

COMUNE DI CASTELMELLA
PROVINCIA DI BRESCIA

PIANO DI RECUPERO
PE 5
RELAZIONE TECNICA



COMMITTENTE:

VEROL IMMOBILIARE S.A.S.

Villaggio Sereno via Prima 70/A
25124 Brescia

PROGETTO:

ARCHITETTO STEFANO BONA

Via cucca 83
25126 Brescia

Piano di Recupero PE5

Via Cavour (CASTEL MELLA)

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

INDICE:

Inquadramento Urbanistico.....	2
Identificazione catastale.....	3
Contenuti del piano particolareggiato	3
<i>Stato di fatto e previsioni di piano</i>	<i>3</i>
<i>Aspetti dimensionali e standard</i>	<i>5</i>
<i>Criteria e indirizzi progettuali</i>	<i>6</i>
Documentazione del Piano di Recupero.....	8

Inquadramento Urbanistico

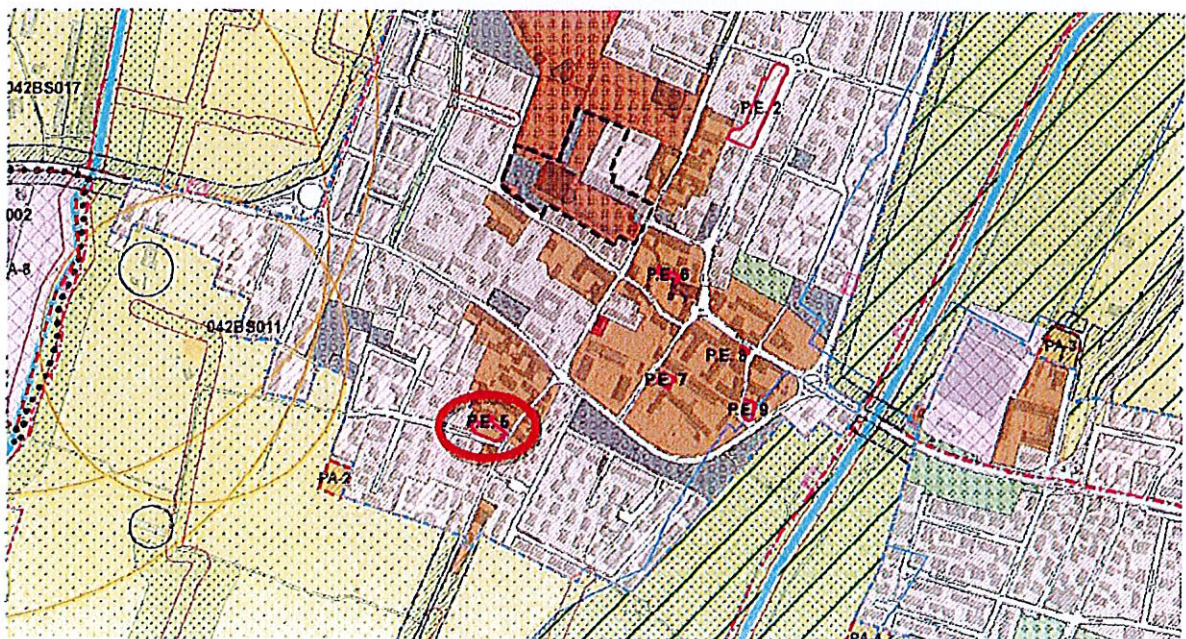
L'intervento in esame è relativo ad un'area del tessuto edilizio consolidato per la quale il Piano delle Regole prevede l'attuazione delle previsioni del PGT mediante il ricorso obbligatorio a un piano attuativo esecutivo di iniziativa privata. L'art. 62 del PGT ne definisce campo di applicazione e classificazione, individuando l'area tra gli ambiti di recupero e riqualificazione del tessuto edilizio consolidato, in particolare come "PE 5 (ambito A -via Cavour)", assegnandone un incremento di volumetria pari a 700 mc, oltre l'esistente, con prevalente destinazione residenziale e possibilità di modifica dell'assetto planivolumetrico.

Il Piano delle Regole individua in effetti l'ambito del Piano di Recupero PE 5 in "zona A - Nucleo storico di antica formazione", nella quale gli edifici presenti sono classificati in "Categoria A4 -Edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali di recente realizzazione o modificazione (Piani di Recupero)", per i quali sono ammessi previo piano di recupero predeterminato: interventi di demolizione e ricostruzione entro la volumetria esistente e assegnata, anche mediante modifiche dell'assetto planivolumetrico in assonanza con il tessuto edilizio circostante.

