

Strada Ponte Gramignazzo, 6 43010 ROCCABIANCA (PR)
Tel. 0521/876678 Cell. 339/5305015
Email: studioark.tinelli@libero.it; pec: alberto.tinelli@archiworldpec.it
Cod. Fisc. TNL LRT 68C11 E232L P.IVA 01961730346
ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. PROVINCIA DI PARMA n° 586

Oggetto: ISTANZA di PIANO DI RECUPERO

Ristrutturazione di immobili con demolizioni parziali e ricostruzione con recupero della volumetria esistente e parziale cambio d'uso

Via Della Repubblica n. 13B

Id. Cat. FG 7 Mapp. 85-86-87-88-89

Proprietario/Committente: PELLEGGRI MATILDE, residente in Via Della Repubblica, n. 13 B, Pessina Cremonese (CR)

RELAZIONE TECNICA



Data: 16 settembre 2019

Indice

1. Premessa.....	3
1.1 Descrizione stato attuale	3
1.2 Oggetto del Piano di Recupero	3
1.3 Localizzazione intervento	4
2. Fattibilità urbanistica	5
2.1 Analisi degli Strumenti Urbanistici	5
2.2 Cambio di destinazione d'uso	5
2.3 Ampliamento.....	5
3. Riassunto degli interventi previsti.....	6

1. Premessa

1.1 Descrizione stato attuale

Il presente Piano di Recupero riguarda un lotto sito in Via Della Repubblica, n. 13B a Pessina Cremonese (CR). Detto lotto (vedi TAVV. N. 1-2-3) presenta un'ampia corte interna attorno alla quale si distribuiscono diversi fabbricati. Lungo il lato nord si trova un fabbricato residenziale che si eleva su due piani (terra e primo) affiancato da un ampio deposito artigianale che si sviluppa su un solo piano (terra) di altezza considerevole. Sul lato ovest sono presenti due fabbricati, uno si sviluppa su un solo piano (terra) con destinazione locali accessori (ripostiglio – sgombero – cantina), mentre l'altro, posto sull'angolo sud-ovest del lotto (a ridosso di via Della Repubblica), si eleva su due piani (terra e primo) con destinazione residenziale. Sul lato sud è presente anche un locale accessorio che si eleva su un solo piano (terra) adibito ad autorimesse e deposito.

La corte descritta, oggetto del presente Piano di Recupero, confina a nord con un terreno di altra proprietà (mapp. 221), ad ovest con un terreno (mapp. 82) e fabbricati in aderenza (mapp. 83-84) di altra proprietà, a sud con via Della Repubblica e a est con una corte e fabbricati in aderenza (mapp. 318) di altra proprietà.

1.2 Oggetto del Piano di Recupero

E' intenzione del Committente intervenire sugli immobili descritti al punto 1.1. allo scopo di:

- attuare un cambio di destinazione d'uso al piano terra del fabbricato residenziale posto a nord ed adibirlo ad uffici pertinenti ad una futura attività di idraulico
- risanare gli ambienti del primo piano del medesimo fabbricato residenziale posto a nord per adibirlo ad abitazione del titolare dell'attività
- ampliare il deposito esistente sull'angolo sud-ovest per dotare l'attività di sufficienti spazi da adibire a magazzinaggio

Si sottolinea che la presenza del deposito sull'angolo nord-ovest, collegato all'abitazione, testimonia la presenza, anche nello stato di fatto, di spazi destinati ad una attività artigianale.

Considerato l'attuale indice di fabbricabilità, pari ad 1,25 mc/mq, il volume esistente sul lotto supera già i limiti di cubatura imposti dagli attuali indici urbanistici.

Si rende necessario, pertanto, al fine di ampliare il deposito esistente, demolire gli attuali fabbricati posti sul lato ovest del lotto per recuperare volumetria.

