque fatto salvo il volume presente sul lotto anche se superiore all'indice di ambito.

Rc 25 %

Ro 60 %

Dc, De, Ds vedi art. 2

H gronda = 6,50 m o pari all'esistente, se maggiore;

H colmo = 8,70 m o pari all'esistente, se maggiore.

I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela.

In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto e le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente.

I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme. Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o

demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme.

In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo idrico minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione esterna risultante rimarrà di proprietà privata e potrà essere sistemata a verde o a parcheggio privato esterno e dovrà essere garantita l'accessibilità per le necessarie manutenzioni idrauliche.

Tutti gli interventi sono subordinati ai disposti dell'articolo 7.1 sul carico relazionale delle presenti norme.

E' consentito il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 1.quinques della l.r. 12/2005.

È altresì ammesso un aumento di volumetria pari al 10% del volume urbanistico complessivo, purché finalizzato all'attività alberghiera, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale in merito al mantenimento della destinazione d'uso per almeno dieci anni.

Nel rispetto del dimensionamento complessivo previsto dal Piano delle Regole, l'indice $I_f = 1$ mc/mq potrà essere incrementato fino a un valore percentuale massimo del 10% con volumi provenienti da altri lotti non saturi. Tale possibilità potrà comportare l'incremento della S_c dell'ambito per una quota percentuale massima del 5% rispetto al R_c del 25%. Il trasferimento potrà avvenire tra lotti anche non contigui, comprendendo nel calcolo tutti i volumi esistenti e confermati, nel rispetto degli altri parametri dell'ambito: R_o , D_c , D_e , D_s , H gronda, H colmo. La quota volumetrica trasferita ridurrà in equal misura la capacità edificatoria del lotto/i da cui il volume proviene in modo che il bilancio complessivo delle volumetrie esistenti e/o previste non possa in nessun caso superare l'indice ordinario pari a $I_f = 1$ mc/mq. L'entità dei volumi trasferiti deve essere inserita nel registro dei diritti edificatori del comune e registrata e trascritta in atti riferiti a tutti i lotti coinvolti. Nella applicazione di norme speciali, di premialità volumetriche conseguenti a normative una tantum o con riferimento agli incentivi connessi con la riqualificazione energetica dei fabbricati l'indice di riferimento da assumere è quello ordinario $I_f=1$.