In accordo con le previsioni di piano, l'intervento è finalizzato alla riqualificazione urbana dell'area situata in via Cavour e prevede la demolizione parziale e ricostruzione, con aumento volumetrico, degli immobili su di essa insistenti, per migliorarne l'integrazione con l'ambiente urbano storico .

STRALCIO PGT

(Individuazione dell'area)



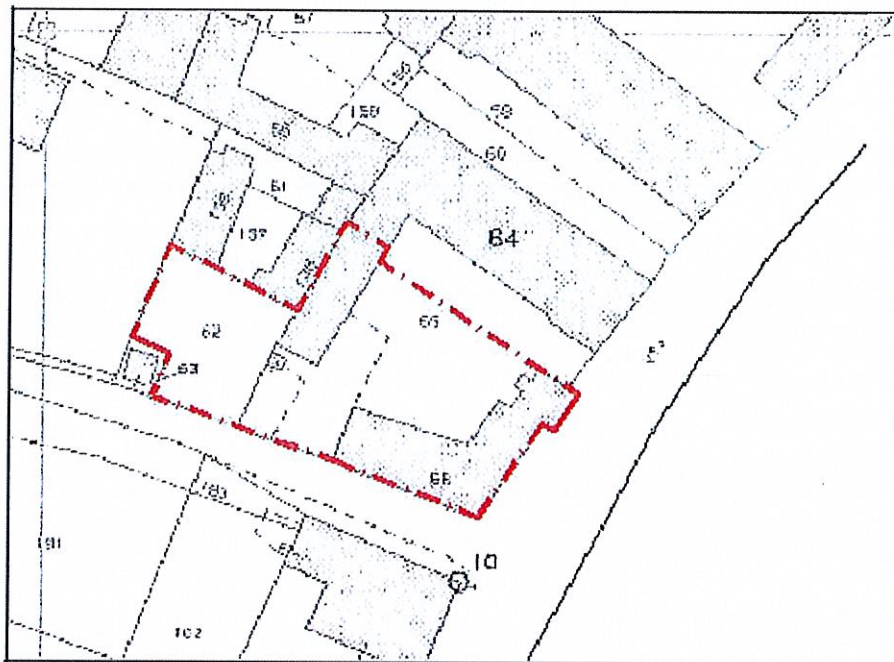
Identificazione catastale

Il comparto del piano di recupero dal punto di vista catastale interessa gli edifici identificabili al Catasto Urbano NCEU nel foglio NCT 10 mappale 64 sub 12 e 13 e insistenti sui mappali 62, 64 parte, 65, 66 NCTR (Catasto terreni).

L'ambito di piano ha una superficie complessiva di 720.90 mq (tav. 01).

ESTRATTO MAPPA FG.10 NCTR

(Individuazione dell'area)

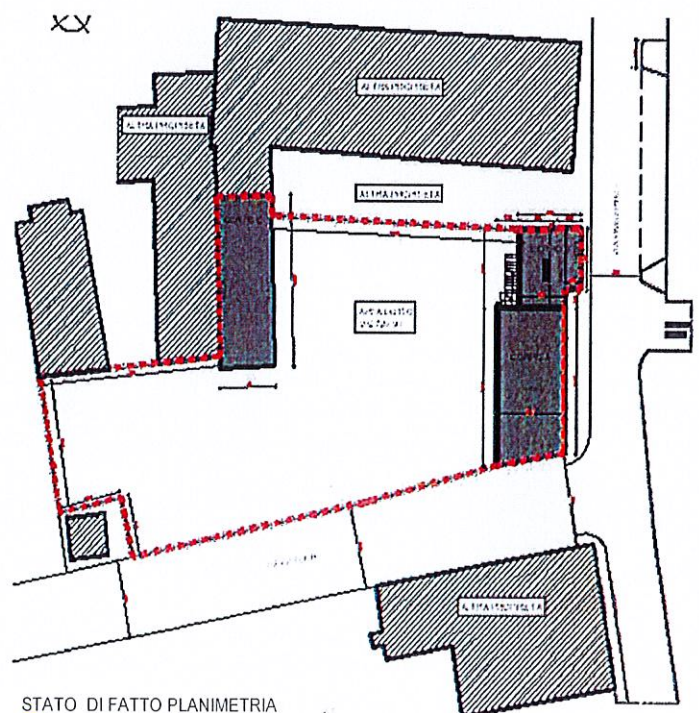


Contenuti del piano particolareggiato

Stato di fatto e previsioni di piano

Il piano attuativo nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse dal PGT approvato per la zona A, prevede la residenza, in modo da riunificarla con la destinazione principale dei nuclei storici.

