

# Città di Stradella

Provincia di Pavia



---

## Piano Attuativo in variante al PGT "via Bottini n. 20" ai sensi dell'art. 14 LR n. 12/05 e art. 30 L n. 457/78

---

Progetto urbanistico



---

### ALLEGATO B - Relazione e documentazione fotografica

---

progettista

**arch. Cristiano Carlo Alberti**

piazzale Trieste n. 14 - 27049 STRADELLA (PV)

Albo degli Architetti P.P. e C. di Pavia n. 696

committenti

**Giuseppe Morabito**

via F.lli Cervi n. 8 - 27049 Stradella (Pv)

**Valeria Morabito**

via F.lli Cervi n. 8 - 27049 Stradella (Pv)

---

giugno 2021

revisione: v 1.0

## 1. PREMESSA

Il Comune di Stradella è dotato di PGT vigente approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 22.04.2009 e divenuto efficace a seguito pubblicazione di avviso sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 24 del 17.06.2009. Lo strumento urbanistico è stato successivamente modificato a seguito dell'intervenuta operatività di numerosi atti tra cui l'ultimo, in ordine di tempo, costituito dalla Variante Parziale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 27.03.2019 e divenuta efficace a seguito pubblicazione di avviso sul BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 27 del 03.07.2019.

L'intervento oggetto del presente Piano di Recupero riguarda una modesta porzione del tessuto edificato centrale di Stradella, per un sedime complessivo di poco più di 200 mq, configurandosi come una sostanziale operazione di riqualificazione urbanistica ed ambientale che determina la demolizione integrale dei fabbricati esistenti ed una loro ricostruzione e parziale riconversione funzionale, ricorrendo alla fattispecie di intervento edilizio della “ristrutturazione edilizia” come disciplinata dal DPR n. 380/01 (art. 3 comma 1 lettera d).

La realizzazione di tale iniziativa non è ammessa dallo strumento urbanistico comunale vigente e pertanto occorre riferirsi all'istituto del Piano Attuativo in variante al PGT (art. 14 LR n. 12/05); la descrizione dei contenuti della variante urbanistica è riportata nell'*Allegato A Variante Urbanistica*, alla cui lettura si rimanda.

L'area interessata dalla proposta in esame risulta collocata nel cuore del tessuto urbano consolidato cittadino, lungo via Bottini in corrispondenza del civico n. 20.

Il contesto urbano in cui ricade il Piano di Recupero coincide con una porzione della maglia edilizia cittadina densamente edificata, delimitata, partendo da nord in senso orario, da via Bottini, via Ferrero, via De Amicis e via Comolli. Fatta eccezione per i fabbricati posizionati in fregio a via Bottini, ricadenti nel tessuto storico e comunque sprovvisti di caratteristiche architettoniche degne di particolare rilievo, l'immediato intorno appare sostanzialmente privo di valori storico-insediativi ed ambientali da salvaguardare ed è caratterizzato dalla presenza di edifici pluripiano, conservando solamente in taluni episodi un impianto urbanistico riconoscibile con tipologie edilizie tradizionali.



Figura 1: ortofoto area oggetto di intervento (fonte Google Maps tm)

L'ubicazione dell'area oggetto di studio è graficamente rappresentata nella *Tavola 1 Corografia R. 1:5'000*.

## 2. DATI CATASTALI

Dal punto di vista catastale, l'area oggetto del Piano di Recupero è così identificata:

- NCT – Foglio 16 – particella 465 – Ente urbano – 130 mq
- NCEU – Foglio 16 – particella 465 – categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza 4,5 vani – Superficie Catastale 117 mq – Rendita € 178,95
- NCT – Foglio 16 – particella 1083 – Ente urbano – 93 mq
- NCEU – Foglio 16 – particella 1083 – categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza 42 mq – Superficie Catastale 66 mq – Rendita € 130,15

La proprietà è intestata a:

- Morabito Giuseppe, nato a Caracas (VEN) il 21/07/1953 - C.F.: MRB GPP 53L21 Z614B e residente in Stradella (Pv), via F.lli Cervi n. 8, come nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
- Morabito Valeria, nata a Voghera (Pv) il 22/08/1991 - C.F.: MRB VLR 91M62 M109F e residente in Stradella (Pv), via F.lli Cervi n. 8, come usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'*Allegato C Estratti PGT, catastali e titolo di proprietà* contiene la documentazione catastale dell'immobile oggetto del presente Piano di Recupero.

