GEOM. MANZI THOMAS
Frazione Vignola snc - 22010 CREMIA (CO)
Cell. 339 1380474
Email: manzi.geom.thomas@gmail.com
Pec: thomas.manzi@geopec.it
Cod. Fisc. MNZ TMS 88D23 C933D
P.I. 03264760137

ARCH. DELFINETTI ANGELO
Via Monterosa n° 40 - 22063 CANTU' (CO)
Cell. 328 5415485
Email: adelfinetti@gmail.com
Pec: angelo.delfinetti@archiworldpec.it
Cod. Fisc. DLF NGL 73R04 C933K
P.I. 02746980131

PIANO DI RECUPERO

Art. 12 e 14, Legge Regionale 11 marzo 2005

RELAZIONE TECNICA

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO IGIENICO FUNZIONALE CON REALIZZAZIONE DI VERANDA SU PORZIONE DI IMMOBILE POSTO IN FRAZIONE CADREGLIO S.N.C., CONTRADDISTINTO CATASTALMENTE AL FOGLIO N° 17, MAPP. 2153 SUB. 705

PRESSO

Sig. Regalini Moreno

Fraz. Cadreglio, s.n.c.
22010 – Cremia (CO)

INDICE

1 – PREMESSA *pag. 3*

2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E PROGETTO *pag. 4*

3 - PARAMETRI DI INTERVENTO *pag. 4*

4 - COMPARTO CONSIDERATO DA ESTRATTO MAPPA *pag. 5*

5 - RAPPRESENTAZIONE TRIDIMENSIONALE DEL COMPARTO *pag. 5*

6 - ANALISI PLANIVOLUMETRICA DEL COMPARTO *pag. 8*

7 - ANALISI PLANIVOLUMETRICA DOVE RICADE L'INTERVENTO *pag. 9*

8 - DESCRIZIONE FINALE *pag. 10*

9 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO *pag. 11*

10 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SITUAZIONE ATTUALE *pag. 14*

11 - SIMULAZIONI FOTOREALISTICHE DEL PROGETTO *pag. 16*

12- CONCLUSIONI *pag. 17*

Allegati

ESTRATTO NTA del PGT vigente 2013 - *art. 15 "Nuclei di antica formazione*

ESTRATTO NTA del PGT adottato (variante 2015) - *art. 46 "Nuclei di antica formazione NAF"*

COPIA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Cremia, giovedì 20 aprile 2017

1 - PREMESSA

L'abitazione oggetto d'intervento è di proprietà del Sig. Regalini Moreno, ed individuata catastalmente al foglio 17, mappale 2153, sub. 705.
La zona in cui si trova l'immobile è classificata secondo il PGT vigente del 2013 come "nuclei di antica formazione" e secondo la variante adottata del 2015 come " NAF - nuclei di antica formazione".
Lo stesso è situato immediatamente a sud-est del centro abitato principale di Cadreglio.

(Ingrandimento satellitare nucleo abitato Cadreglio con evidenziata la zona oggetto d'intervento)

La costruzione è lambita da due vie di comunicazione pedonali: una verso nord e una verso ovest che restano adiacenti al perimetro del fabbricato.

A valle del fabbricato stesso, vi è per una piccola parte un'abitazione di proprietà di terzi, e per una porzione maggiore un appezzamento di terreno di proprietà Regalini, che va a lambire un ruscello, che delimita la proprietà verso sud.

2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E PROGETTO

L' immobile, composto da due unità abitative ben distinte collegate da un unico portico di accesso, risulta essere adibita ad abitazione.

Con la presente richiesta di Piano di Recupero, si chiede la possibilità di eseguire un intervento di ristrutturazione interna, con l'adeguamento igienico funzionale degli impianti interni, dei servizi e degli accessi e la realizzazione di una veranda.

Questi interventi si rendono necessari in quanto il committente vorrebbe ristrutturare l'immobile al fine di realizzare una nuova abitazione conforme agli standard attuali, da concedere poi come residenza al figlio.