TRIBUNALE DI BERGAMO

Reg. Es. Imm n. 7/2023

PROMOSSA DA: XXXXXXXXXXXX

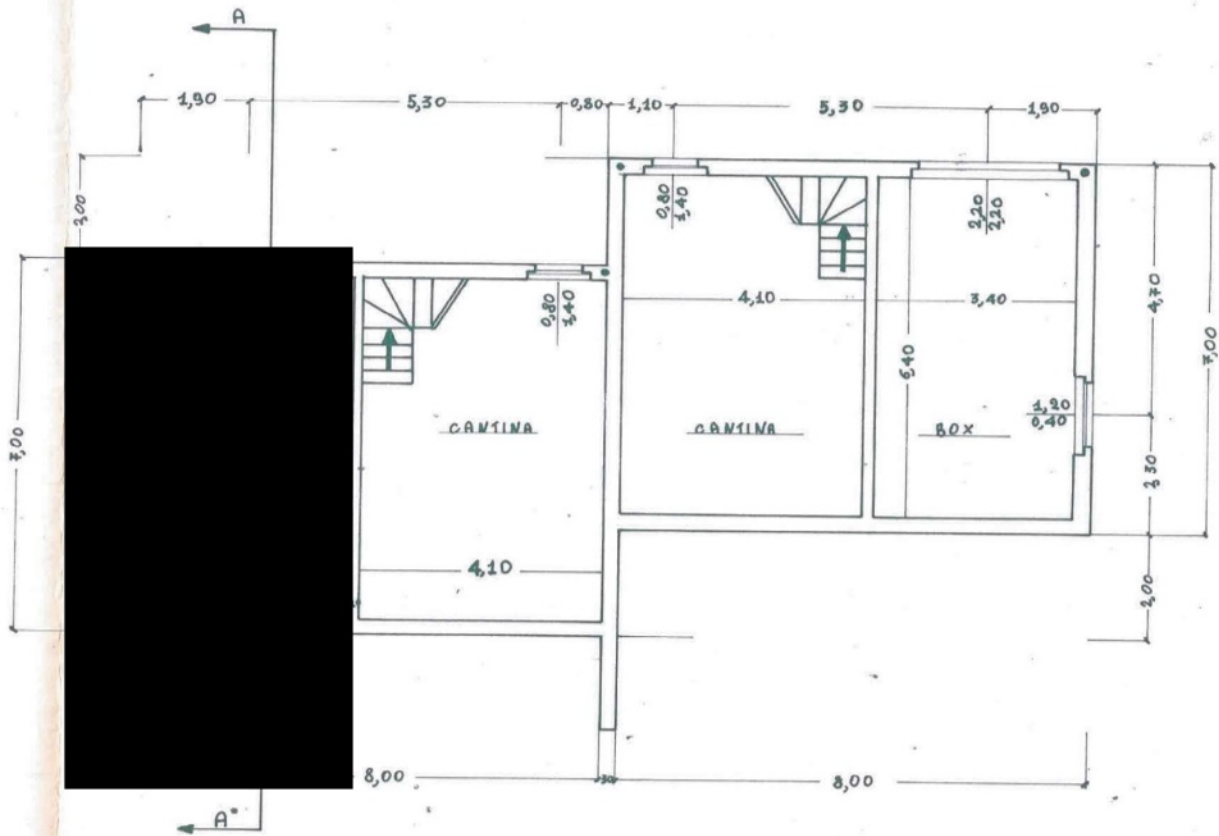
CONTRO: XXXXXXXXXXXX

GIUDICE: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

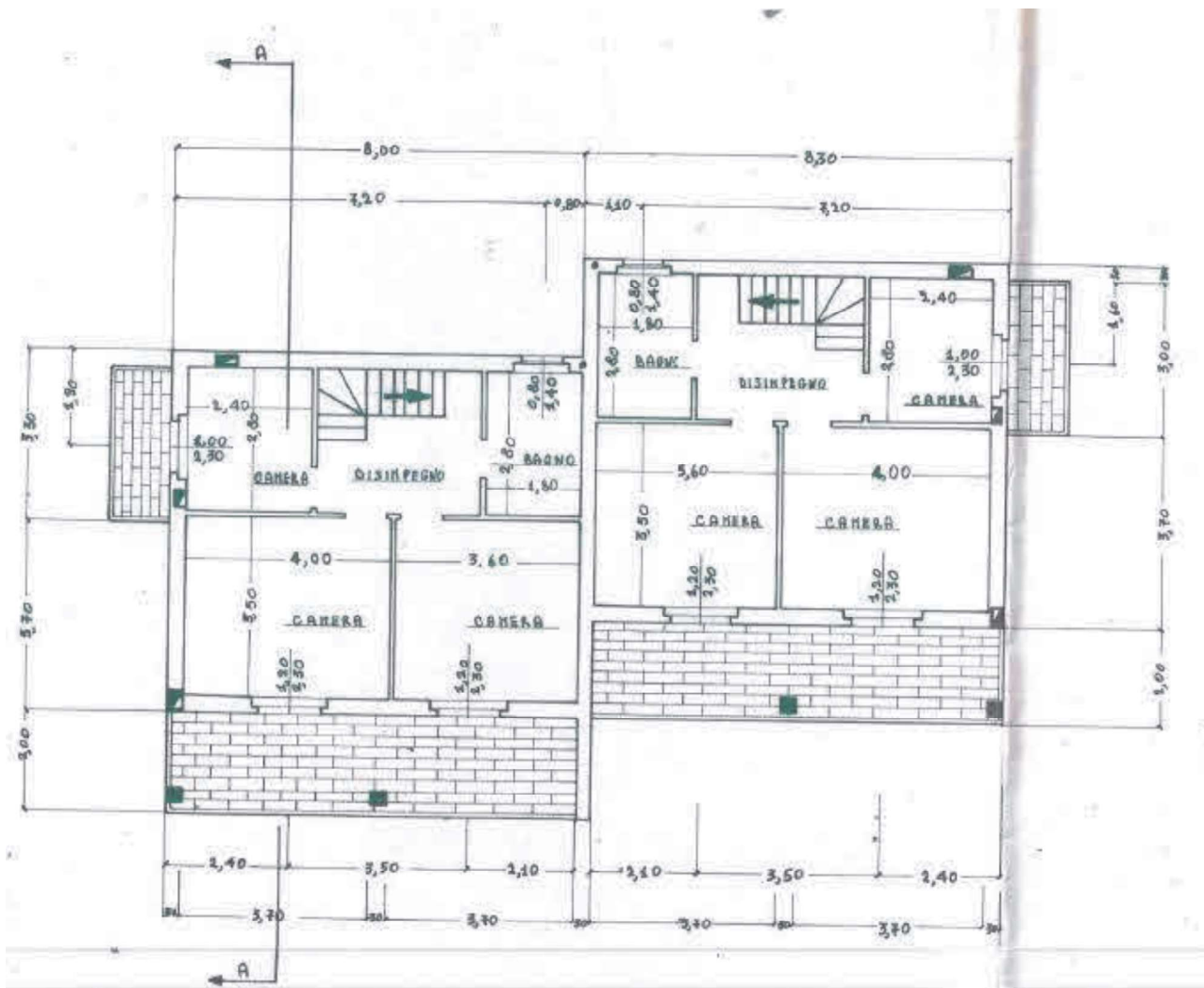
ESPERTO ALLA STIMA: Arch. Elena Sparaco

PRATICHE EDILIZIE

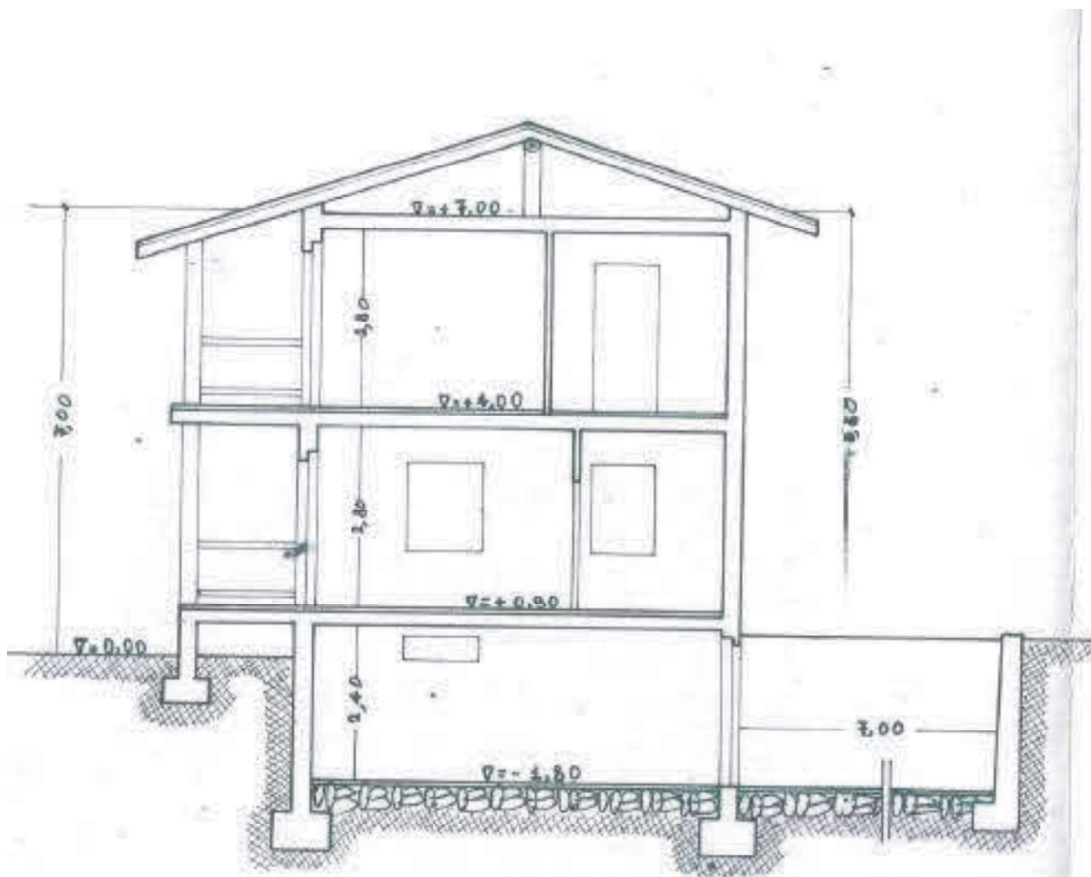
Precisazioni: Ai fini della comprensione delle destinazioni d'uso delle 5 unità immobiliari e dei singoli locali, si allega anche la pratica originaria di costruzione dell'edificio (Licenza di Costruzione n.194, prot. 383 del 20 marzo 1972), completa di tutti gli elaborati progettuali, precisando che, per alcuni interventi edilizi relativi allo stato di fatto, bisogna far riferimento alla rappresentazione grafica e progettuale, indicata nella successiva C.E. n. 88/L R.Costr., rilasciata il 15 aprile 1989, che prevedeva la: Formazione di copertura interrata; Formazione di 2 balconi al piano primo; Formazione di archi in ca sui balconi esistenti al piano rialzato, per la realizzazione di un porticato (quest'ultimi, di fatto, non realizzati)