### 3. PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

#### 3.1 Destinazione d'uso urbanistica

Dalla consultazione della *Tavola PR 04d Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli. R. 1:2.000* del Piano delle Regole, si evince che l'area in esame sia ricompresa in parte, per complessivi 85 mq corrispondenti ad una porzione della particella n. 465, nel "Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto", disciplinato dall'art. 63 delle NTA e, per i restanti 138 mq corrispondenti alla particella n. 1083 e alla restante porzione della particella n. 465, nel "Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente residenziale – TCR1" disciplinato dall'art. 64 delle NTA.

Per la porzione di area ricadente nel tessuto storico, il PGT regola in maniera puntuale la modalità di intervento edilizio applicabile in caso di operazioni edilizie: come si desume dalla presa visione della *Tavola PR 03 Analisi dei centri storici – modalità di intervento. R. 1:1.000* del Piano delle Regole, al fabbricato fronte strada è stata attribuita la modalità "Ristrutturazione Edilizia", assoggettata alla sopra richiamata specifica disciplina contenuta nell'art. 63 delle NTA.

La disciplina urbanistica corrente viene superata dalla natura particolare del presente Piano di Recupero, che contiene elementi di variante al PGT, come indicato nell'*Allegato A Variante Urbanistica*.

#### 3.2 Regime vincolistico

Dalla lettura della *Tavola DP09 Carta dei vincoli. R 1:5.000* non emerge alcun specifico vincolo relativo all'area in questione ed al suo immediato intorno.

#### 3.3 Componente geologica del PGT

Lo Studio geologico, idrogeologico e sismico costituente parte integrante e sostanziale del PGT ha attribuito all'area in oggetto la classe di fattibilità geologica "2a – fattibilità con modeste limitazioni", come riscontrabile dalla lettura della *Tavola 10 bis Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano estesa all'intero territorio comunale. R. 1:5.000*. L'art. 3 delle Norme geologiche di piano detta le prescrizioni generali relative alle indagini di dettaglio per la caratterizzazione della litostratigrafia dei terreni di fondazione e le prescrizioni aggiuntive sulla valutazione della soggiacenza della falda.

Ulteriori approfondimenti relativi a indagini geofisiche, geognostiche e relazione geologica sono contenuti nell'*Allegato D Relazione geologica-geotecnica* a firma del geologo dr. Andrea Dell'era – Ecosoil di Broni (Pv).

#### 3.4 Componente acustica del PGT

Il piano di zonizzazione acustica vigente, che si qualifica come strumento correlato al PGT, ricomprende il sito in classe acustica "III – aree di tipo misto", come esplicitato nella *Tavola PZA.1 Piano di zonizzazione acustica. R. 1:5.000*, che così classifica le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali. La relazione tecnica accompagnatoria del piano di zonizzazione acustica stabilisce i limiti massimi di immissione ed emissione sonora, i valori di attenzione e di qualità.

Ulteriori approfondimenti relativi al tema sono contenuti nell'*Allegato E Valutazione preventiva di clima acustico ambientale* a firma del tecnico D. Brunelli di Stradella (Pv).

#### 3.5 Sensibilità paesistica

Dalla lettura della *Tavola DP14 Carta della Sensibilità paesistica. R. 1:5.000*, si evince che l'area oggetto del Piano di Recupero ricade in parte in Classe di sensibilità 2 = bassa (corrispondente all'ambito urbanistico TCR1) e in parte in Classe di sensibilità = 3 media (corrispondente all'ambito urbanistico TS). A seguito delle azioni di variante conseguenti alla formazione del Piano di Recupero, come desumibile dalla lettura dell'*Allegato A Variante Urbanistica*, l'area oggetto di intervento viene integralmente ricondotta in Classe di sensibilità = 3 media: tale dato costituirà una delle due chiavi di lettura per l'elaborazione dell'Esame di

Impatto Paesistico ai sensi della DGR n. VII/11045/2002, elaborato da prodursi a corredo delle pratiche edilizie conseguenti all'intervenuta efficacia del presente Piano di Recupero.