Il lotto è caratterizzato dalla presenza di tre corpi di fabbrica distinti e dall'estratto di mappa, sopra riportato, si desume che esisteva un altro corpo di fabbrica lungo via Cavour, in seguito demolito



STATO DI FATTO PLANIMETRIA

per questioni logistiche di circolazione legate all'attività. Quest'ultimo corpo di fabbrica era contiguo a quello esistente su via Umberto I.

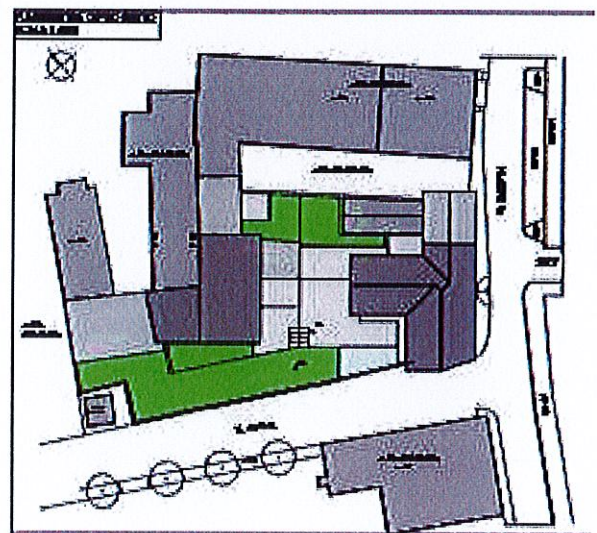
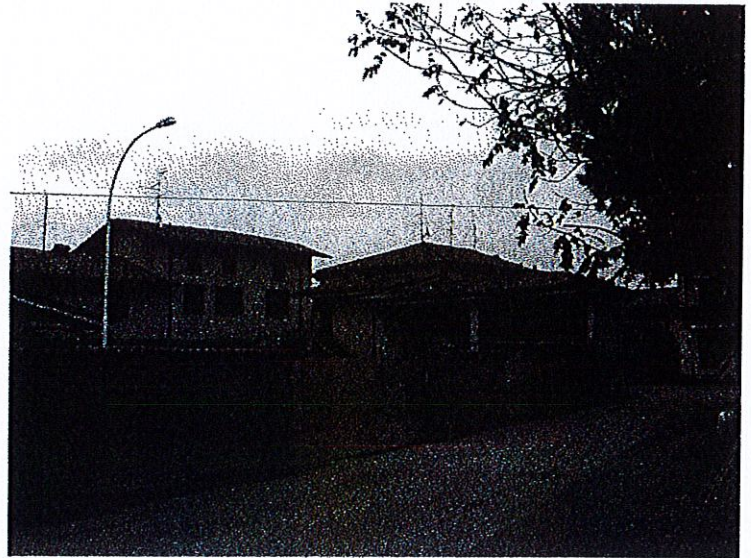
Gli edifici esistenti di forma rettangolare distribuiti sui due lati dell'area non sono volumetricamente simmetrici ed hanno altezze differenti; quelli su via Umberto I si sviluppano parte su due livelli e parte su un livello a doppia altezza con copertura a capanna, l'altro è ad un piano con copertura a spiovente.

Dal punto di vista funzionale gli edifici su via Umberto I erano adibiti a deposito su entrambi i livelli (corpo B),

con la presenza di una porzione porticata per il ricovero dei macchinari (corpo A), mentre l'edificio a ridosso della proprietà di nord-ovest (corpo C) era utilizzato come magazzino e spogliatoio con un servizio igienico; l'area interna era utilizzata prevalentemente per le operazioni di manovra dei macchinari, piuttosto complesse, trattandosi di mezzi per la realizzazione di opere stradali.

