



# GIORGIO SEVERGNINI ARCHITETTO

Via Aldo Moro n°2 - MONTE CREMASCO - Tel. / Fax 0373 791128 - C.F. SVRSGG43C10F434V - P.I. 00287210199  
archsevergnini@libero.it - **Ordine Architetti di Cremona n.91**

**COMUNE DI:**

**BAGNOLO CREMASCO (CR)**

**PROGETTO:**

**PIANO DI RECUPERO DENOMINATO NUOVA SALA POLIFUNZIONALE**

**TAV. n.**

**11**

**Relazione Tecnica**

**SCALA:**

**FILE n.** 712-011

Clienti/Privati/Parrocchia Bagnolo Cremasco/Piano di Recupero/disegni

**AGG.**

**AGG.**

**DATA:**

02/02/2017

**ESEGUITO DA:** CANTONI

**AGG.**

**AGG.**



**PROGETTISTA**

**DIRETTORE LAVORI**

**COMMITENTE**

Parrocchia di S. Stefano Protomartire  
di Bagnolo Cremasco (CR)

Condominio Carlotta

# **PIANO DI RECUPERO DA TAV.PR221 DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO DENOMINATO ‘NUOVA SALA POLIFUNZIONALE’**

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA.**

Il presente Piano di Recupero costituisce attuazione del Piano di Governo del Territorio, viene redatto ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 11.03.2005, n.12 e successive modificazioni ed integrazioni interessa il comparto individuato dal n°5 della Tavola .23 del vigente PGT del comune di Bagnolo Cremasco, approvato con delibera della Giunta Regionale Lombarda n° del .

Il Piano è redatto secondo le indicazioni di cui al comma 3, dell'Art. 17 della Legge Regionale n° 51 del 15.04.1975 ed in particolare individua i beni immobili da vincolare agli interventi prescritti.

Il Piano è altresì redatto ai sensi della Delibera della Giunta Regionale n°3/38054/urb del27/03/1984 modificata con successiva Deliberazione n°3/38054/urb del 10/04/1984 “Adempimenti previsti dall'Art.6 della L.R. 12 marzo 1984 n° 14 recante norme per l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.”

### **1) Oggetto del Piano.**

Oggetto del presente Piano di Recupero, redatto ai sensi dell'Art.27 della Legge 5 Agosto 1978 n°475, è il comparto limitato: a nord dai mapp.181-862-983-185 a est dalla Via Geroldi, a Sud dalla Via IV Novembre ad Ovest dai mapp. 269-268-264-265-17 foglio 6

Esso è meglio identificato dai mappali il cui elenco figura alla Tavola 1 del progetto di Piano di Recupero per una superficie complessiva di mq. 3856

### **2) Prescrizioni dello strumento urbanistico.**

Il comparto oggetto del presente Piano di Recupero è classificato dal Vigente PGT quale “Ambiti della città storica “e Ambiti del tessuto urbano consolidato”.

Per esso valgono le disposizioni sinteticamente compendiate nelle Norme Tecniche di Attuazione.

### **3) Destinazioni d'uso nel comparto.**

Le destinazioni d'uso attuali e di progetto sono di carattere residenziale e terziario, comprensive delle funzioni accessorie, con esclusione di qualsiasi attività produttiva, salvo quelle artigianali di servizio alla residenza e non moleste, contemplate dal PGT vigente.

### **4) Tipologia urbanistica e morfologia dei nuovi edifici.**

L'intero comparto è caratterizzato attualmente da edifici a destinazione residenziale con relativi vani accessori oltre al fabbricato esistente destinato a cineteatro, da demolire ed il nuovo che sorgerà sulla stessa area e che la medesima destinazione.

Gli edifici residenziali prospicienti Via Don B. Geroldi conservano, anche dopo gli interventi manutentivi, un aspetto omogeneo e compatto tipico dell'edilizia dei piccoli centri di campagna.

Nella destinazione futura è previsto il mantenimento del prevalente carattere residenziale ed è ammessa la possibilità di realizzare, nell'ambito delle strutture esistenti, attività che abbiano carattere di pubblico servizio, quali negozi, esercizi pubblici e piccole attività artigianali di servizio, assolutamente non moleste, compatibili con la residenza.

Il nuovo edificio, sorgerà sulla medesima area di quello esistente e da demolire, avrà la medesima destinazione con una volumetria inferiore; la parete Nord sorgerà a confine con i mappali 186 (centottantasei e 188 centottantotto foglio sei) come l'attuale edificio da demolire.