Proprio per andare incontro alle nuove esigenze e necessità della proprietà si propone la sistemazione degli spazi abitativi dell'immobile esistente, oltre a creare una veranda al di sopra del solaio ora adibito a terrazzo.
L'ampia zona giorno sarà così composta dalla veranda stessa, dal soggiorno, zona cottura e ingresso.
Il piano terra è completato da un bagno con disimpegno, ripostiglio e vano scale che disimpegna il piano superiore.

Il piano primo sarà quindi composto da camera doppia con zona guardaroba, camera singola, bagno con disimpegno.

Inoltre, la costruzione risulta già essere servita da allaccio idraulico, elettrico, telefonico, gas metano, scarico fognario e scarico acque chiare meteoriche.
In particolare l'mpianto idraulico ed elettrico saranno da sistemare, infatti questi sono tra gli interventi previsti nella ristrutturazione.

3 - PARAMETRI DI INTERVENTO

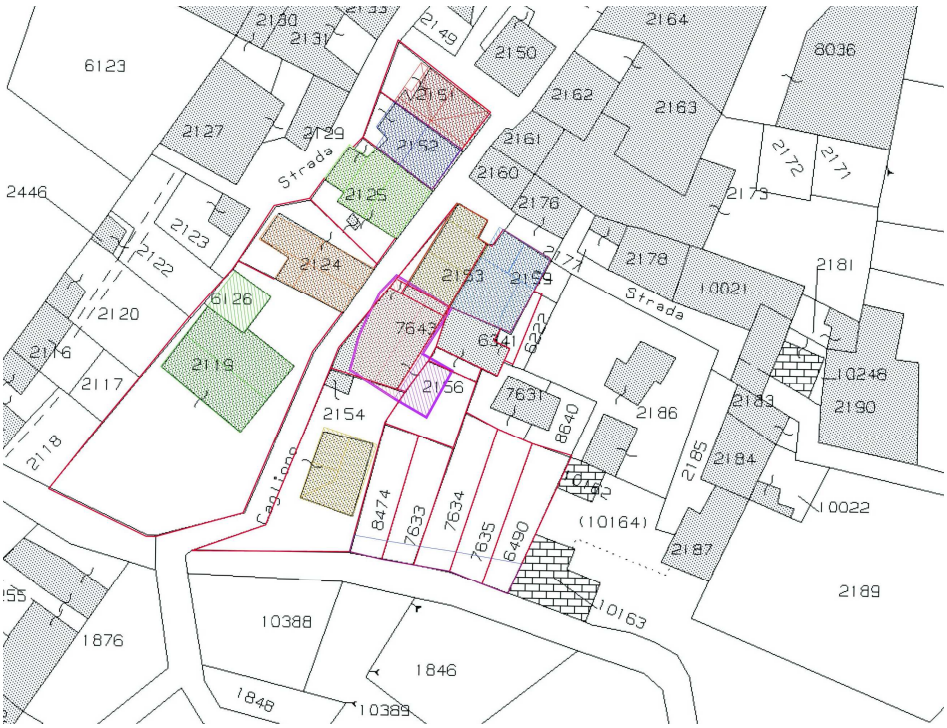
Sono state prese in considerazione le norme e la legislazione vigente in fatto dei requisiti di progettazione.

Più precisamente, norme tecniche da PGT vigente del 2013 e da variante adottata del 2015, rispettivamente sul primo testo (articolo 15: nuclei di antica formazione) e sul secondo testo (Art. 46: NAF).