Nelle previsioni del piano di recupero, secondo le indicazioni delle relative norme tecniche attuative, si prevede di riproporre la destinazione d'uso prevalente nel centro storico, la residenza, sfruttando l'incremento volumetrico come assegnato dal PGT. L'intervento comporta la modifica dell'assetto planivolumetrico, migliorandone l'assonanza col tessuto edilizio circostante. Si prevede di demolire parzialmente gli edifici esistenti e ricostruirli su diverso sedime, con una distribuzione planimetrica tesa a una maggiore

integrazione con il contesto morfologico storico, proponendo due edifici, uno si svilupperà lungo il confine a nord-est, la via Umberto I° e via Cavour riprendendo gli allineamenti esistenti, l'altro invece sarà situato all'interno del lotto di proprietà sfruttando il confine nord-est e sviluppandosi poi in aderenza ai due edifici esistenti di altra proprietà, si manterrà o sostituirà il muro di cinta esistente, lungo la strada pubblica, carattere tipico nei nuclei storici, rispondendo alla prescrizioni generali del PGT.



Due brevi interruzioni della cortina muraria perimetrale che delimita il comparto identificheranno gli ingressi, pedonale e carraio, entrambe su via Cavour.

Aspetti dimensionali e standard

Il volume esistente nell'ambito del piano di recupero "PE5 (ambito A via Cavour)" è pari a mc 590.76. Nelle previsioni di piano c'è la possibilità di poter sfruttare il volume esistente, incrementato di 700 mc pari a 5 abitanti equivalenti (art. 62 N.T.A. PR 1), pertanto si può realizzare un volume complessivo pari a mc 1290.76.

Per la realizzazione di queste previsioni il piano di recupero prevede di poter sfruttare il volume esistente, incrementato di 525.43 mc, ottenendo un volume complessivo di 1116.19 mc, a fronte di una superficie lorda di pavimento pari a mq 399.94, lasciando a disposizione ancora 174.57 mc, volumetria da poter utilizzare eventualmente in futuro (vedasi Elaborati 01 e 11 allegati).

La dotazione minima di servizi pubblici per i piani attuativi in zona A con destinazione residenziale, come da art. 4 delle NTA del piano delle regole, è di 26.5 mq/ab con un'equivalenza di 150 mc/ab, pertanto sulla base del volume incrementale utilizzato:

- $V/150 = 525.43 \text{ mc}/150 = \mathbf{3,50 \text{ abitanti equivalenti}}$
- $4 \text{ ab} \times 26.5 \text{ mq/ab} = \mathbf{106.00 \text{ mq Standard da reperire}}$

In conformità alle previsioni dell'articolo citato, nel tessuto urbano consolidato, è ammessa la monetizzazione degli standard.

Per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi pertinenziali, per la destinazione d'uso residenziale, è prevista una dotazione minima di parcheggi di pertinenza pari a 1mq/10mc (L. 122/89), comunque da verificare in fase di rilascio del titolo edilizio:

- $\text{Volume}/10 = \text{mc } 1116.19/10 = \mathbf{111.61 \text{ mq Parcheggi di pertinenza richiesti}}$

Tali parcheggi vengono reperiti in parte attraverso parcheggi esterni ai fabbricati e parte tramite autorimessa interrata:

Parcheggi esterni P1= 37.08 mq

Parcheggi interrati P2= 335.31 mq

Totale 372.39 mq > 111.61 mq

(vedasi Elaborato 12 allegato)

Alla luce di quanto sopra, considerato che l'individuazione per il comparto PE5 di aree di cessione, renderebbe di fatto inattuabile l'impianto progettuale del piano di recupero presentato, che esprime a mio avviso un'attenta analisi di contesto e un congruente intervento di microcucitura urbanistica, riproponendo una equilibrata lettura tipologica del contesto d'ambito storico caratterizzante il lato interessato di via Umberto I e via Cavour, si ritiene necessario che sia riconosciuta la possibilità di monetizzare la quota sopra calcolata di standard (corrispondenti a 4 ab. equivalenti), compresa

la quota di parcheggi. Si evidenzia infatti che nella configurazione di progetto presentato la cessione della quota pari a 24 mq (pari a 4ab x 6 mq/ab) di parcheggi e relativi spazi di manovra, nell'analisi planimetrica del lotto, corrisponderebbe di fatto a un posto auto (si riferisca al posto auto a ridosso della cabina Enel), che non creerebbe di fatto un miglioramento della situazione parcheggi su via Cavour e zone limitrofe, ove peraltro si possono rilevare buone dotazioni di spazi di sosta aggregati mai completamente utilizzati.