Come già ampiamente anticipato, il progetto di Piano di Recupero viene redatto in variante al PGT vigente, come meglio illustrato al successivo Paragrafo 5.

L'*Allegato C Estratti PGT, catastali e titolo di proprietà* contiene gli stralci del vigente strumento urbanistico (tavole e norme) dell'ambito oggetto del presente Piano di Recupero.

#### 4. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Sull'area gravano alcuni fabbricati attualmente non utilizzati e con evidenti criticità di carattere strutturale e sovrastrutturale. In particolare:

- in fregio a via Bottini, al civico n. 20, è ubicato un edificio di civile abitazione, distribuito su due piani fuori terra ed allineato su strada in coerenza alla cortina edilizia conformativa del lato sud stradale; ad una valutazione di tipo visivo, le caratteristiche strutturali e sovrastrutturali riscontrabili denotano un cattivo stato conservativo, determinato dai molti anni di abbandono. L'ingresso al fabbricato principale è posizionato sulla viabilità pubblica, mentre un secondo accesso è collocato nell'area pertinenziale; al piano terra gli spazi abitativi sono costituiti da un soggiorno ed una cucina, mentre al piano superiore, raggiungibile tramite un vano scala interno, si trovano due camere da letto.

Dal punto di vista architettonico, l'immobile non presenta elementi costruttivi o tipologici significativi, di particolare pregio e originalità: l'ingombro planimetrico ha una geometria piuttosto irregolare di tipo poligonale, mentre i fronti risultano intonacati con parziale distacco del rivestimento superficiale. Le aperture finestrate sono caratterizzate dall'utilizzo di serramenti in legno con inferriate, mentre il tetto è rivestito da un manto di copertura in coppo tradizionale.

- Nell'area pertinenziale retrostante, a cui si accede tramite un passaggio carraio delimitato da un cancello in ferro, è collocata un'ampia tettoia aperta su due lati posta in aderenza al muro esistente lungo il limite di proprietà (lato est), collegata sia al succitato fabbricato sia, fino a poco tempo fa, all'edificio rustico-fienile posizionato lungo il lato sud della proprietà. Anche tale manufatto registra un palese degrado fisico complessivo, rappresentato da un'orditura di travi lignee (ancorata ai due fabbricati e ad un pilastro in mattoni a vista) con soprastante rivestimento in coppi tradizionali.

- Infine, si riscontra l'impronta della presenza di un fabbricato rustico ad uso fienile, collocato a completa chiusura dell'area pertinenziale a sud, distribuito su due piani fuori terra e che è stato recentemente oggetto di una demolizione completa (C.I.L.A. prot. com. n. 2164 del 08.02.2021) a seguito dell'avvenuto crollo di una sua porzione, dovuto allo stato di totale degrado in cui imperversava. Il piano terreno, completamente chiuso, ospitava un unico vano e una piccola stanza ad uso servizi igienici con accesso esterno; il piano primo, con il prospetto verso il cortile parzialmente aperto, non possiede alcun collegamento con il livello sottostante (accessibile solamente tramite scala mobile esterna).

Entrambi gli edifici accessori risultano posti in aderenza ad alti muri posizionati sul confine, dei quali l'uno, lungo il lato est, delimita i box e i terrazzi dell'edificio condominiale esistente (particella n. 1036), e l'altro, lungo il lato sud, rappresenta il tamponamento perimetrale di un fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra (particella n. 1011).

Il sedime pertinenziale è rappresentato da un'area libera prevalentemente inerbita e piantumata, pianeggiante, in passato utilizzata come giardino.

Estendendo la descrizione alle aderenze catastali dell'area oggetto di intervento, si segnala che la particella n. 1036 ad est è prevalentemente occupata da un imponente edificio condominiale pluripiano di recente costruzione (3 piani fuori terra + sottotetto abitabile), scevro di connotazioni storiche e generato a seguito di un intervento di sostituzione edilizia conseguente ad operazioni di demolizione dei fabbricati esistenti in loco; a testimonianza del costruito pregresso, sul confine della proprietà permane un muro in elevazione che, lungo il suo intero sviluppo, mostra un'altezza decisamente superiore rispetto alle tradizionali recinzioni (dai circa 4,60 m rilevabili nei pressi di via Bottini ai circa 5,70 m nel settore retrostante). Da sottolineare che i box condominiali, ubicati al piano terreno (piano strada), sono stati eretti in aderenza al predetto muro di confine con i mappali n. 465 e n. 1083 e che il tetto piano dei medesimi viene utilizzato quale terrazzo degli appartamenti posti al piano primo.