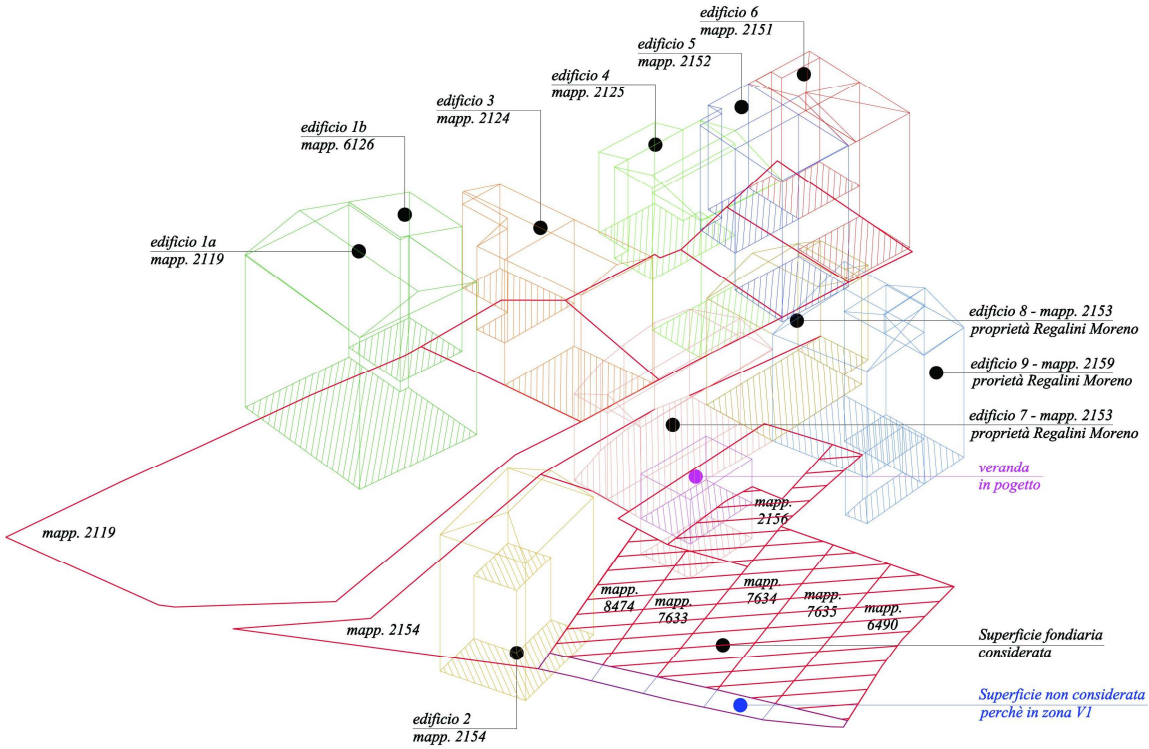
Pertanto, valutate le caratteristiche in progetto dell'intervento, già concesse ai fini paesaggistici con Decreto Ambientale n. 1 del 2017, per poter procedere si deve eseguire un Piano di Recupero per il modesto ampliamento volumetrico di 49,50 mc., pari ad una superficie di 17,07 mq.

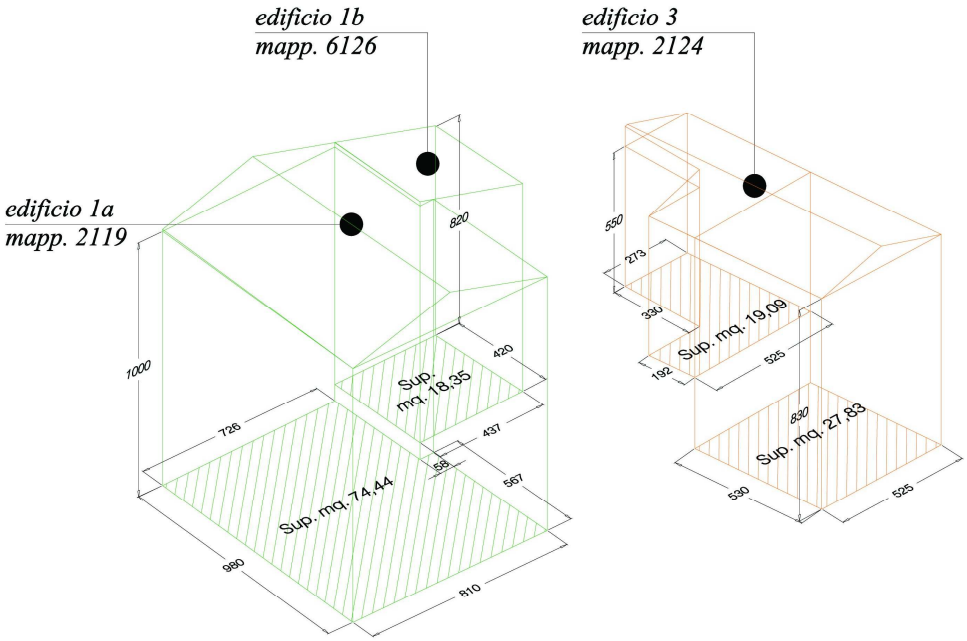
4 - COMPARTO CONSIDERATO DA ESTRATTO MAPPA