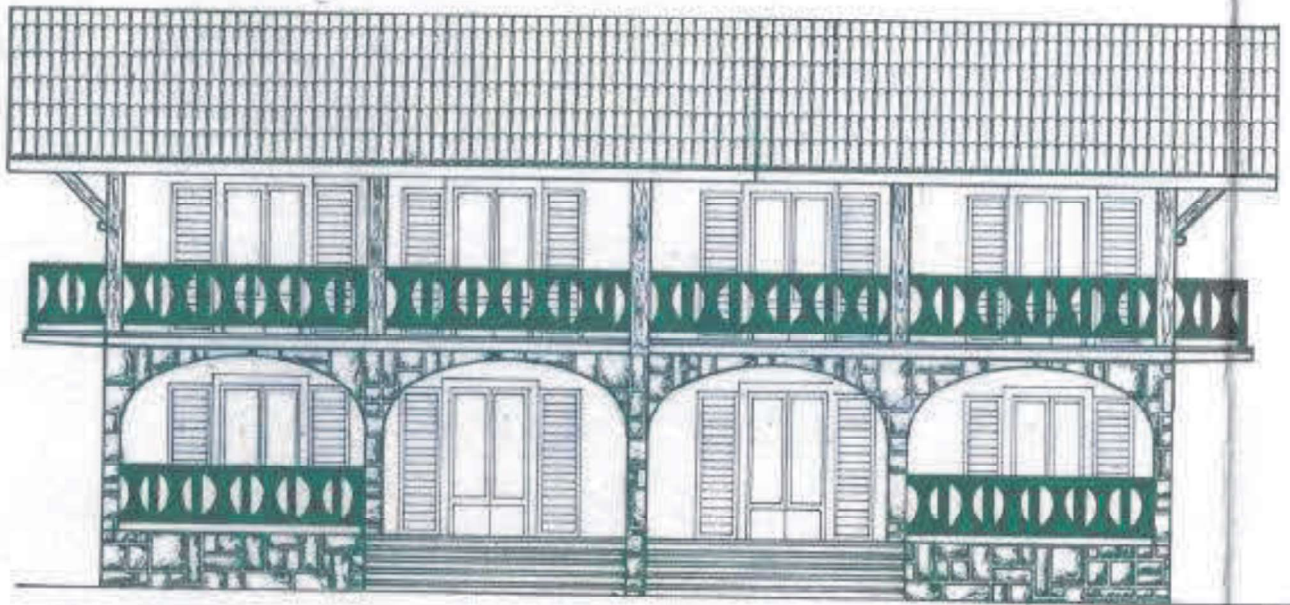
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