La particella n. 1009 identifica un fabbricato ad uso prevalentemente residenziale pluripiano allineato su via Bottini (3 piani fuori terra, con locali commerciali al piano terreno), posto in aderenza all'immobile presente sul mappale n. 465; il correlato sedime pertinenziale retrostante (a cui si accede da via Comolli), completamente pavimentato, rappresenta l'area cortilizia di riferimento anche per l'attiguo fabbricato ad uso residenziale (due piani fuori terra, di cui il piano terreno adibito a box) contraddistinto alla particella n. 1156: quest'ultimo è posto in aderenza all'edificio rustico-fienile presente sul mappale n. 1083. In ultimo sulla parcella n. 1011, attigua a sud con il mappale n. 1083, insiste un fabbricato ad uso residenziale pluripiano (2 piani fuori terra, di cui il piano terreno ad uso box), in aderenza al quale è stato costruito il succitato rustico-fienile.



Il sedime complessivo dell'area oggetto di intervento, corrispondente a sedime catastale, misura 223 mq; al suo interno, la Superficie Coperta dei tre fabbricati occupa un ingombro planimetrico di 146,5 mq; la Superficie Lorda di Pavimento o Superficie Utile Lorda complessiva misura 248 mq.

Per una migliore comprensione delle caratteristiche quantitative e dimensionali, si rimanda alla consultazione delle seguenti tavole: *Tavola 2 Stato di fatto quotato del contesto di riferimento. R 1:100; Tavola 3 Calcolo della superficie territoriale, della superficie utile e individuazione della zona di recupero. R 1:100; Tavola 4 Stato di fatto dei fabbricati (piante – prospetti – sezioni). R 1:100; Tavola 5 Destinazioni d'uso – Stato di conservazione – Spazi aperti – Schema reti – Interventi edilizi. R 1:200.*

Utile allo scopo anche l'*Allegato Documentazione fotografica* posto in calce alla presente relazione.

Essendo inserito all'interno dell'abitato del Capoluogo, l'area oggetto del presente Piano di Recupero risulta servita dalle principali reti tecnologiche, ubicate lungo via Bottini. La rappresentazione grafica delle reti è riportata nella *Tavola n. 5 Destinazioni d'uso – Stato di conservazione – Spazi aperti – Schema reti – Interventi edilizi. R 1:200*, ricavata dalle informazioni desunte dal Piano dei Servizi del vigente PGT.

## 5. DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero di iniziativa privata viene redatto sulla base delle disposizioni normative contenute nella L 457/78, nella LR n. 12/05 e si configura come procedimento di variante allo strumento urbanistico, in particolare al Piano delle Regole.

Le principali azioni progettuali possono essere così sintetizzabili:

- demolizione integrale dei tre corpi di fabbrica, caratterizzati da un elevato grado di compromissione strutturale e sovrastrutturale che non consente un loro recupero funzionale;
- ricostruzione e completamento della cortina edificata lungo via Bottini, che si qualifica come ristrutturazione con ampliamento dell'attuale fabbricato residenziale esistente, utilizzando allo scopo anche lo spazio inedito attualmente rappresentato dall'area pertinenziale prossima all'accesso carraio, di collegamento con la retrostante area a cortile;
- diverso layout distributivo dell'attuale conformazione planivolumetrica, con recupero dei fabbricati rustici (demolizione e ricostruzione fuori sagoma) e riutilizzo delle loro volumetrie per scopi abitativi.

La sopradescritta impostazione non è ammessa dall'attuale prassi urbanistica contenuta nel PGT vigente in quanto, da un lato, le norme tecniche di attuazione non consentono il trasferimento di volumetrie tra i due ambiti urbanistici confinanti ("TS" e "TCR1") e, dall'altro lato, la disciplina che attualmente regola l'attività edificatoria nei tessuti storici (art. 63 NTA), non autorizza, di fatto (fatta eccezione per una modesta implementazione di 10 mq di Su per unità edilizia assoggettata a ristrutturazione edilizia), l'ampliamento dei fabbricati esistenti.