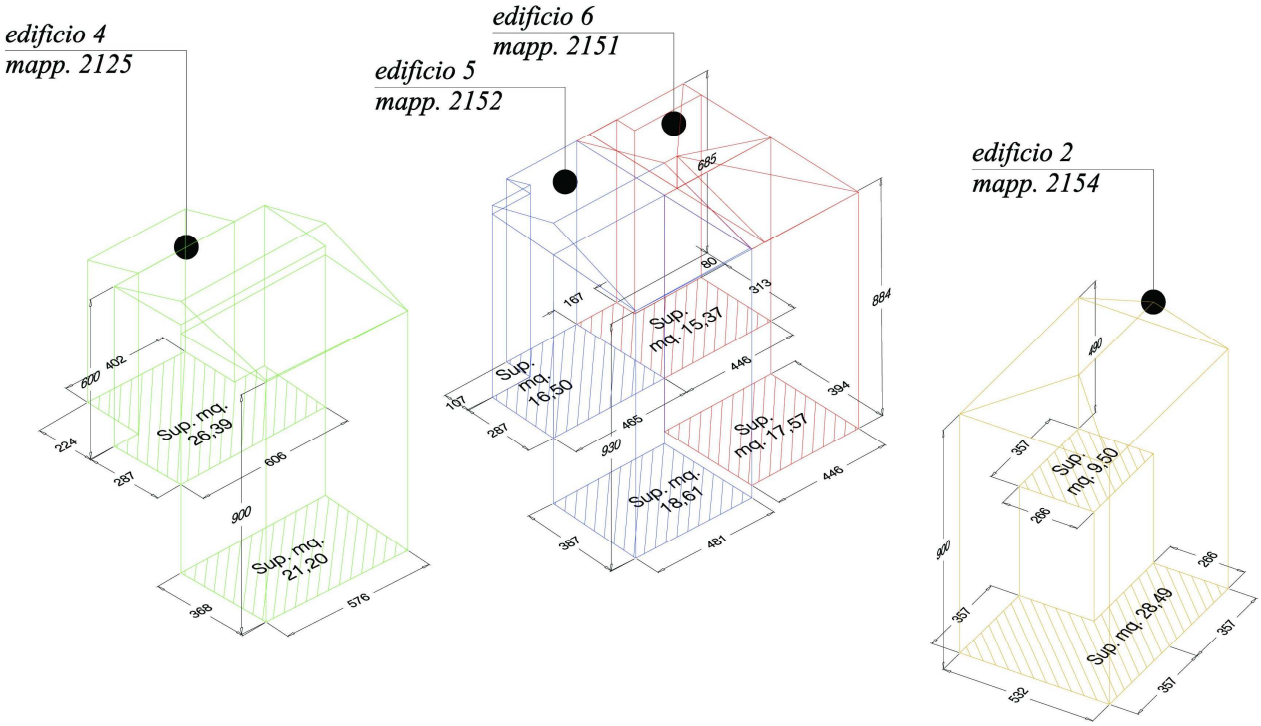
Verificate le norme e le caratteristiche di procedura, si è provveduto a fare un calcolo complessivo del comparto edificato della frazione di Cadreglio, prendendo in considerazione 6 immobili con relativi mappali/terreni, posti immediatamente nelle vicinanze della zona del nostro intervento, come di seguito esposto.