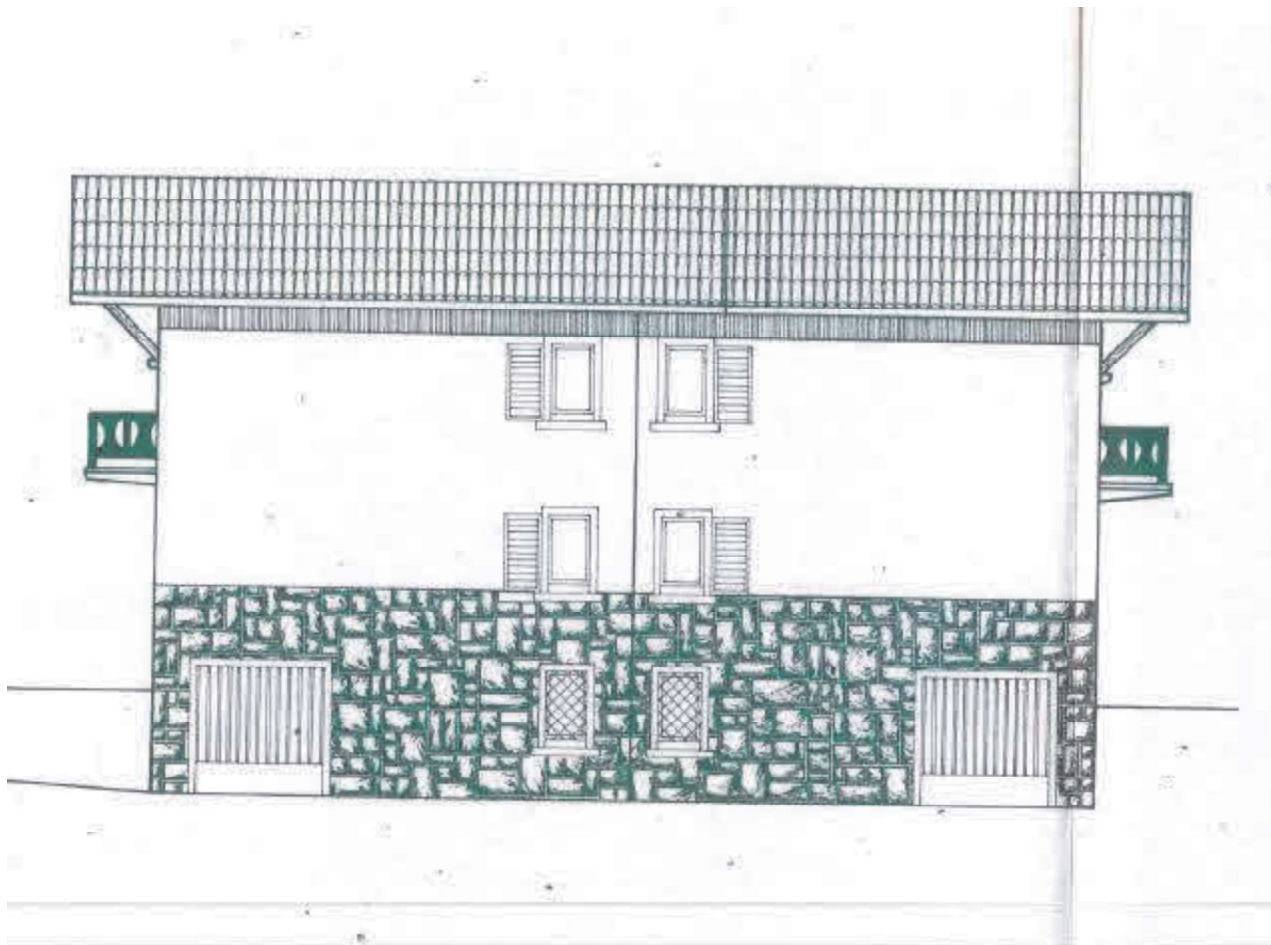
PIANTA PIANO PRIMO



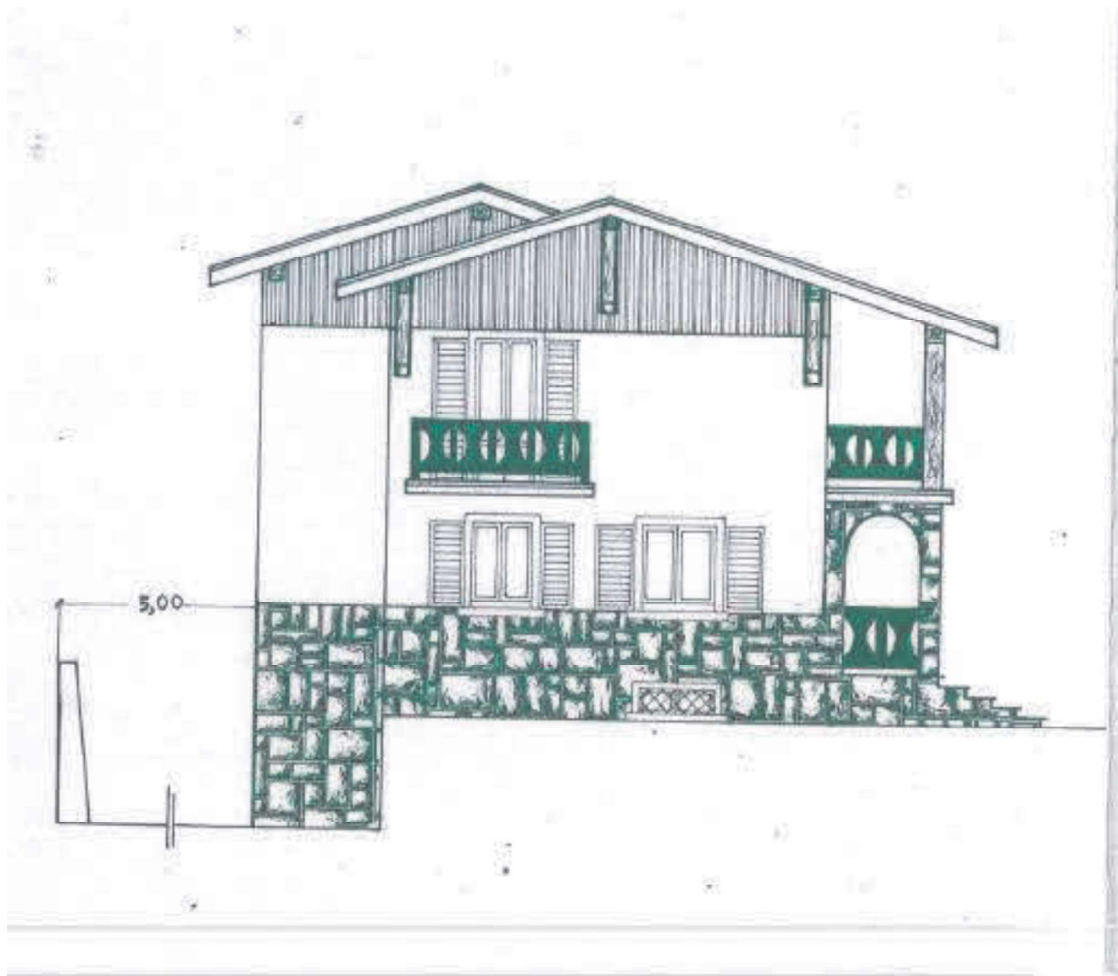
SEZIONE A-A



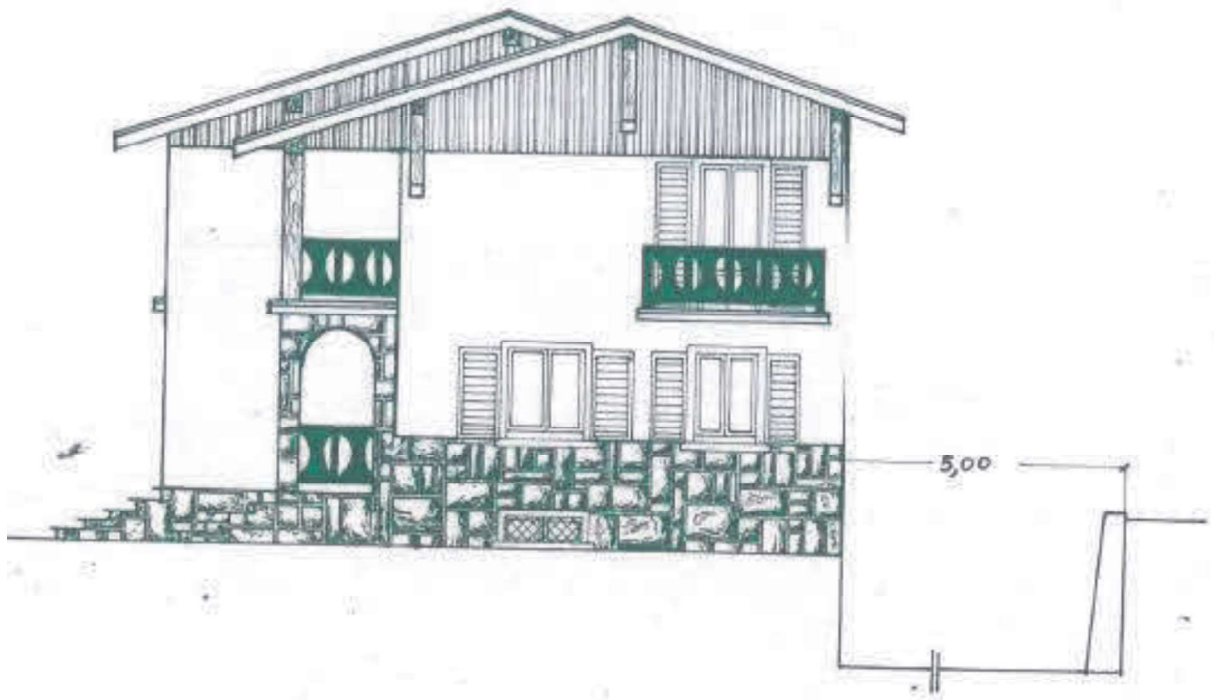
PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD



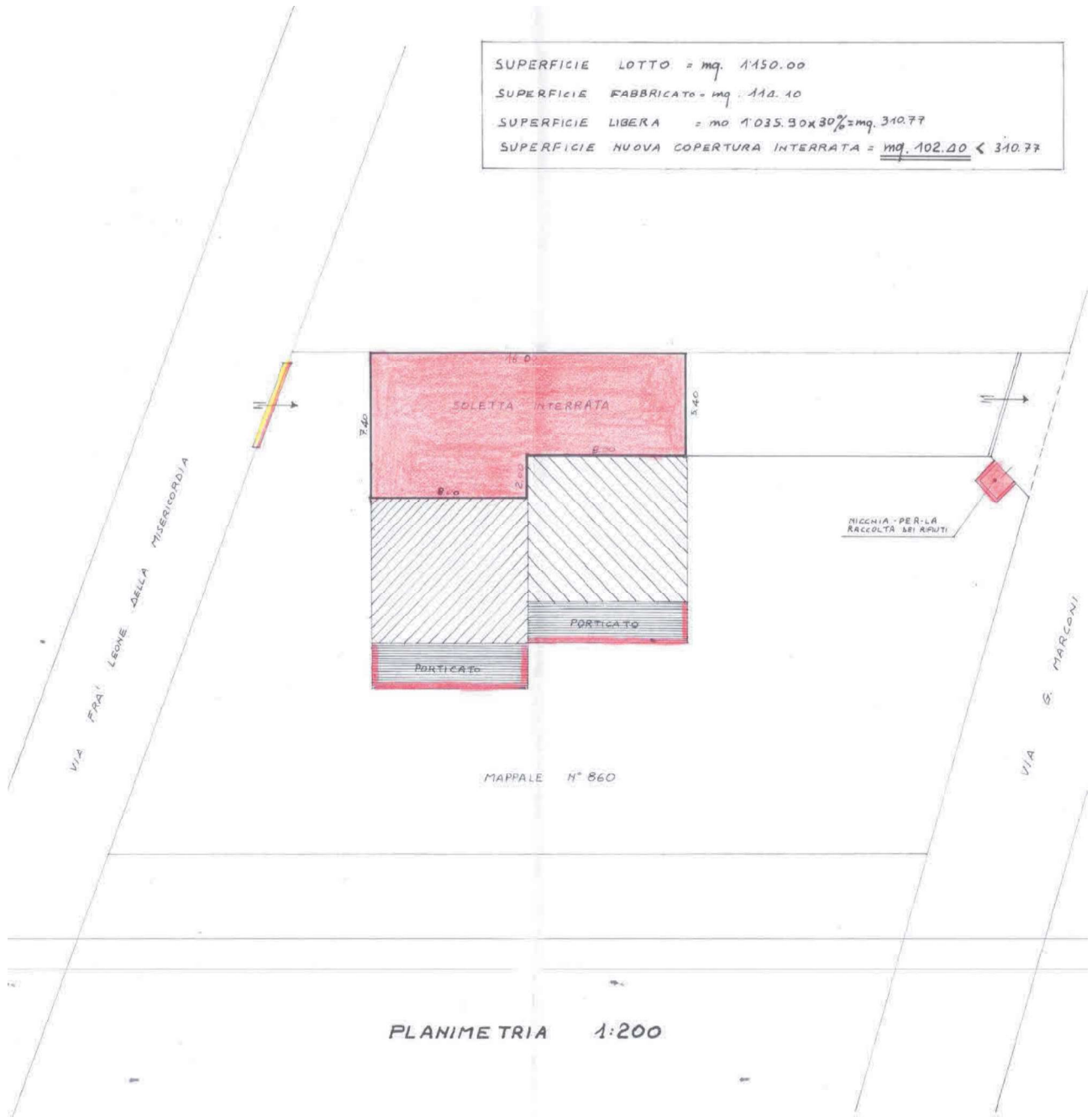
PROSPETTO OVEST

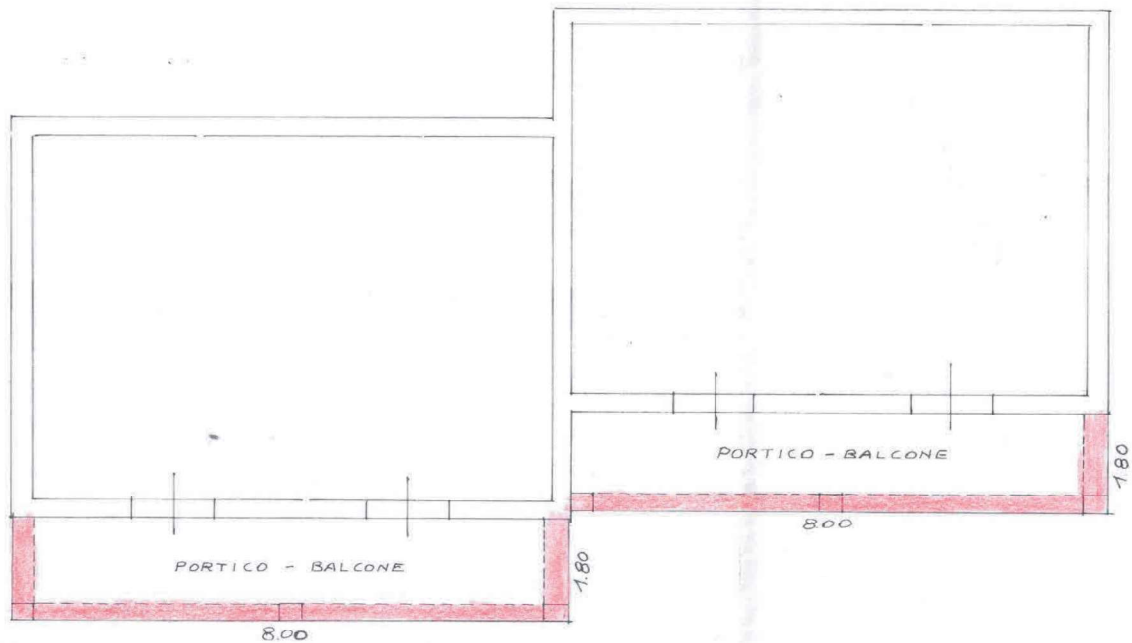


PROSPETTO EST

CONCESSIONE EDILIZIA n. 88/L Reg. Costr. Del 15.04.1989

SUPERFICIE LOTTO	= mq. 1.150.00
SUPERFICIE FABBRICATO	= mq. 112.10
SUPERFICIE LIBERA	= mq. $1.035.90 \times 30\%$ = mq. 310.77
SUPERFICIE NUOVA COPERTURA INTERRATA	= <u>mq. 102.00</u> < 310.77