Criteri e indirizzi progettuali

I criteri e gli indirizzi progettuali sono conformi alle disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del piano, (in dettaglio dalle NTA del Piano delle Regole art. 61, 62, 66, 67, 71, 73, 74) che prevedono un intervento finalizzato al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali. In particolare la modifica dell'assetto planivolumetrico è volto proprio ad ottenere una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente storico urbano, riproponendo la continuità dei fabbricati lungo la sede stradale così come il muro di cinta al fine di delineare il limite di proprietà, carattere tipico dei nuclei storici.

La collocazione delle addizioni (con modifica dei sedimi), nonché la modifica delle altezze degli edifici, deve rapportarsi correttamente all'attuale sistema gerarchico dell'edificato che appare sostanzialmente riconoscibile, costituito principalmente da edifici a due piani fuori terra.

Le finiture esterne dei fabbricati ed i materiali utilizzati saranno coerenti qualitativamente ed esteticamente con quelle dei fabbricati di zona, i tetti saranno a falda inclinata con manto di copertura in coppi, i cornicioni in legno, gli intonaci saranno al civile con tinteggiatura della gamma delle terre.

L'attuazione del piano di recupero non prevede, come da pianificazione vigente, alcun potenziamento o estensione di servizi pubblici a rete, comprese opere di viabilità, funzionali all'allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

Sotto il profilo paesaggistico il PE 5 è individuato sulla tavola "DP-P6" del PGT in classe di sostenibilità 3, pertanto non è prevista una specifica relazione paesaggistica, inoltre non è soggetta a vincoli in base al D.Lgs n.42 del 22.01.2004. Si allega ugualmente la relazione di impatto paesistico al fine di meglio inquadrare il progetto all'interno del contesto ambientale.

Le indicazioni grafiche del Piano, riguardanti le ipotesi progettuali di intervento hanno valore indicativo. Hanno carattere prescrittivo le indicazioni relative al volume massimo realizzabile e all'altezza massima dei fabbricati.

Lo schema planimetrico rappresentato in progetto rispetta i previsti rapporti di copertura come evidenziabile nelle tavole grafiche allegate. La situazione di progetto rappresentata prevede che nel calcolo del volume non siano conteggiati gli spessori dei muri e delle solette se sarà raggiunto il

risparmio energetico superiore al 10% rispetto al minimo previsto di legge; in caso contrario gli stessi saranno computati nel volume e nella superficie coperta. Tale verifica è necessariamente da rimandare

alla fase di rilascio dei titoli edilizi.

Per tutto quanto concerne i criteri di progettazione degli edifici, quali, la definizione di posizione, dimensione, forma architettonica, elementi particolari, l'aspetto esterno degli edifici e degli spazi scoperti, le prescrizioni igienico-sanitarie degli ambienti interni, i parcheggi si farà esplicito riferimento alle NTA di PGT approvato e al regolamento edilizio comunale in sede di presentazione della richiesta di Permesso di Costruire.

Documentazione del Piano di Recupero

Per tutto quanto non espressamente indicato, fatto salvo quanto previsto nelle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente, vale quanto previsto dagli elaborati che compongono il piano di recupero "PE5", ai quali si rimanda per una più compiuta comprensione degli indirizzi progettuali, e precisamente:

- A Relazione tecnico-illustrativa
- B Visura catastale
- C Convenzione urbanistica
- D Impatto paesistico
- E Elaborati grafici
 - Tav. 01 Stato di Fatto
 - Tav. 02 Stato di fatto - Pianta dei piani terra e primo
 - Tav. 03 Stato di fatto - Prospetti e sezioni
 - Tav. 04 Documentazione fotografica
 - Tav. 05 Progetto - Planimetria
 - Tav. 06 Progetto - Pianta piano terra
 - Tav. 07 Progetto - Pianta piano primo
 - Tav. 08 Progetto - Pianta piano inter.
 - Tav. 09 Progetto - Sezioni
 - Tav. 10 Progetto - Prospetti
 - Tav. 11 Dati stereometrici
 - Tav. 12 Standard e Parcheggi
 - Tav. 13 Confronto stato di fatto /Progetto
 - Tav. 14 Simulazione fotografica
 - Tav. 15 Simulazione fotografica
 - Tav. 16 Simulazione fotografica

Il progettista

