



Spett.le: Comune di CREMA
Piazza Duomo, 25
26013 - Crema (CR)

Alla c. a.: Ufficio Tecnico
Servizio Edilizia Privata

Piano di Recupero

Comune: **CREMA** Provincia: **CREMONA**

Richiedente: **ZAMBELLI PAOLA LUIGINA MARIA, ZAMBELLI BARBARA**

Progettista: **ARCH. STEFANO DONDONI**

Progetto: **PIANO DI RECUPERO - PIAZZA GARIBALDI, 39**

Oggetto: **PIANO DI RECUPERO**

Luogo: **CREMA** Data: **29-04-2016**

RELAZIONE TECNICA

La richiesta di annullamento della delibera di approvazione del piano attuativo sopra citato (N° di PE – 215 – 2014 delibera del G.C.n.107 del 23.03.2015) e la riadozione del piano attuativo stesso, si rende necessaria in quanto a fronte di una preventiva valutazione cantieristica/esecutiva, non si realizzerà la parte di corpo di fabbrica destinato ad accessori alla residenza posta a Nord dell'ampliamento. Per la nuova redistribuzione della superficie accessori alla residenza, in riduzione di 10 mq rispetto al precedente progetto, si rimanda alla relazione qui di seguito riportata e alla tav3 di progetto.

A - Premessa generale

L'intervento in oggetto, stante la vigente disciplina urbanistica comunale, si attua previa redazione ed approvazione di un Piano di Recupero. In particolare l'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione, PdR6 del P.G.T. vigente individua l'area in oggetto come "Edificio di sostituzione o intasamento", nella quale gli interventi edilizi sono ammessi -previa presentazione di Piani di Recupero, privati o pubblici, ex lege 457/78- rispondendo alla categoria della RISTRUTTURAZIONE SENZA LIMITAZIONE.

Tale piano ha quale scopo fondamentale la conservazione dei valori ambientali, edilizi ed architettonici dell'insieme storico di antica formazione e deve essere altresì finalizzato, oltre che alla tutela ed al recupero del patrimonio edilizio esistente, anche alla sua valorizzazione e riorganizzazione compositiva, morfologica e. Infatti nel caso in oggetto il recupero assume una caratterizzazione di riordino morfotipologico di questo "brano" urbano, mediante la formazione di nuovi corpi edilizi, che da un lato ristabiliscono la coerenza della morfologia urbana mediante la formazione di una corte chiusa ben definita e riconoscibile, dall'altro riequilibrano anche gli andamenti altimetrici ed i profili edilizi, collegando tra loro in modo armonioso corpi di fabbrica esistenti di differenti altezze e di diverso andamento delle falde di copertura.

L'operazione di recupero è resa possibile mediante la trasformazione del piano interrato del corpo di fabbrica a cortina sulla Piazza Garibaldi con funzione

Allegato

archstefanodondoni
via crespiero, 3 - 26013 - crema (cr)
tel.: +39 0373 492218 - fax.: +39 0373 492219
e.mail: info@archstefanodondoni.it
pec: stefano.dondoni@archiworldpec.it



commerciale, grazie alla formazione di una nuova pavimentazione con conseguente riduzione dell'altezza netta utile interna, ne consegue quindi la deducibilità di tale area dal computo della superficie lorda di pavimento (S.l.p.). Da ciò si rende disponibile un quantitativo di S.l.p. utile al riordino morfotipologico sopra descritto, a vantaggio della consistenza edilizia esistente avente destinazione residenziale.

Dal punto di vista quantitativo l'operazione di recupero di cui al presente Piano Attuativo determina un saldo complessivo nullo, dal momento che non vi è nessun aumento delle consistenze edilizie da computarsi ai fini della S.l.p..

B - Ubicazione e caratteristiche fisiche

La proprietà immobiliare privata oggetto del presente Piano di Recupero è ubicata in zona centrale del Comune di Crema, in diretta vicinanza del settore est delle cosiddette Mura Venete, al margine Est della Piazza Garibaldi, ai civici numeri 37 e 39 ed è individuata catastalmente al Foglio 25, mappali: 740 sub.501 graffato in un sol corpo con i mapp. 742 sub.501, 747 sub.501 e 748 sub.501, oltre al map. 742 sub.502.