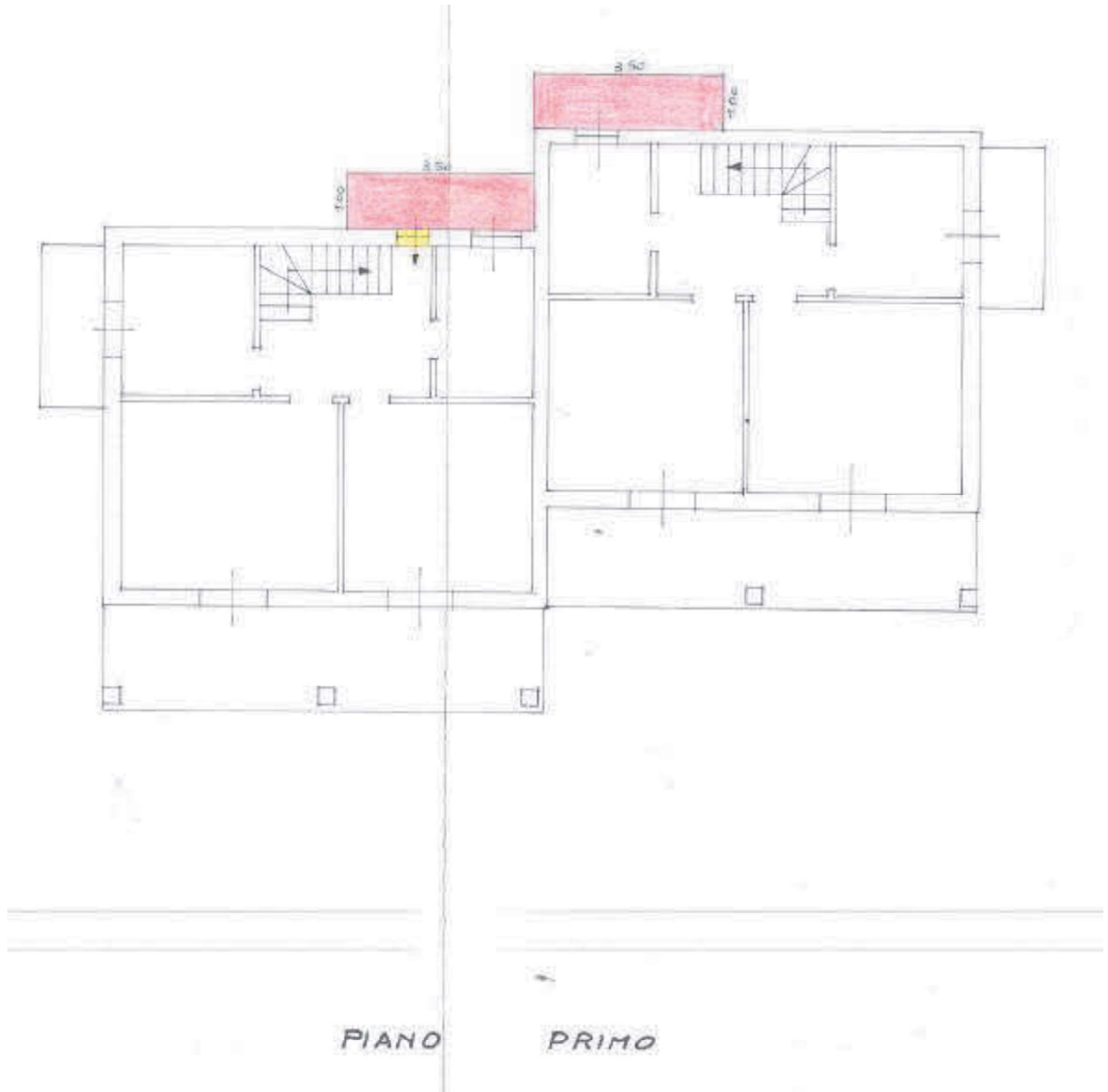


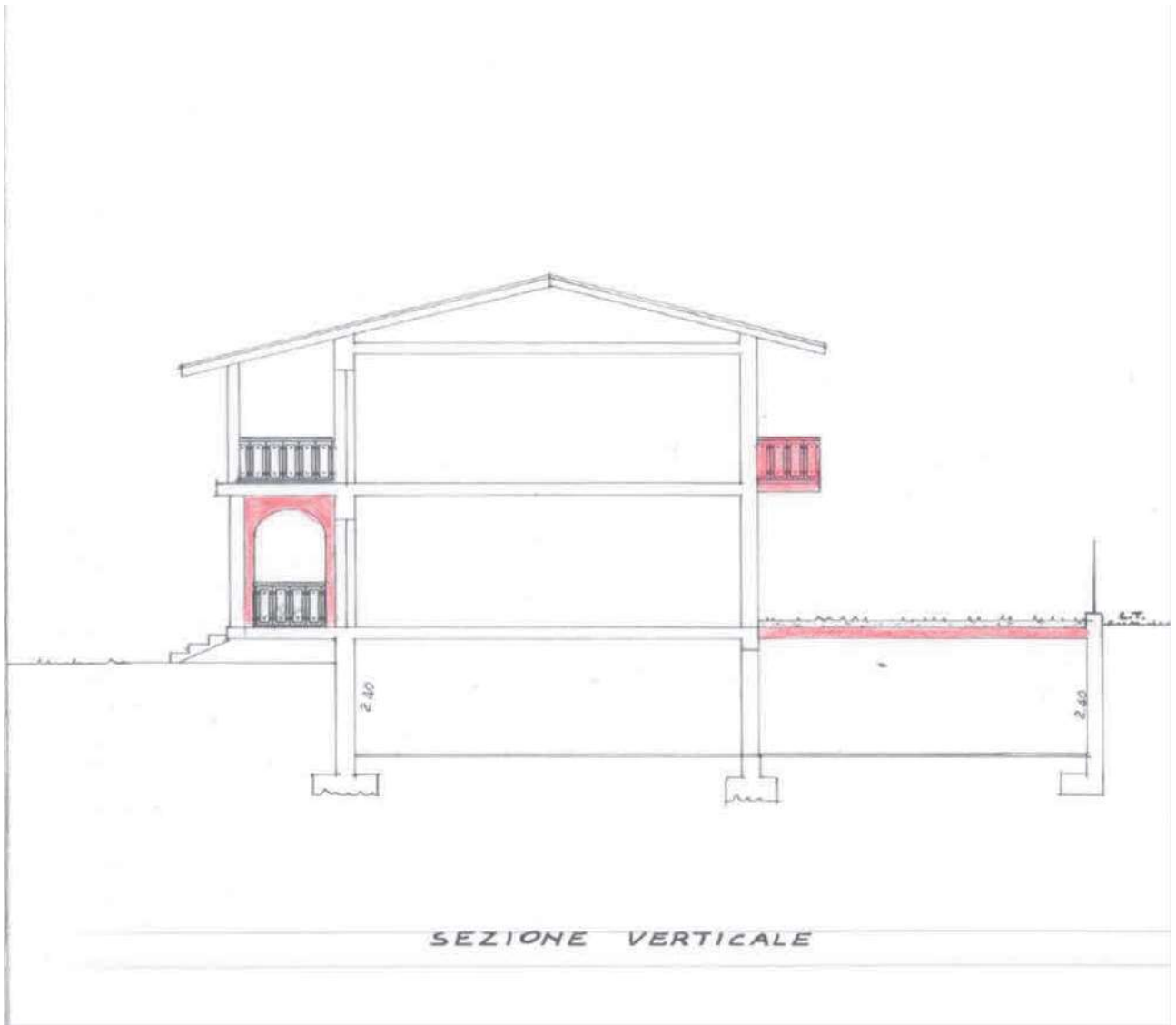


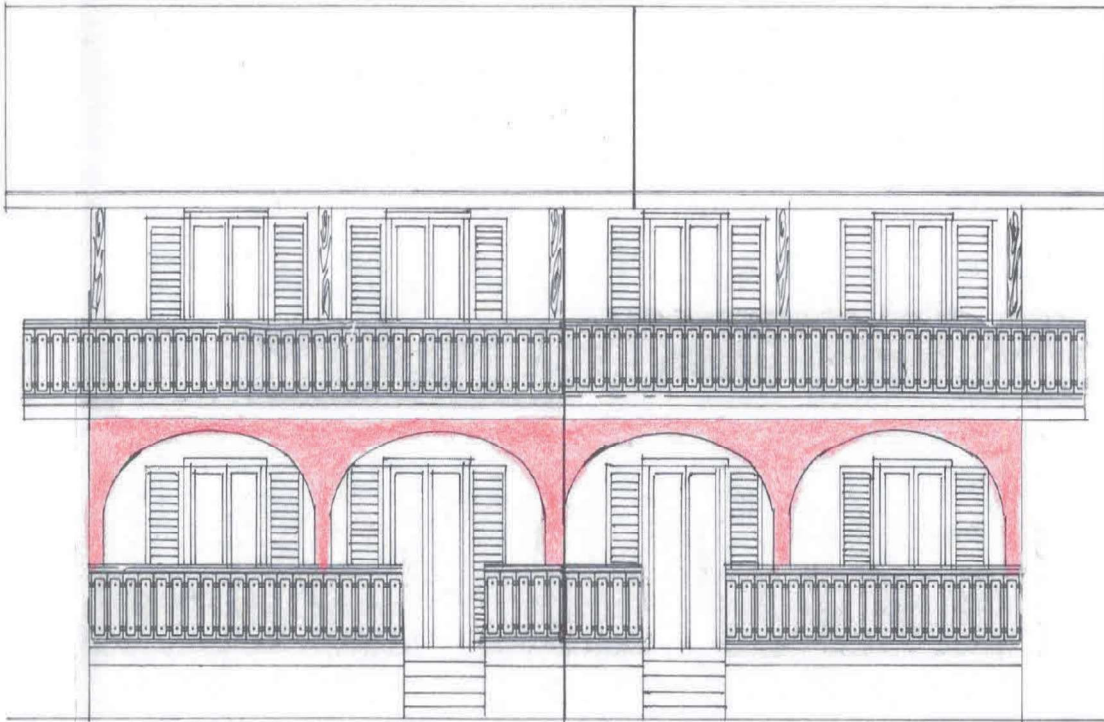
mc. 40.00
 2 = mq. 28.80
 = mq. 20.00

PIANO RIALZATO

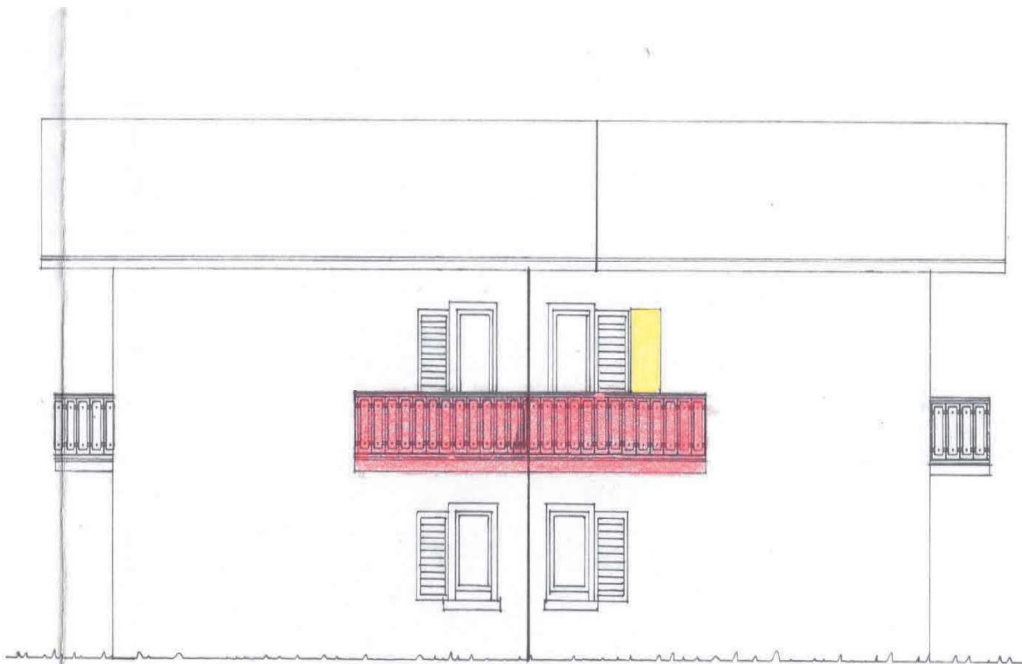
-VOLUME ATTUALE DEL FABBRICATO.....	mc. 799 x 5% = mc. 40.00
-SUPERFICIE ATTUALE DEI BALCONI.....	m. 1.80 x 8.00 x N°2 = mq. 28.80
-SUPERFICIE CONCESSA SECONDO LE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. PER IL VOLUME DEL PORTICATO DA NON COMPUTARE	} ... mq. 10.00 + 10.00 = mq. 20.00
-ALTEZZA INTERPIANO.....	mt. 2.70
-PER CUI:	mq. 28.80 - 20.00 = mq. 8.80