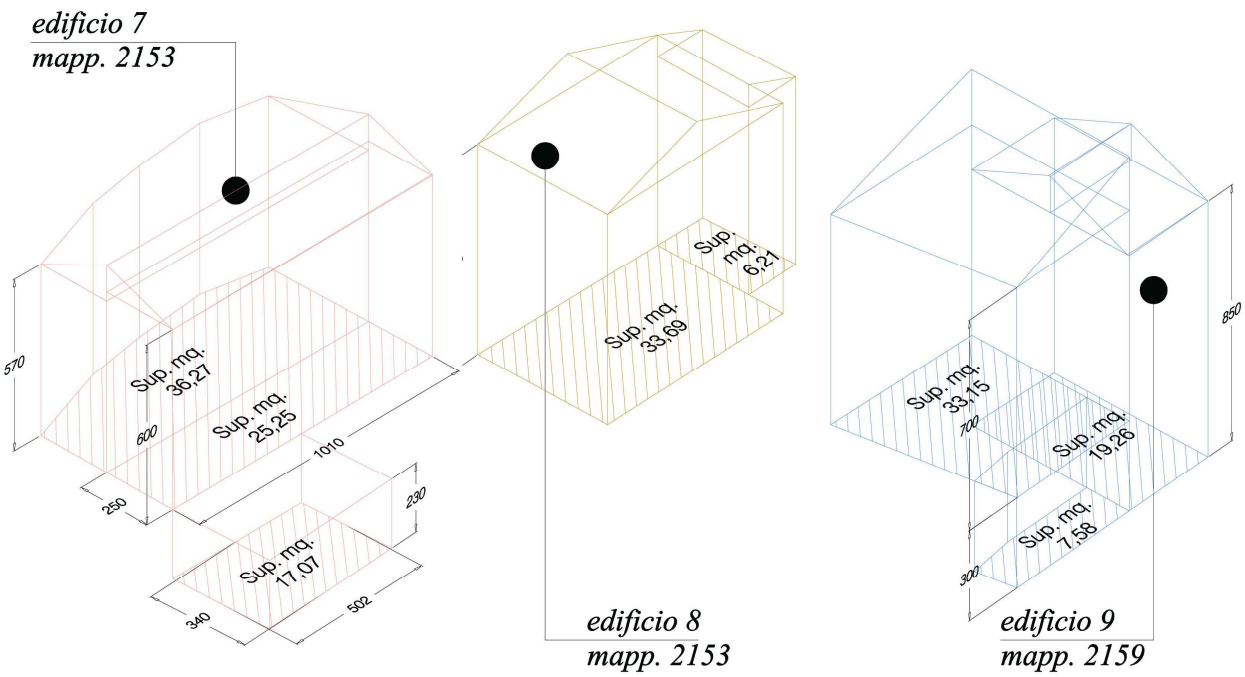


5 - RAPPRESENTAZIONE TRIDIMENSIONALE DEL COMPARTO

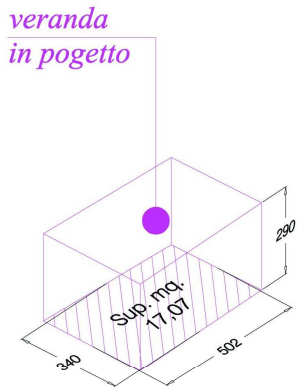



edificio 1b
mapp. 6126
edificio 1a
mapp. 2119
820
1000
420
726
437
58
567
Sup. mq. 18,35
Sup. mq. 74,44
980
810
edificio 3
mapp. 2124
550
273
330
192
525
Sup. mq. 19,09
830
Sup. mq. 27,83
530
525


edificio 4
mapp. 2125
600
402
224
287
606
Sup. mq. 26,39
900
Sup. mq. 21,20
368
576
edificio 6
mapp. 2151
edificio 5
mapp. 2152
685
80
313
884
167
Sup. mq. 15,37
446
157
287
Sup. mq. 16,50
465
930
394
Sup. mq. 17,57
446
Sup. mq. 18,61
357
481
edificio 2
mapp. 2154
490
357
Sup. mq. 9,50
268
490
357
268
Sup. mq. 29,49
357
357
532



proprietà Regalini Moreno *proprietà Regalini Moreno* *proprietà Regalini Moreno*