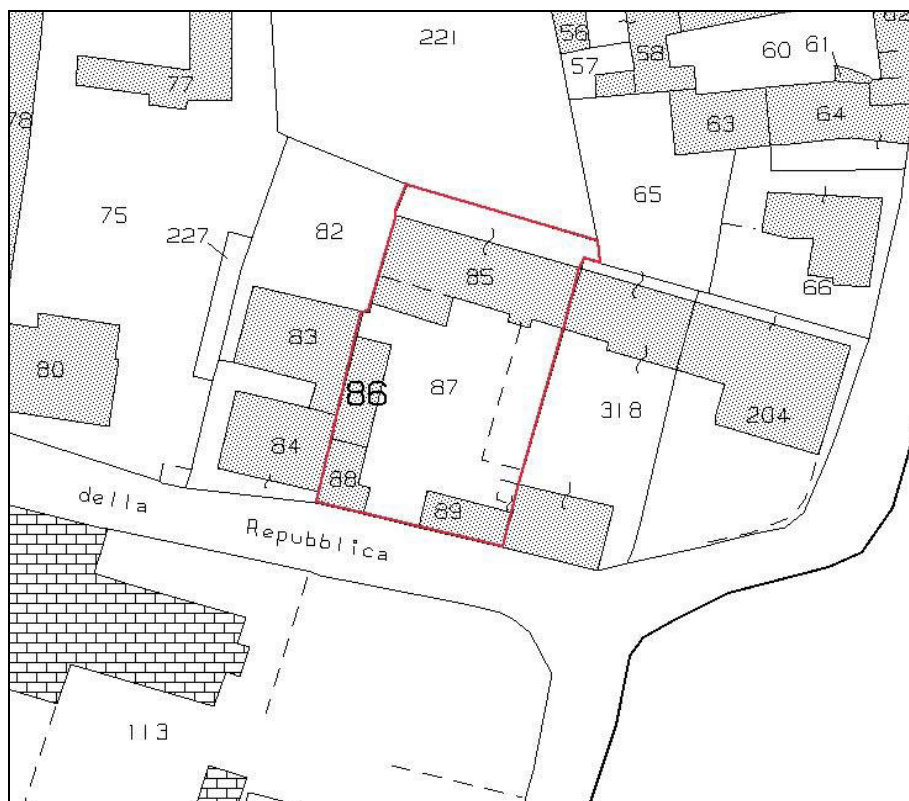
A tal fine, in accordo con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pessina Cremonese, si è stabilito di procedere con la stesura di un Piano di Recupero da sottoporre alla valutazione e approvazione della Commissione del Comune.

Ottenuta l'approvazione, è intenzione del Committente procedere mediante la presentazione di titoli edilizi parziali (PdC, SCIA, ecc.) fino al compimento dell'opera nell'arco dei 10 anni di durata del Piano di Recupero.

1.3 Localizzazione intervento



Veduta aerea con individuazione del lotto oggetto del piano di recupero



Estratto di mappa catastale con individuazione del lotto oggetto d'intervento

2. Fattibilità urbanistica

2.1 Analisi degli Strumenti Urbanistici

L'immobile oggetto del presente Piano di Recupero non è sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Esso è inserito nel PGT del Comune di Pessina Cremonese in Ambito A1 – *Area del nucleo di antica formazione* ed è disciplinato dall'art. 4.6. delle NTA (vedi TAV. N. 1).

2.2 Cambio di destinazione d'uso

L'art. 4.6. al punto a.1. stabilisce, per l'area in questione, la possibilità di destinare spazi ad uffici pertinenti un'attività artigianale fino ad una SLP max di 150 mq. Pertanto, il cambio d'uso in progetto (mq 115) rispetta tale prescrizione.

2.3 Ampliamento

Il deposito posto sull'angolo nord-ovest, originariamente realizzato per lo svolgimento di un'attività artigianale, è comunque di dimensioni troppo ridotte per garantire gli spazi necessari al magazzinaggio; è quindi necessario prevedere la possibilità di ampliarlo.

La Tabella di calcolo riportata nella TAV. N. 7 e che si riporta anche in fondo alla presente relazione, evidenzia, come già accennato al punto 1.2., che, in base all'indice di fabbricabilità vigente sull'area (1,25 mc/mq) il volume max consentito è già superato, pertanto non è possibile effettuare nessun ampliamento (anche se nel rispetto della superficie coperta massima consentita) se non previa demolizione di alcuni

fabbricati dismessi presenti sul lotto (peraltro fatiscenti) allo scopo di recuperarne la volumetria e avendo altresì cura di non superare, nella ricostruzione, la volumetria e la superficie coperta esistenti.