Tale edificio sarà realizzato con struttura portante in cemento armato, avvalendosi delle più avanzate tecniche di risposta antisismica. In relazione alle caratteristiche costruttive generali, si conferma l'utilizzo di materiali e di soluzioni in tutto rispondenti alla moderna richiesta di compatibilità energetica e sviluppo sostenibile.

Il nuovo fabbricato si inserirà nell'immediato contesto urbano con forme architettoniche semplici e rigorose lontane dalla proposizione di non proponibili falsi storici e con finiture esterne da ricercare tra l'intonaco civile tinteggiato, il mattone lavorato faccia a vista, (quale elemento di recupero simbolico degli edifici preesistenti).; per i particolari di finitura verranno proposti il cemento a vista, la pietra tradizionale, il mattone, il metallo. Le chiusure ed i serramenti di facciata saranno in metallo o in materiali polimerici attuali e si confermerà il vetro, nelle forme di chiusura delle aperture di facciata.

### **5) Condizioni igieniche e strutturali.**

Le condizioni igieniche e strutturali sono buone sia per quei fabbricati sottoposti a recenti lavori di ristrutturazione che in quelli non sottoposti a alcun intervento. L'intervento sul complesso cineteatro si rende necessario poiché è stato costruito da cinquanta anni e qualsiasi intervento di riqualificazione sarebbe difficoltoso con il rispetto delle norme sismiche oggi vigenti.

Il progetto del presente Piano di Recupero è impostato soprattutto sulla necessità di riqualificare l'intero comparto, con interventi attuativi che da un lato consentano il rispetto ed il mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed ambientali che lo identificano e dall'altro permettano il rinnovo, tramite ristrutturazione e nei casi più problematici eventuale demolizione e ricostruzione, degli edifici che evidenzino particolari stati di fatiscenza senza modifiche nell'originario impianto planimetrico od aumenti della volumetria esistente.

### **6) Tipi di intervento.**

Saranno fra quelli previsti all'Art. 31 della Legge n°457 del 05.08.1978 e cioè quelli di:

- a) Ristrutturazione edilizia, ovvero demolizione e ricostruzione degli edifici oggetto di maggior degrado.
- b) demolizione facoltativa, con recupero della volumetria, della parte più degradata degli attuali accessori alla residenza.
- c) Manutenzione ordinaria e straordinaria

### **7) Unità minime di intervento.**

Il Piano di Recupero individua le unità tipologiche, ove possibile coincidenti con le proprietà al fine di semplificare le procedure amministrative, alle quali debbono essere estesi i progetti esecutivi per l'ottenimento dei titoli abilitativi.

Tali unità sono evidenziate alla Tavola 3 degli elaborati di progetto.

Per le unità minime sono previsti i seguenti interventi:

- unità contraddistinta con il n°1 è prevista la demolizione del cineteatro e la ricostruzione con una volumetria inferiore esistente
- unità contraddistinta con il n° 2 è previsto l'intervento di manutenzione ordinaria
- unità contraddistinta con il n° 3 destinata alla residenza: è in corso un intervento di manutenzione straordinaria

- unità contraddistinti con il n°4 accessori alla residenza è previsto l'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria
- unità contraddistinte con il n° 5 che ricomprende alcune esistenze edilizie sottoposte a vincolo monumentale diretto; per questi si procederà tramite interventi di restauro dopo avere ottenuto i necessari titoli abilitativi dalle competenti Autorità preposte

### **8) Aree standard.**

Non è prevista la cessione di aree a standard in quanto l'intervento di demolizione e ricostruzione con volumetria inferiore non produce un aumento dei pesi insediativi, il solo che a tenore della Legge Regionale n. 51 del 1975, giustifica l'assoggettamento dell'intervento all'obbligo della prevista cessione delle aree necessarie per la realizzazione delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico, secondo prestabiliti parametri, sempre riferiti ai soli abitanti insediandi.

### **9) Parcheggio privato**

è ricavato all'interno del cortile individuato dal mapp.186

### **10) Viabilità.**

L'accesso carrabile alle due corti per il disimpegno dei parcheggi e box privati avviene dalla via. Geroldi

### **11) Opere di urbanizzazione primaria.**

Non sono previste nuove opere di urbanizzazione essendo tutti gli edifici esistenti collegati alla rete urbana.

### **12) Compatibilità paesaggistica**

Per quanto attiene alla compatibilità paesaggistica, tenuto conto di quanto specificato ed esposto più indietro, si rimanda alla scheda redatta ai sensi delle linee guida della Delib. G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 "Approvazione «Linee guida per l'esame paesistico dei progetti» prevista dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)" e allegata alla presente proposta di piano.

Il progettista

Monte Cremasco 15/05/2017