-VOLUME COMPUTABILE =	mq. 8.80 x 2.70 = mc. 23.76 < mc. 40.00







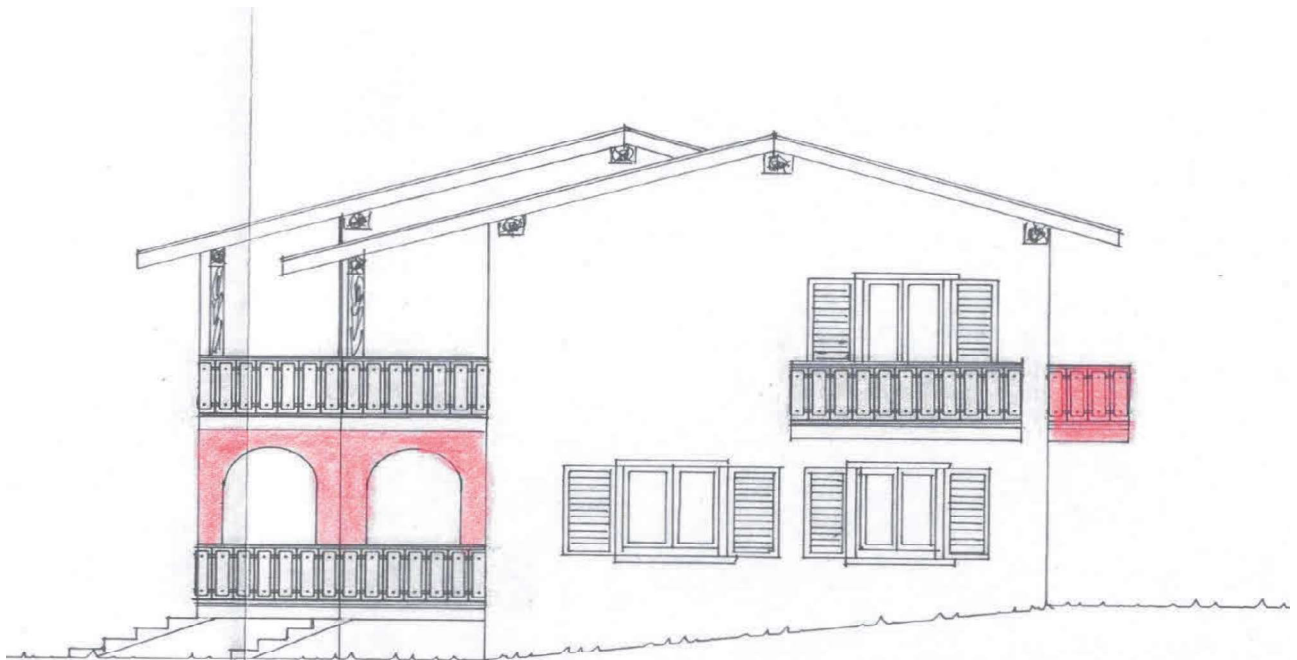
PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST

L'edificio bifamiliare e le aree esterne esclusive



Architetto Elena Sparaco
C.F. SPRLNE72E50A794J P.I. 02640360166
e-mail: sparacoelena@gmail.com



Scivolo accesso alle autorimesse

Architetto Elena Sparaco
C.F. SPRLNE72E50A794J P.I. 02640360166
e-mail: sparacoelena@gmail.com



Architetto Elena Sparaco
C.F. SPRLNE72E50A794J P.I. 02640360166
e-mail: sparacoelena@gmail.com

LOTTO 1

PORZIONE IMMOBILIARE: APPARTAMENTO CON CANTINA (SUB 1)