L'area interessata dal presente Piano di Recupero, che non comprende in alcun modo l'ambito delle *Mura Venete* presenta una superficie di piano che ammonta complessivamente a mq 567,96. La superficie lorda di pavimento (S.l.p.) esistente, valutata complessivamente tra quella commerciale e quella residenziale, ammonta a mq 209,22, che rimane immutata nel progetto. In particolare la Slp commerciale è di 60,73 mq, mentre quella residenziale è di 148,49 mq, per un Volume complessivo residenziale di 445,47 mc, che rimane immutato nello stato di progetto rispetto allo stato di fatto.

L'ambito di concentrazione edilizia si colloca sulla porzione sud del perimetro del Piano di Recupero, sul margine costituente cortina edilizia sul fronte stradale di Piazza Garibaldi.

A nord si sviluppa una vasta superficie scoperta di pertinenza, non edificata e destinata ad area verde, che diviene quindi ambito privilegiato per la collocazione in sito della nuova consistenza edilizia di Piano, che non determina alcuna sensibile percezione dall'intorno urbanistico. La porzione di proprietà compresa nella perimetrazione del Piano di Recupero è meglio distinta nelle tavole grafiche allegate.

C - Caratteristiche morfologico-strutturali, stato di conservazione

Il complesso immobiliare, di natura residenziale e commerciale fin dalla sua origine, è rappresentato da corpi di fabbrica di varie dimensioni ed altezze, con tipologia edilizia in linea, che si dislocano tra loro a formare una corte aperta.

L'articolazione morfotipologica degli immobili esistenti può essere rappresentata da una sorta di corte aperta su area interna attualmente adibita a giardino e in particolare la corte risulta aperta in lato nord, mentre sugli altri lati si sviluppano corpi di fabbrica come di seguito si descrive. In lato est un corpo di fabbrica con destinazione residenziale, di due piani fuori terra e con tipologia in linea, si sviluppa in senso nord-sud con affaccio minore sullo spazio pubblico (Piazza Garibaldi) e con gli affacci maggiori sugli spazi cortilizi privati, interni al massiccio e rappresentativo perimetro delle "mura venete". In lato sud un corpo di fabbrica a destinazione commerciale, di due piani fuori terra, oltre a piano interrato, chiude la corte aperta sulla pubblica Piazza Garibaldi, andando a completare la cortina edilizia su fronte stradale dell'intero lato della piazza. Infine in lato ovest un



corpo di fabbrica di accessori pertinenziali alla destinazione residenziale chiudono la corte aperta a confine con fabbricati di altra proprietà.

L'intero complesso edilizio, allo stato attuale completamente in uso, versa in uno stato di conservazione più che discreto, anche a fronte di recenti interventi manutentivi parziali e presenta una sostanziale coerenza dei corpi di fabbrica maggiori (due piani fuori terra) sotto il profilo dei caratteri costruttivi, dei materiali costruttivi e delle finiture impiegate, mentre si osserva una minore coerenza nei corpi accessori addossati ad altre proprietà confinanti. Il Piano di recupero ha lo scopo di ridurre tali differenze e a conferire caratteri architettonici più omogenei, nonché ad armonizzare le attuali consistenze edilizie nella morfotipologia della corte chiusa.

Il complesso edilizio oggetto di Piano di Recupero è dotato esclusivamente di accesso diretto di tipo pedonale dalla antistante Piazza Garibaldi, essendo escluso qualsivoglia accesso carrabile a causa della morfologia delle mura venete. In particolare si accede all'unità immobiliare commerciale dall'apertura al piano terreno affacciata sulla suddetta Piazza, mentre si accede all'intero complesso residenziale mediante un cancello pedonale ricavato all'interno del corpo delle "Mura venete".

L'intera area è servita da tutte le reti di impianti tecnologici relativi all'urbanizzazione primaria (rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica e di fornitura del gas metano) posti sull'antistante Piazza Garibaldi.

D - Modalità attuative

Il presente progetto di Piano di Recupero non può non considerare adeguatamente le particolari e peculiari caratteristiche del sito in oggetto, del suo rapporto con la rappresentativa Piazza Garibaldi, della sua conformazione morfologica, del rapporto visuale con le Mura Venete e dei molteplici vincoli (specie in lato Ovest) di natura perlopiù civilistica rispetto ai fabbricati confinanti di altra proprietà posti sul confine dell'ambito di Piano, con conseguente obbligo di rispetto di: distanze per costruzione a confine, distanze tra pareti finestrate, altezze di finestre esistenti sul confine (luci e vedute) che hanno determinato la scelta di un tetto piano della parte di costruzione che si affaccia verso il giardino. Per tutte queste motivazioni attentamente considerate, il presente progetto di Piano di Recupero prevede la riorganizzazione morfo-tipologica e funzionale del complesso edilizio mediante il suo completamento a nord con un nuovo corpo di fabbrica, avente lo scopo di formare una corte chiusa e collegare tra loro tutti i corpi edilizi esistenti del complesso.