Conseguentemente il presente Piano di Recupero assume la connotazione di strumento attuativo in variante al PGT, in particolare al Piano delle Regole in quanto interviene nell'ambito del tessuto urbano consolidato cittadino, in conformità al procedimento stabilito all'art. 14 comma 5 della LR n. 12/05 e smi.

Trattandosi di azioni progettuali difformi rispetto ai contenuti del Piano delle Regole del PGT, prima dell'adozione del Piano di Recupero in consiglio comunale si procede ai sensi dell'art. 4 comma 2 bis della citata legge regionale di governo del territorio, che subordina il procedimento approvativo al preventivo assoggettamento almeno alla verifica di assoggettabilità alla VAS (Valutazione Ambientale Strategica). Il ricorso alla procedura della Verifica di Assoggettabilità alla VAS, per le varianti limitate al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, segue l'iter disciplinato nella DGR n. IX/3836 del 25 luglio 2012 "*Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi – V.A.S. (art. 4, l.r. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) - Approvazione allegato 1u - Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (V.A.S.) - Variante al piano dei servizi e piano delle regole*". A tale proposito si rimanda alla lettura dell'*Allegato F Rapporto Preliminare con determinazione dei possibili effetti significativi finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla VAS.*

In estrema sintesi, stante l'attuale quadro normativo di riferimento, vengono di seguito elencate le principali tappe dell'iter approvativo del Piano di Recupero in variante al PGT:

- presentazione del Piano di Recupero in variante al PGT e del relativo Rapporto Preliminare con determinazione dei possibili effetti significativi finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla VAS
- avvio del procedimento da parte dell'Amministrazione Comunale e pubblicazione del relativo avviso all'albo pretorio e su un quotidiano a diffusione locale
- messa a disposizione dei documenti e convocazione della conferenza di verifica di assoggettabilità alla VAS
- conferenza di verifica
- emanazione del decreto di non assoggettabilità alla VAS (in caso di esito favorevole della conferenza)
- adozione del Piano di Recupero in Consiglio Comunale

- pubblicazione dell'avviso di avvenuta adozione su un quotidiano a diffusione locale e sul BURL
- deposito degli atti e successiva apertura della fase delle osservazioni
- approvazione del Piano di Recupero in Consiglio Comunale con eventuali controdeduzioni alle osservazioni
- pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURL

Per definire le previsioni planivolumetriche del Piano di Recupero è opportuno tenere conto sia dell'ubicazione sia delle caratteristiche morfologiche dell'area.

Ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 31.05.2021 è stata preliminarmente definita come "zona di recupero" l'intera estensione dei sedimi catastali oggetto del presente Piano di Recupero, per una superficie complessiva di 223 mq. L'identificativo cartografico della zona di recupero è contenuto nella *Tavola 3 Calcolo della superficie territoriale, della superficie utile e individuazione della zona di recupero. R 1:100.*

La movimentazione delle volumetrie all'interno dell'area in esame definisce un nuovo assetto planivolumetrico che presuppone la facoltà di costruire in aderenza al muro posto sul confine con il mappale n. 1036, che, in considerazione dell'altezza fuori terra rilevata (min. 4,60 m – max 5,70 m.), ragionevolmente rappresenta l'elemento superstite di costruzioni preesistenti, riutilizzato quale elemento di chiusura degli edifici realizzati a confine sul mappale citato (sequenza di box al piano terreno e terrazze degli appartamenti al piano primo del condominio sito al civico n. 16 di via Bottini).

Si ritiene pertanto plausibile che lungo tale muro possano essere addossate le volumetrie edilizie frutto delle traslazioni interne al comparto, condizione che peraltro già sussiste su entrambi i lati (vista la presenza, sull'area in oggetto, della tettoia e del rustico): il requisito vincolante imprescindibile per l'attuazione di tali operazioni è il rispetto del limite massimo di altezza dei nuovi fabbricati (da misurare all'estradosso dell'ultimo solaio in caso di tetto piano ed all'estradosso del colmo in caso di coperture inclinate), che deve essere riferito all'altezza del muro esistente di confine.

L'ipotesi progettuale prevede inoltre che venga realizzata un'autorimessa per il ricovero di autovetture, in corrispondenza dell'attuale passo carraio e inglobata al piano terreno del nuovo fabbricato allineato su via Bottini: in ordine a tale necessità è già stata ottenuta autorizzazione sindacale per il passo carraio esistente (agli atti aut. n. 1086/21 del 16.02.2021).