PIANO RIALZATO

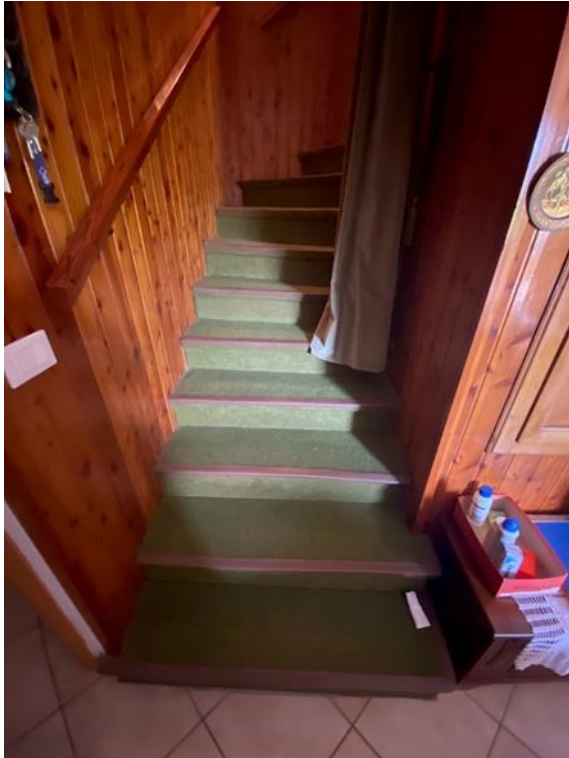


Architetto Elena Sparaco
C.F. SPRLNE72E50A794J P.I. 02640360166
e-mail: sparacoelena@gmail.com



Architetto Elena Sparaco
C.F. SPRLNE72E50A794J P.I. 02640360166
e-mail: sparacoelena@gmail.com

PIANO PRIMO

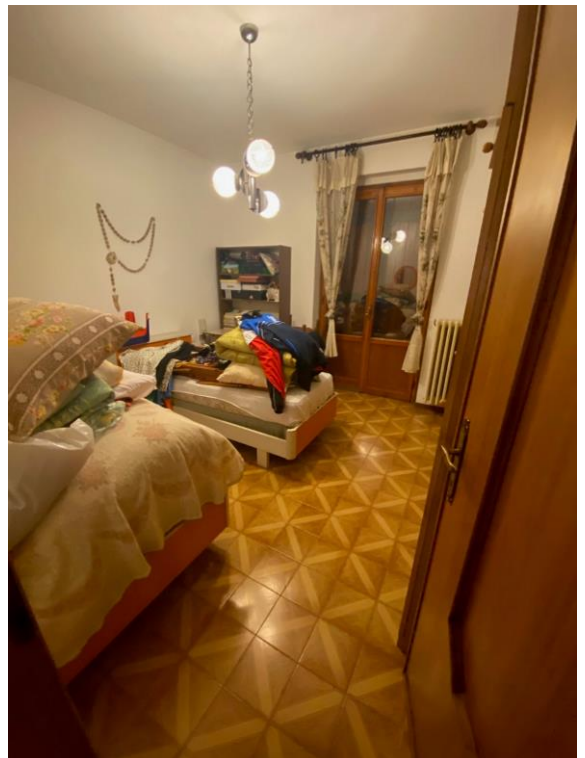


Scala accesso P1





Balcone accesso da disimpegno scala





Architetto Elena Sparaco
C.F. SPRLNE72E50A794J P.I. 02640360166
e-mail: sparacoelena@gmail.com

PIANO SEMINTERRATO



Scala accesso P Seminterrato

STATO DI FATTO: BAGNO-LAVANDERIA E TAVERNA (IN ATTI CANTINA)



LOTTO 2

PORZIONE IMMOBILIARE: APPARTAMENTO CON CANTINA (SUB 2) e AUTORIMESSA (SUB 3)

PIANO RIALZATO





PIANO PRIMO



Scala accesso P1





Accesso e balcone disimpegno scala





Architetto Elena Sparaco
C.F. SPRLNE72E50A794J P.I. 02640360166
e-mail: sparacoelena@gmail.com



Architetto Elena Sparaco
C.F. SPRLNE72E50A794J P.I. 02640360166
e-mail: sparacoelena@gmail.com

PIANO SEMINTERRATO



Scala accesso P. Seminterrato



CANTINA E LOCALE WC



Parete divisoria CANTINA - N. 2 LOCALI CALDAIA

Architetto Elena Sparaco
C.F. SPRLNE72E50A794J P.I. 02640360166
e-mail: sparacoelena@gmail.com

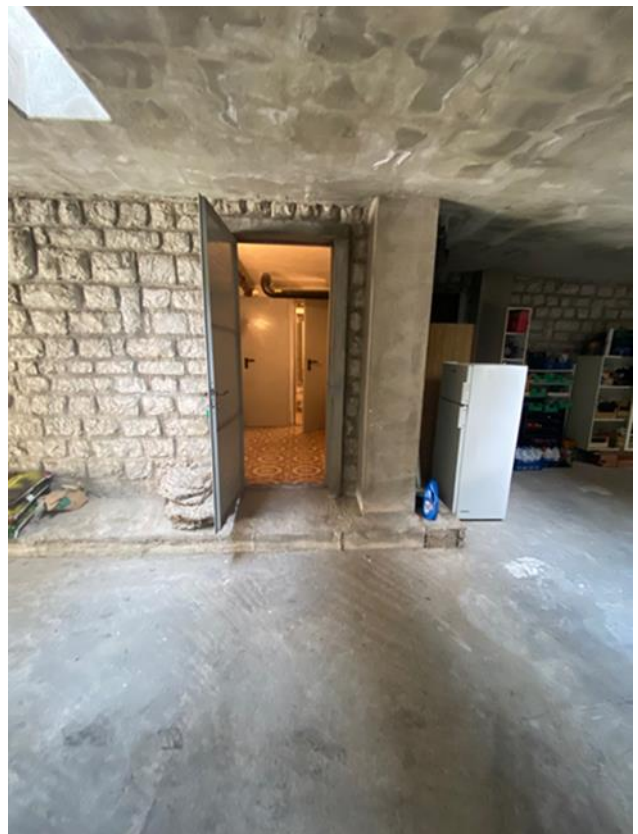
UNITA' IMMOBILIARE AUTORIMESSA -SUB 3-



Architetto Elena Sparaco
C.F. SPRLNE72E50A794J P.I. 02640360166
e-mail: sparacoelena@gmail.com

DSIMPEGNO E N.2 LOCALI CALDAIA APPARTAMENTI SUB 1 E SUB 2 LOCALIZZATI NELLA CANTINA SUB 2

Porta d'accesso in luogo della finestra originaria in atti



Architetto Elena Sparaco
C.F. SPRLNE72E50A794J P.I. 02640360166
e-mail: sparacoelena@gmail.com

n. 2 Locali Caldaia



Locale Caldaia sub 2



Locale Caldaia sub 1



PORZIONE IMMOBILIARE: AUTORIMESSA SUB 5



Architetto Elena Sparaco
C.F. SPRLNE72E50A794J P.I. 02640360166
e-mail: sparacoelena@gmail.com