In particolare viene prevista la realizzazione di:

- un nuovo corpo di fabbrica di un piano fuori terra, con copertura a falda inclinata in prosecuzione dell'edificato esistente e in direzione nord e una parte di corpo di fabbrica di un piano fuori terra a copertura piana non praticabile, a chiusura, in lato nord, della corte aperta esistente che contengono le destinazioni d'uso abitative;
- un corpo di fabbrica lungo la parete ovest a confine con copertura piana non praticabile e con destinazione d'uso accessori alla residenza e un portico aperto su tre lati collocato a confine fronte Nord.

Inoltre si procederà alla trasformazione del piano interrato del corpo di fabbrica a cortina sulla Piazza Garibaldi con funzione commerciale, grazie alla formazione di una nuova pavimentazione con conseguente riduzione dell'altezza netta



interna utile e la conseguente deducibilità di tale area dal computo della superficie lorda di pavimento (S.l.p.).

Infine si procederà alla parziale ristrutturazione dei corpi di fabbrica accessori esistenti, in lato ovest, addossati ad altre proprietà esterne all'ambito del presente Piano di Recupero, al fine di armonizzarli ai caratteri architettonici delle altre consistenze edilizie principali.

E - Standards urbanistici

Ai sensi della Legge Regionale n° 12 del 11/03/2005, ed in applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, la monetizzazione degli standards è quantificata nel modo seguente:

- **78,70 mq** per la funzione residenziale così calcolati = $V/150 \times 26,5 \text{ mq/ab.} =$
= volume mc. 445,47 / 150 = 2,97 abitanti teorici x 26,50 mq./ab. = mq. 78,70

- **60,73 mq** per la funzione commerciale così calcolati = $S_{lp} \times 100\% \text{ mq/ab.} =$
= $S_{lp} \text{ mq } 60,73 \times 100\% = 60,73 \text{ mq}$

totale superfici per servizi pubblici = **139,43 mq**

F - Conclusioni

Si ritiene, sulla scorta di quanto sopra esplicitato, che il presente Piano di Recupero, sotto tutti i profili, tipologico e morfologico, di riuso dell'esistente e costruttivo di nuove consistenze edilizie, si muove nella direzione corretta del rispetto dei caratteri edilizi dell'esistente e dell'ambito d'intervento, nonché del miglioramento dell'assetto morfotipologico e dei caratteri funzionali complessivi.

Tale intervento, infatti, non determinerà nessun aumento della superficie lorda di pavimento complessiva (S.l.p.), né della volumetria insediata sul lotto di proprietà, a fronte di un relativamente lieve incremento della superficie coperta, garantendo il riordino complessivo dell'insieme costruito ed il miglioramento dei valori architettonici, urbani ed ambientali, con il mantenimento di gran parte dell'area interna adibita a giardino verde privato e l'armonizzazione dei profili altimetrici edilizi senza alcuna percezione dei nuovi corpi di fabbrica dall'intorno.



Scheda Urbanistica

Dati planivolumetrici

- Comune Crema (CR)
- Foglio n. 25
- Mappali **740 sub.501** graffiato in un sol corpo con i mapp. 742 sub.501, 747 sub.501 e 748 sub.501, oltre al map. **742 sub.502 ***
(*) I mappali in grassetto sono quelli corrispondenti alla perimetrazione del Piano di Recupero
- Superficie complessiva soggetta a P. di R. mq 567.96
- Superficie lorda di pavimento esistente mq 209.22
- Volume esistente (IMMUTATO) mc 609.66

Sfruttamento planivolumetrico di P.R.

In atto:

Slp commerciale in essere	mq	87.59
Slp residenziale in essere	mq	121.63
TOTALE Slp in essere	mq	209.22

Di progetto:

Slp commerciale di progetto	mq	60.73
Slp residenziale in essere	mq	148.49
TOTALE Slp di progetto	mq	209.22

Verifica Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)
mq 209.22 = mq 209.22

Crema, 28/04/2016

In fede

archstefanodondoni