6 - ANALISI PLANIVOLUMETRICA DEL COMPARTO

PARAMETRI URBANISTICI con PGT vigente del 2013 e PGT adottato (variante 2015)								
Permesso di Costruire con Piano di Recupero								
calcolati da Estratto Mappa		ml.	ml.	mq.	h.	mc.	rapp. indice complessivo mc./mq.
Edificio 1a	**mapp. 2119**	9,80	7,26	**71,15**	10,00	**711,48**	
		5,67	0,58	**3,29**	10,00	**32,89**	
				74,44		**744,37**	
Edificio 1b	**mapp. 6126**	4,20	4,37	**18,35**	8,20	**150,50**	
TOTALE mc.						**894,87**	
Superficie Territoriale	**mapp. 2119**			**366,11**			
indice volumetrico							**2,44**
Edificio 2	**mapp. 2154**	5,32	3,57	**18,99**	9,00	**170,93**	
		2,66	3,57	**9,50**	9,00	**85,47**	
		2,66	3,57	**9,50**	4,90	**46,53**	
				37,98		**302,93**	
TOTALE mc.						**302,93**	
Superficie Territoriale	**mapp. 2119**			**153,55**			
indice volumetrico							**1,97**
Edificio 3	**mapp. 2124**	5,30	5,25	**27,83**	8,30	**230,95**	
		1,92	5,25	**10,08**	5,50	**55,44**	
		3,30	2,73	**9,01**	5,50	**49,55**	
				46,91		**335,94**	
TOTALE mc.						**335,94**	
Superficie Territoriale	**mapp. 2124**			**77,64**			
indice volumetrico							**4,33**
Edificio 4	**mapp. 2125**	3,68	5,76	**21,20**	9,00	**190,77**	
		2,87	6,06	**17,39**	6,00	**104,35**	
		2,24	4,02	**9,00**	6,00	**54,03**	
				47,59		**349,15**	
TOTALE mc.						**349,15**	
Superficie Territoriale	**mapp. 2125**			**72,79**			
indice volumetrico							**4,80**
Edificio 5	**mapp. 2152**	3,87	4,81	**18,61**	9,30	**173,12**	
		2,87	4,65	**13,35**	6,85	**91,42**	
		1,07	2,95	**3,16**	6,85	**21,62**	
				35,12		**286,16**	
TOTALE mc.						**286,16**	
Superficie Territoriale	**mapp. 2152**			**41,37**			
indice volumetrico							**6,92**
Edificio 6	**mapp. 2151**	3,94	4,46	**17,57**	8,84	**155,34**	
		3,13	4,46	**13,96**	6,85	**95,62**	
		0,80	1,67	**1,34**	6,85	**9,15**	
				32,87		**260,12**	
TOTALE mc.						**260,12**	
Superficie Territoriale	**mapp. 2151**			**48,46**			
indice volumetrico							**5,37**
				somma sup. terreno		somma volumi	
indice volumetrico medio dell'intero comparto				**759,92**		**2.429,16**	**3,20**

7 - ANALISI PLANIVOLUMETRICA DOVE RICADE L'INTERVENTO

PARAMETRI URBANISTICI con PGT vigente del 2013 e PGT adottato (variante 2015)
Permesso di Costruire con Piano di Recupero

St - superficie territoriale da visure e schede catastali				**NAF**			**V1**		
				mq.			mq.		
	mapp. 7643, mapp. 2153, map. 2159			**206,00**					
	mapp. 8474			**30,00**					
	mapp. 7633			**40,00**					
	mapp. 7634			**50,00**					
	mapp. 7635			**50,00**					
	mapp. 6490			**50,00**					
	mapp. 2156			**50,00**					
	mapp. 10389						**120,00**		
	mapp. 1846						**140,00**		
				476,00			**260,00**		
superficie territoriale da rilievo				**341,00**					
superficie territoriale da rilievo							**260,00**		
superficie territoriale da scheda catastale - immobili mapp. 2153, 2159				**156,00**					
TOTALE superficie territoriale				**497,00**	sup. terr. da rilievo + sup. terr. da scheda catastale				
Sf - superficie fondiaria da rilievo - mapp. 2153				**266,10**			**26,41**		

		ml.	ml.	mq.	h.	mc.			rapp. indice complessivo mc./mq.
Edificio 7 esistente - calcolato da rilievo	mapp. 2153	3,40	5,02	**17,07**	2,30	**39,26**			
		2,50	10,10	**25,25**	6,00	**151,50**			
				36,27	5,70	**206,74**			
TOTALE mc.						**397,50**			
Edificio 8 esistente - calcolato da estratto mappa	mapp. 2153			**6,21**	6,20	**38,50**			
				33,69	7,00	**235,83**			
TOTALE mc.						**274,33**			
Edificio 9 esistente - calcolato da estratto mappa	mapp. 2159			**7,58**	3,00	**22,74**			
				31,15	7,00	**218,05**			
				19,26	8,50	**163,71**			
TOTALE mc.						**404,50**			
volume complessivo esistente						**1.076,33**			
indice volumetrico attuale calcolato su superficie territoriale									**2,17**