Il Piano di Recupero, a livello operativo, prevede:

- l'attribuzione della modalità di intervento "ristrutturazione edilizia" ai fabbricati ricompresi nel comparto e l'integrale inserimento dell'intero sedime nel "*Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto*";
- l'obbligo di mantenimento dell'attuale allineamento edilizio per le operazioni di carattere costruttivo (ivi compreso l'ampliamento) da eseguirsi in fregio a via Bottini;
- l'individuazione del poligono di scorrimento dei volumi edificabili di progetto, con vincolo di mantenimento dei parametri massimi di "rapporto di copertura" e di "indice di utilizzazione fondiaria" riferiti alla situazione attuale;
- la determinazione dell'altezza massima dei fabbricati in progetto da realizzare in aderenza ai muri di confine orientale e meridionale;
- la totale monetizzazione delle aree per servizi generate dal piano attuativo, sulla scorta dei rimandi normativi riportati al seguente paragrafo 6.

Si prescrive che la nuova configurazione planivolumetrica non debba comportare incremento dell'attuale rapporto di copertura e che l'area libera pertinenziale verrà utilizzata a giardino inerbito e piantumato. La soluzione proposta dal Piano di Recupero non determina un aggravio delle condizioni di impermeabilità dei suoli e pertanto non si ritiene necessario effettuare alcun approfondimento specifico e/o verifica in materia di invarianza idraulica: qualora, in fase esecutiva, dovesse essere superato l'indice di impermeabilizzazione esistente, come di seguito definito, il progetto dovrà essere corredato da idonea documentazione progettuale atta a dimostrare l'adeguatezza in materia di invarianza idraulica

Pur trattandosi di interventi edilizi di portata limitata, in quanto interessano una superficie territoriale di soli 223 mq, il recupero ed il riutilizzo per scopi residenziali di un contesto urbano centrale attualmente fatiscente e degradato, tramite adozione di un layout distributivo differente dall'attuale conformazione, si innestano nel solco delle recenti evoluzioni disciplinari dell'urbanistica regionale, che, con l'emanazione della L.R. 26 novembre 2019 n. 18 "Misure di semplificazione incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente (...)", orientano con decisione il settore edilizio verso i principi della riconversione e della riqualificazione di ambiti ed edifici inutilizzati, dismessi e degradati.

Infine, considerato che l'area in esame è prospiciente a via Bottini, arteria urbana lungo la quale sono presenti tutte le principali reti di servizi pubblici (fognatura, acquedotto, gas, energia elettrica, telefonia), ai fini delle operazioni previste in seno al Piano di Recupero non risulta necessaria l'esecuzione di alcuna opera di urbanizzazione primaria (estensioni di rete): l'utilizzo a scopi residenziali del comparto implica l'effettuazione di semplici richieste di allaccio alle reti esistenti.

Per una migliore comprensione di quanto sopra descritto, si rimanda alla consultazione dei seguenti elaborati: *Tavola 6 Azzonamento. R. 1:100; Tavola 7 Ipotesi planivolumetrica. R. 1:100.*

## **6. CALCOLI PLANIVOLUMETRICI, ONERI DI URBANIZZAZIONE, MONETIZZAZIONE AREE NON CEDUTE, TEMPI DI ATTUAZIONE E NORME INTEGRATIVE**

Il Piano di Recupero in è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistico edilizi:

