

COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

RELAZIONE TECNICA GENERALE

**PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA AD USO
RESIDENZIALE
MAZZINI, 71 –BAGNOLO CREMASCO-**

COMMITTENTE : MARIA MANCLOSSI via Mazzini, 69 –BAGNOLO CR-
PROGETTAZIONE : ARCH. LUCIANO MARIO AIOLFI –VAILATE-
UBICAZIONE DELL'EDIFICIO : VIA MAZZINI, 71
DATA : 27 Gennaio 2015

ALLEGATO 12

IL PROGETTISTA

IL COMMITTENTE

INDICE

| | |
|---------------------------------|---------|
| 1. PREMESSA | pag. 03 |
| 2. STATO DI FATTO | pag. 04 |
| 3. STATO DI PROGETTO | pag. 05 |
| 4. RELAZIONE URBANISTICA | pag. 07 |

1. PREMESSA

Le opere illustrate con la presente pratica edilizia riguardano il Piano Attuativo per la ristrutturazione dell'immobile individuato nel **N.C.T.R.** al Foglio Fg. n° 8 Mapp. n. 385-528-527/sub 502 e classificati nello strumento urbanistico vigente sotto la dicitura "AMBITI DELLA CITTA' STORICA" (TAV. 2/PR);.

L'intervento riguarda principalmente opere di **ristrutturazione edilizia**, comprendenti la parziale demolizione, la successiva ricostruzione su medesimo sedime, con lievi modifiche e la formazione di accessori (cantina) mediante Piano Attuativo.

Nel seguito vengono brevemente descritte le caratteristiche dell'intervento i cui dettagli sono illustrati nelle tavole di progetto allegate.

2. STATO DI FATTO

L'area e l'edificio in oggetto si presentano attualmente allo stato di disuso, con finiture ed impianti inadeguati all'uso residenziale. Inoltre le strutture portanti in muratura, gli orizzontamenti e soprattutto le fondazioni non rispettano appieno la normativa NTC2008 - Norme tecniche per le costruzioni - D.M. 14 Gennaio 2008, in modo particolare alla luce della recente Delibera Giunta Regionale 11 luglio 2014 - n. X/2129 Aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia (l.r. 1/2000, art. 3, c. 108, lett. d), con la quale il Comune di Bagnolo Cremasco viene inserito in zona sismica 3 con AgMax 0,086949 contro gli attuali 0,035

Per questo motivo si intende presentare un progetto d'intervento volto alla ristrutturazione edilizia del complesso, demolendo in gran parte l'edificio principale ricostruendolo sull'attuale sedime una nuova struttura, rispondente alle vigenti norme in materia di igiene, sicurezza ed efficienza energetica, ed eliminando le c.d. "superfetazioni".

Le destinazioni d'uso preesistenti sono indicate sulla planimetria illustrante lo stato di fatto e comprendono una parte ad uso residenziale nella parte ovest con qualche locale con altezze inferiori a quelle previste dal DM 5.7.1975, e ad est una porzione di fabbricato non residenziale destinata, in passato a ricovero degli animali con soprastante fienile.

In lato sud è presente un ampio porticato sempre di proprietà.

Sono inoltre presenti piccoli fabbricati riguardanti un servizio igienico ed un a cucina esterni al perimetro principale dell'edificio, Detti locali sono realizzati ante 1967.

Il confine della proprietà è rappresentato da:

- ad est un muro di fabbrica in mattoni ed una porzione di fabbricato di proprietà di terzi;
- ad ovest un fabbricato della stessa proprietà;
- a nord area della medesima proprietà;
- a sud area cortilizia di proprietà .

3. STATO DI PROGETTO

Il Piano di Recupero prevede la realizzazione di un edificio ad uso residenziale articolato su due piani fuori terra ed un piano cantina interrato su parte del sedime. La superficie porticata a sud, tipica del cascinale cremasco viene mantenuta inalterata.

Il Piano prevede la realizzazione di un locale tecnico ubicato in lato nord della proprietà deputato al contenimento delle pompe di calore, accumuli acqua, inverter e dotato di copertura fotovoltaica necessaria alla produzione di energia alternativa che alimenterà l'impianto di produzione ACS e riscaldamento.

La volumetria proposta si configura con lievi variazioni rispetto alla precedente, con l'eliminazione di una superfetazione nella parte destinata al residenziale, dovuta alla necessità di ottenere altezze compatibili con la normativa esistente.

Le superfici sono ripartite in : superficie coperta 198,18 mq e superficie scoperta 542,60 mq con un totale di 741,60 mq.

Il volume urbanistico totale è di mq. $236,56 \times 3 \text{ h} = 709,68 \text{ mc}$.