Questi i valori di riferimento:

Superficie Lotto	mq 1.165,00
Rc (Rapporto di copertura)	50%
Superficie coperta ammissibile	mq 582,50
Superficie coperta esistente	mq 443,86 < mq 582,50
If (Indice di fabbricabilità fondiaria)	1,25 mc/mq
Volume max ammissibile	(1,25x1.165,00) = mc 1.456,25
Volume esistente	mc 1.911,51 > mc 1.456,25
Volume in progetto	mc 1.779,60 < mc 1.911,51
Superficie coperta in progetto	mq 443,86 = esistente < 582,50

Il progetto di recupero, come evidenziato nelle TAVV. N. 2-3-4-5-6 e nel prospetto di calcolo Volumi e Superfici, è quindi rispettoso delle prescrizioni urbanistiche del PGT.
In particolare:

- La Superficie Coperta rimane immutata
- Il Volume complessivo viene ridotto rispetto all'esistente passando da mc 1.911,51 a mc 1.779,60

3. Riassunto degli interventi previsti

L'intervento progettato risulta così articolato:

1. Ristrutturazione del piano terra del corpo nord residenziale con cambio d'uso da residenza a uffici
2. Manutenzione straordinaria del piano primo del corpo nord con mantenimento della destinazione residenziale
3. Demolizione dei corpi dismessi e fatiscenti posti sul lato ovest
4. Ampliamento del magazzino esistente sull'angolo nord-est con prolungamento dello stesso verso sud

Naturalmente, gli interventi lungo il lato ovest (demolizioni e ricostruzioni), che coinvolgono edifici esistenti in aderenza di altra proprietà, saranno attuati nel rispetto dei diritti dei terzi coinvolti.

Data: 16 settembre 2019

In fede
Il tecnico incaricato
Arch. Alberto Tinelli

Allegati:

- *Tabella calcolo Volumi e Superfici*

DIMOSTRAZIONE CALCOLO VOLUMI E SUPERFICI

STATO DI FATTO				STATO DI PROGETTO			
	superficie	h	volume		superficie	h	volume
AUTORIMESSA				AUTORIMESSA			
piano terra	77,20	3,00	231,60	piano terra	55,02	3,00	165,06
primo piano	0,00	0,00	0,00	primo piano	0,00	0,00	0,00
RESIDENZA				RESIDENZA			
piano terra	156,17	3,00	468,51	piano terra	18,80	3,00	56,40
primo piano	193,31	3,00	579,93	primo piano	148,27	3,00	444,81
LOCALI ACCESSORI				LOCALI ACCESSORI			
piano terra	75,09	3,00	225,27	piano terra	19,56	3,00	58,68
primo piano	0,00	0,00	0,00	primo piano	0,00	0,00	0,00
DEPOSITO				DEPOSITO			
piano terra	130,86	3,00	392,58	piano terra	231,43	3,00	694,29
primo piano	0,00	0,00	0,00	primo piano	0,00	0,00	0,00
LOCALE TECNICO				LOCALE TECNICO			
piano terra	4,54	3,00	13,62	piano terra	4,54	3,00	13,62
primo piano	0,00	0,00	0,00	primo piano	0,00	0,00	0,00
UFFICIO				UFFICIO			
piano terra	0,00	0,00	0,00	piano terra	114,58	3,00	343,74
primo piano	0,00	0,00	0,00	primo piano	0,00	0,00	0,00
	637,17		1911,51		592,20		1776,60

VERIFICA INDICI

SUPERFICIE COPERTA

Superficie lotto	mq	1165,00	
Rapporto copertura max consentito		50,00%	
Superficie coperta max ammissibile	mq	582,50	
Superficie coperta stato di fatto	mq	443,86	< mq 582,50
Superficie coperta stato di progetto	mq	443,86	< mq 582,50 - uguale all'esistente

ALTEZZA MASSIMA

Altezza massima consentita	ml	7,50	
Altezza max stato di fatto	ml	7,45	< ml 7,50
Altezza max stato di progetto	ml	7,45	< ml 7,50 - il nuovo corpo di fabbrica (deposito) ha altezza max pari a ml 4,70

VOLUME MASSIMO

Volume max consentito	mc	1911,51	corrispondente al volume attuale che è superiore all' IF di 1,25 mc/mq [1,25x mq 1165= mc 1456,25]
Volume stato di fatto	mc	1911,51	
Volume stato di progetto	mc	1779,60	< mc 1911,51