- Superficie Territoriale (St) = 223 mq
- Superficie Coperta esistente (Sc es) = 146,5 mq
- Superficie Utile Lorda esistente (Su es) = 248 mq, di cui 99 mq ad uso residenziale e 149 mq per altri usi
- Rapporto di Copertura esistente (Rc es) =  $146,5 \text{ mq} : 223 \text{ mq} = 0,6569 \text{ mq/mq}$
- Indice di impermeabilizzazione esistente (Ii es) =  $146,5 \text{ mq} : 223 \text{ mq} \times 100 \% = 0,6569 \text{ mq/mq}$
- Indice di Utilizzazione territoriale esistente (Ut es) =  $248 \text{ mq} : 223 \text{ mq} = 1,1121 \text{ mq} / \text{mq}$
- Numero Piani fuori terra esistenti (Np es) = 2
- Superficie Coperta di progetto (Sc prog) massima = 100% Rc es
- Superficie Utile Lorda di progetto (Su prog) massima = 100% Su es
- Rapporto di Copertura di progetto (Rc prog) = 100% Rc es
- Indice di Utilizzazione territoriale di progetto (Ut prog) = 100% Ut es
- Nuovi abitanti teorici insediabili di progetto (Ab prog, 1 ogni 50 mq di Su residenziale) =  $(248 : 50 = 4,96) 5 \text{ ab}$
- Aree a standard previste (As prog) = 25 mq / abitante insediabile
- Aree a standard da monetizzare (Am) =  $5 \text{ ab} \times 25 \text{ mq/ab} = 125 \text{ mq}$
- Superficie Fondiaria (Sf) = Superficie Territoriale (St)
- Indice di Utilizzazione fondiaria di progetto (Uf prog) = Indice di Utilizzazione territoriale esistente (Ut es)
- Altezza massima di progetto per la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente lungo via Bottini (H prog) = Altezza esistente (H es)
- Altezza massima per i fabbricati collocabili in aderenza ai confini est e sud = Altezza muro esistente a confine
- Numero Piani fuori terra di progetto massimo (Np prog) = 2

Sulla scorta di quanto stabilito all'art. 101 delle NTA del vigente PGT, il Piano di Recupero prevede la totale monetizzazione delle aree per servizi, quantitativamente determinate dall'art. 98 delle medesime NTA, sulla base dei calcoli di seguito riportati:

- ampliamento massimo di Superficie Utile residenziale – Su max = 248 mq
- numero massimo di nuovi abitanti teorici insediabili =  $248 \text{ mq} : 50 \text{ mq/ab} = 4,96 = 5 \text{ ab}$  (vedasi art. 4 punto 1.10 delle NTA del PGT)
- dotazione minima di aree per servizi da reperire nei Piani Attuativi = 25 mq/ab
- totale aree per servizi da monetizzare ( $25 \text{ mq/ab} \times 5 \text{ ab}$ ) = 125 mq

Ne consegue che, in sede di stipula della convenzione in atto pubblico (o in altra forma ritenuta congrua da parte dell'Amministrazione Comunale), il soggetto attuatore deve procedere alla corresponsione della quota di monetizzazione relativa alle aree per servizi non realizzate, nella misura di € 80 / mq, per un totale di  $(80 \text{ mq} \times € 125 / \text{mq}) € 10.000,00$ , (valore stabilito con deliberazione della Giunta Comunale n. 3 del 07.02.2012).

Infine, in conformità alle disposizioni previste per la formazione dei titoli abilitativi edilizi, il soggetto attuatore deve procedere al pagamento del contributo di costruzione sulla base degli importi vigenti al momento della presentazione della pratica edilizia presso gli uffici comunali.

Si prevede che il Piano di Recupero possa essere attuato nella sua completezza entro il tempo massimo previsto dalla legge di 10 anni. Oltre a quanto già stabilito dal PGT, gli interventi edilizi dovranno prestare specifica attenzione alle caratteristiche costruttive, alla scelta cromatica ed ai materiali di finitura.

Gli interventi edilizi possono derogare alle disposizioni dell'art. 16 e dell'art. 63 delle NTA del PGT, in particolare al comma 6 paragrafi c.4) e d), previa valutazione favorevole da parte della Commissione per il Paesaggio, in coerenza con i principi di ricomposizione volumetrica generale determinata dal piano di recupero.

Nel caso in cui gli interventi edilizi in progetto comportino un indice di impermeabilizzazione maggiore dell'esistente, dovrà essere predisposta adeguata documentazione progettuale atta a dimostrare l'adeguatezza delle soluzioni previste in tema di rispondenza alle norme di invarianza idraulica.