La superficie coperta, con esclusione del locale tecnico, è pari o uguale a quella esistente, pur non scomputando l'involucro edilizio come indicato nella vigente normativa regionale di cui sotto. (L.R. 31/2014) (*)

La sagoma del nuovo edificio **ricalca il profilo esistente e riprende elementi tradizionali quali:**

- copertura in laterocemento con gronda in legno e manto in coppi
- canali e scarichi pluviali in rame
- finitura con intonaco al civile
- pavimento zona androne in porfido
- pavimento del percorso stradale interno in porfido
- pavimento del portico e del piano terra in porfido
- pavimenti interni in marmo e legno
- serramenti in legno con fusello e vetro basso emissivo
- inferriate metalliche anti-intrusione al piano terra
- ante oscuranti in legno
- solai in laterocemento
- muratura fuori terra in laterizio
- davanzali e soglie in pietra arenaria o equivalente
- tinteggiatura esterna a base di calce o silicati.

Per quanto riguarda la sistemazione dell'area esterna la zona centrale del cortile posteriore (lato nord) è prevista a verde con una zona a prato, viene inoltre concordata, con l'Amministrazione Comunale la costruzione di una recinzione di separazione con i giardini pubblici da realizzarsi a cura e spese della proprietà proponente con forma e mirure analoghe a quelle della parte confinante sulla via De Magistris. I posti auto pertinenziali sono ricavati sotto il portico in lato sud dell'abitazione ristrutturanda.

Il progetto architettonico che verrà presentato successivamente per la richiesta del titolo abilitativo, preciserà meglio i dettagli architettonico/formali ed edilizi.

Il nuovo edificio si configurerà come “edificio passivo” quindi totalmente indipendente dal punto di vista energetico.

Nella progettazione esecutiva saranno indicate le stratificazioni isolanti sia delle murature perimetrali che della copertura.

I serramenti saranno a taglio termico con vetro isolato sia termicamente che acusticamente. Lo studio del Clima acustico effettuato ed allegato alla presente pratica ne attesta la compatibilità dell'insediamento abitativo nella zona, nonché il rispetto dei limiti di emissione ed immissione sonora.

L'impiantistica rappresenterà una funzione determinante per l'equilibrio necessario al comfort ambientale e sarà costituita essenzialmente dai seguenti componenti/impianti:

- pozzo geotermico con profondità indicativa di circa 30 metri, dotato di pompa a velocità variabile;
- scambiatore a piastre, in acciaio inossidabile, di interfaccia tra circuito primario e circuito secondario;
- pompa di calore acqua/acqua ad alta efficienza COP > 4;
- distribuzione interna dei circuiti a pavimento con tubazioni in tecnopolimetro isolato;
- calda ietta autonoma alimentata a gas metano avente esclusiva funzione di riserva in caso di anomalia di funzionamento o guasto sulla pompa di calore e collettori solari complanari per la produzione di acqua sanitaria;
- impianto fotovoltaico di potenza adeguata a sopperire il fabbisogno elettrico delle apparecchiature installate posizionato sulla struttura nord costituita da portico accessorio a confine col mappale 1627.

La disposizione delle apparecchiature e dei componenti sopraccitati sarà la seguente:

- pompa di calore, caldaia murale ed annessi al piano interrato;
- pozzo geotermico nell'area verde con proprio pozzetto di ispezione e manutenzione;
- pannelli fotovoltaici ubicati sulla copertura della zona accessorio nord.

4. RELAZIONE URBANISTICA

Il comma 5 dell'art. 11 della Legge Regionale 12/2005 s.m.i. recita :

“ Il documento di piano può prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra. Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'articolo 44, comma 18, nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'articolo 1, comma 3-bis, e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004. (comma così modificato dalla legge reg. n. 12 del 2006, poi dalla legge reg. n. 4 del 2008)”

Il documento di Piano vigente del P.G.T. di Bagnolo Cremasco, al punto 3.2 (Pag. 210) prevede che:

“Per gli interventi di riqualificazione e recupero urbano, il Documento di Piano prevede l'incentivazione delle azioni atte a migliorare la qualità dell'edificato favorendo il riuso e la conservazione del patrimonio esistente.”

Senza poi, nei piani attuativi, precisarne i criteri e le modalità di incentivazione ma indicandoli solo per gli interventi edilizi diretti.

La Normativa Comunale delle NTA del PGT Vigente relativa al Piano delle Regole prevede nel caso in progetto la possibilità di assoggettare l'intervento a Piano di Recupero ai sensi de :

ART.13 STRUMENTI ATTUATIVI, NORME GENERALI DI ATTUAZIONE

1. *Strumenti attuativi: nel centro storico si interviene per mezzo di Piani di Recupero, Piani Particolareggiati, Permessi di Costruire e D.I.A. .*

Il Piano Attuativo, che rappresenta lo strumento principale di intervento nel nucleo di antica formazione, può essere di iniziativa pubblica o privata. In quest'ultimo caso la delimitazione dell'area oggetto di Piano Attuativo e effettuata dai privati proponenti, approvata dalla Pubblica Amministrazione e può riguardare tutte le aree indipendentemente dalle indicazioni contenute nelle tavole di P.G.T.