	ml.	ml.	mq.	h.	mc.		
NTA del PGT vigente del 2013							
indice volumetrico complessivo - art. 15.7					**931,35**	3,50	mc/mq
incremento volumetrico massimo ammissibile - art. 15.7					**465,68**	1,75	mc/mq
volume in progetto	3,40	5,02	**17,07**	2,90	**49,50**	<	**465,68**
NTA del PGT adottato (variante 2015)							
indice volumetrico complessivo - art. 46.7					**931,35**	3,50	mc/mq
incremento volumetrico massimo ammissibile - art. 46.7					**399,15**	1,50	mc/mq
volume in progetto	3,40	5,02	**17,07**	2,90	**49,50**	<	**399,15**

	rapp. indice complessivo mc./mq.				
indice volumetrico attuale	**2,17**				
indice volumetrico progetto calcolato su superficie fondiaria	**0,19**				
indice volumetrico medio dell'intero comparto considerato	**3,20**				
verifica indici volumetrici	**0,19**	<	**1,50 / 1,75**	<	**3,20**

altezza massima inferiore a quella massima degli edifici insistenti sui lotti confinanti
rapporto di copertura invariato rispetto all'esistente

8 - DESCRIZIONE FINALE

Come evidenziato alle pagine precedenti nella ricostruzione planivolumetrica dell'edificato, proprio per ottenere una situazione più reale possibile, la ricostruzione è stata effettuata in parte sulla base dell'estratto mappa e delle visure catastali (per quanto riguarda il comparto vicino alla zona d'intervento e per gli immobili presenti sulla zona di proprietà) e in parte con rilievo strumentale effettuato sul posto (per quanto riguarda l'immobile oggetto d'intervento, la superficie fondiaria di proprietà e le altezze degli immobili considerati) .

Si è così potuto calcolare l'indice volumetrico del progetto pari a 0,19 mc./mq., il quale risulta di molto inferiore sia all'incremento volumetrico ammissibile previsto dalle NTA del PGT vigente del 2013 corrispondente a 1,75 mc./mq., sia a quello più restrittivo previsto dalle NTA del PGT adottato con variante del 2015 corrispondente a 1,50 mc./mq.

Inoltre, entrambi i PGT di cui sopra nelle NTA prevedono un indice volumetrico complessivo di 3,50 mc./mq.: il comparto considerato presenta nel suo complesso un indice volumetrico medio di 3,20 mc./mq.

In considerazione di tutto ciò l'indice volumetrico di progetto 0,19 mc./mq, risulta pienamente conforme rispetto ai parametri delle NTA.

9 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPARTO

Vista dell'ingresso alla proprietà dalla strada pedonale. Ai lati gli edifici 8 e 5 del comparto

Gli edifici 4 e 5 del comparto

.

Vista degli edifici 1 e 2 da sud-est

L'edificio 6

L'edificio 3

L'edificio 4

10 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SITUAZIONE ATTUALE

Vista dell'immobile oggetto d'intervento da sud-est

Fotografia, dal terreno di proprietà, della facciata est dell'immobile

11 - SIMULAZIONI FOTOREALISTICHE DEL PROGETTO

Vista dell'immobile da sud-est con l'inserimento della veranda

Inserimento della veranda, con vista della facciata est, affacciata verso la proprietà

12 – CONCLUSIONI

Gli interventi proposti sono finalizzati al solo miglioramento di utilizzo dello spazio.
Infatti, con queste opere, si prevede di rendere l'appartamento maggiormente piacevole sia a livello funzionale che estetico in modo che gli ambienti risultino più adeguati alle nuove esigenze della proprietà.

Sono state considerate le norme e la legislazione vigente in fatto dei requisiti di progettazione.

Le opere necessarie per soddisfare le nuove esigenze delle proprietà di fatto risultano piuttosto modeste e se ne spera l'approvazione.

i Tecnici

……. …….

(GEOM. MANZI THOMAS) *(ARCH. DELFINETTI ANGELO)*