## 6.1 Norme Tecniche di Attuazione del comparto

### Normativa funzionale

Uso: destinazioni comprese nel gruppo funzionale U1 Uso residenziale

### Parametri urbanistici ed edilizi

- Indice di Utilizzazione territoriale di progetto (Ut prog) = 100% Ut es = 1,1121 mq/mq
- Rapporto di Copertura di progetto (Rc prog) = 100% Rc es = 0,6569 mq/mq
- Indice di impermeabilizzazione di progetto (Ii prog) = 100% Ii es = 0,6569 mq/mq
- Numero massimo piani fuori terra = 2
- Altezza massima di progetto per la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente lungo via Bottini (H prog) = Altezza esistente (H es)
- Altezza massima per ampliamenti/edificazioni collocabili in aderenza ai confini est e sud = Altezza muro esistente a confine; in tale caso l'altezza deve essere misurata all'estradosso dell'ultimo solaio in caso di tetto piano ed all'estradosso del colmo in caso di coperture inclinate.

### Prescrizioni particolari

- È obbligatorio il mantenimento dell'attuale allineamento edilizio lungo via Bottini
- Gli interventi edilizi possono derogare alla disciplina di carattere edificatorio contenuta nell'art. 63 "Tessuto Storico e nuclei frazionali di antico impianto – TS" delle NTA del PGT, in particolare ai contenuti del comma 6 paragrafi c.4) *Ristrutturazione edilizia* e d) *Prescrizioni particolari*, previa valutazione favorevole da parte della Commissione per il Paesaggio.
- L'attuazione delle previsioni del Piano di Recupero deve essere completata entro il tempo massimo previsto dalla legge di 10 anni.
- In caso di superamento dell'indice di impermeabilizzazione di progetto, la pratica edilizia dovrà essere corredata di adeguata documentazione progettuale atta a dimostrare la congruità delle soluzioni previste in tema di rispondenza alle norme di invarianza idraulica.

Gli adempimenti previsti per l'attuazione, già stabiliti nella presente relazione, sono riproposti nell'**Allegato G Schema di Convenzione**. Tenuto conto che il Piano di Recupero non prevede cessioni di aree per servizi, né la realizzazione di opere di urbanizzazione, si richiede all'Amministrazione Comunale di valutare i presupposti di sostituire la stipula della convenzione urbanistica (che comporterebbe quale unico onere a carico del soggetto proponente il pagamento delle monetizzazioni delle aree per servizi non cedute) con un eventuale altro atto/documento da formalizzare nelle more dell'iter approvativo.

## 7. ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Sono elementi costitutivi del progetto del presente Piano di Recupero gli allegati e le tavole di seguito elencati:

<b>Allegato A</b>	Variante urbanistica
<b>Allegato B</b>	Relazione e documentazione fotografica
<b>Allegato C</b>	Estratto PGT, catastale e titolo di proprietà
<b>Allegato D</b>	Relazione geologica-geotecnica
<b>Allegato E</b>	Valutazione preventiva di clima acustico ambientale
<b>Allegato F</b>	Rapporto Preliminare con determinazione dei possibili effetti significativi finalizzato alla verifica di assoggettabilità alla VAS
<b>Allegato G</b>	Schema di convenzione
<b>Tavola 1</b>	Corografia. R 1:5.000
<b>Tavola 2</b>	Stato di fatto quotato del contesto di riferimento. R 1:100
<b>Tavola 3</b>	Calcolo della superficie territoriale, della superficie utile e individuazione della zona di recupero. R 1:100
<b>Tavola 4</b>	Stato di fatto dei fabbricati (piante – prospetti – sezioni). R 1:100
<b>Tavola 5</b>	Destinazioni d'uso – Stato di conservazione – Spazi aperti – Schema reti – Interventi edilizi. R 1:200
<b>Tavola 6</b>	Azzonamento. R. 1:100
<b>Tavola 7</b>	Ipotesi planivolumetrica. R. 1:100
<b>Tavola 8</b>	Rendering



ALLEGATO  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



**Fotografie 1-2:** fabbricato al civico n. 20 ed accesso carraio



**Fotografie 3-4:** rustico-fienile crollato e recentemente demolito





**Fotografie 5-6:** tettoia in aderenza al muro di confine est e recinzione lato ovest



**Fotografie 7-8:** tettoia in aderenza al muro di confine est e particolare di collegamento col fabbricato ad uso residenziale





**Fotografia 9:** vista zenitale dell'area di intervento



**Foto 10:** vista zenitale settore dell'area di intervento occupata dal rustico già demolito





**Foto 11:** vista zenitale settore dell'area di interventi prospiciente via Bottini



**Foto 12:** vista zenitale settore centrale dell'area di intervento