2. *Norme generali di attuazione:*

- *definizione di densità edilizia: negli interventi diretti e pari a quella esistente; negli interventi assoggettati a Piano di Recupero e pari al volume esistente con possibilità di giungere sino all'utilizzo di ½ della densità media esistente all'interno della perimetrazione del centro storico nel caso di volume inferiore; nei lotti liberi e pari a ½ della densità media del centro storico.*

- *Numero dei piani di progetto: devono essere uguali a quelli rilevati prima dell'intervento edilizio da autorizzare. Per l'uso dei sottotetti si fa riferimento alle leggi regionali vigenti in materia.*

Con i piani di recupero, nell'ambito delle ricomposizioni planivolumetriche del lotto di intervento, è possibile modificare il numero dei piani esistenti con l'attenzione che il numero massimo dei piani di progetto sia 3 e l'altezza massima degli edifici calcolata in gronda non

superi i 10,00 m.

- Superficie coperta di progetto: non deve essere superiore a quella rilevata precedentemente alla richiesta di intervento edilizio sia nel caso di permesso di costruire che nel caso di interventi sottoposti a P.R. con possibilità per gli interventi diretti non all'interno di P.R. di un incremento "una tantum" del 15%.

E' consentito un incremento una tantum fino ad un limite max del 20 % per gli edifici con destinazione di aggregazione sociale senza scopo di lucro, enti ecclesiastici e onlus.

-Distanza minima dai fabbricati: negli interventi diretti con mantenimento del sedime sarà pari a quella intercorrente tra i volumi edificati esistenti; nel caso di ricostruzioni o ampliamenti sarà normata dalle Leggi vigenti in materia.

-Distanza minima dai confini: negli interventi diretti con mantenimento del sedime sarà pari a quella esistente; nel caso di ricostruzioni o ampliamenti sarà normata dal Codice Civile.

-Distanza minima dal ciglio stradale: sugli interventi con permesso di costruire vanno mantenuti gli allineamenti esistenti tranne nel caso che siano di ostacolo alla viabilità ad insindacabile giudizio dell'ufficio tecnico comunale: nei P.R. sarà normata da apposita prescrizione contenuta nello strumento attuativo.

-Determinazione del volume esistente: è determinato moltiplicando per l'altezza teorica di 3,00 m la superficie al lordo dei muri: dei vani abitabili, dei locali accessori con altezza maggiore di 2,20 m; del 25 % dei porticati con un minimo di una campata. I sottotetti esistenti sono regolati dalle leggi regionali vigenti in materia.

-Attività agricole: gli edifici esistenti in centro storico ove sono collocate aziende agricole possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; non sono ammessi ampliamenti dell'attività agricola in spazi coperti.

Gli edifici residenziali posti in centro storico a pertinenza delle aziende agricole ivi collocate, non possono essere oggetto di P.R. separatamente dagli edifici produttivi delle aziende stesse; una volta cessata l'attività agricola negli edifici di cui sopra è possibile la trasformazione in usi diversi per mezzo di P.R. esteso a tutti gli edifici della stessa azienda.

-Determinazione delle superfici da cedere all'Amministrazione comunale per attrezzature pubbliche: negli interventi nel centro storico è prevista la cessione o la monetizzazione del valore delle superfici nei seguenti casi:

- intervento diretto: nel caso che venga incrementato il volume del 10 %; nel cambio di destinazione d'uso; nel caso di nuova costruzione in un lotto libero;
- intervento con P.R.: incremento abitanti insediati; cambio di destinazione d'uso.

Recentemente la Regione Lombardia con legge Regionale 31/2014 ha introdotto, nella Legge quadro urbanistica Regionale (L.R. 12/2005 smi), all'art. 10 il comma seguente :

1-ter. Negli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di sostituzione edilizia, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettere da a) a d), a fronte di un miglioramento dell'efficienza energetica del manufatto, o di quella parte di esso oggetto dell'intervento, superiore al trenta per cento rispetto all'esistente, la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) sarà calcolata al netto dei muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono involucro esterno di ristrutturazioni. Negli edifici di nuova costruzione, tale scomputo sarà concesso al raggiungimento della classe energetica A. (*)

(comma introdotto dall'art. 4, comma 5, legge reg. n. 31 del 2014)

La volumetria dell'edificio principale rimane pressochè inalterata rispetto allo stato attuale.

La stessa è di mc. 708,45 mc contro gli attuali esistenti di 709,68 mc. Al lordo delle murature (*)

Gli abitanti teorici sono calcolati in $(708,45/150 * 26,5 \text{ mq./ab})$ 4,7 arrotondati a 5; pertanto gli standard urbanistici di competenza sono pari a mq. $26,50 \times 5 = \text{mq. } 132,50$, dei quali si chiede l'intera monetizzazione essendo di fatto impossibile la cessione di area nell'ambito del P.R. poiché all'interno di altre proprietà.

Il Piano di Recupero non prevede la realizzazione diretta, o indiretta, di opere di urbanizzazione primaria in quanto in contesto già urbanizzato.

Bagnolo Cremasco, 27 Gennaio 2014

Il Progettista

La Proprietà
