

PIANO DI RECUPERO SANTA MARIA
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
Sito in via Santa Maria n. 17, Pozzolengo (BS)

N.C.E.U. FG. 16 – MAPP. 372, sub 1, 2, 3, 4, 5, 6.

allegato. 01

RELAZIONE DESCRITTIVA

Richiedente:
Sig.ra Santorum Nadia
Via Marconi, 52 - 25010 – Pozzolengo (BS)
C.F.: STN NDA 69H51 E897Y

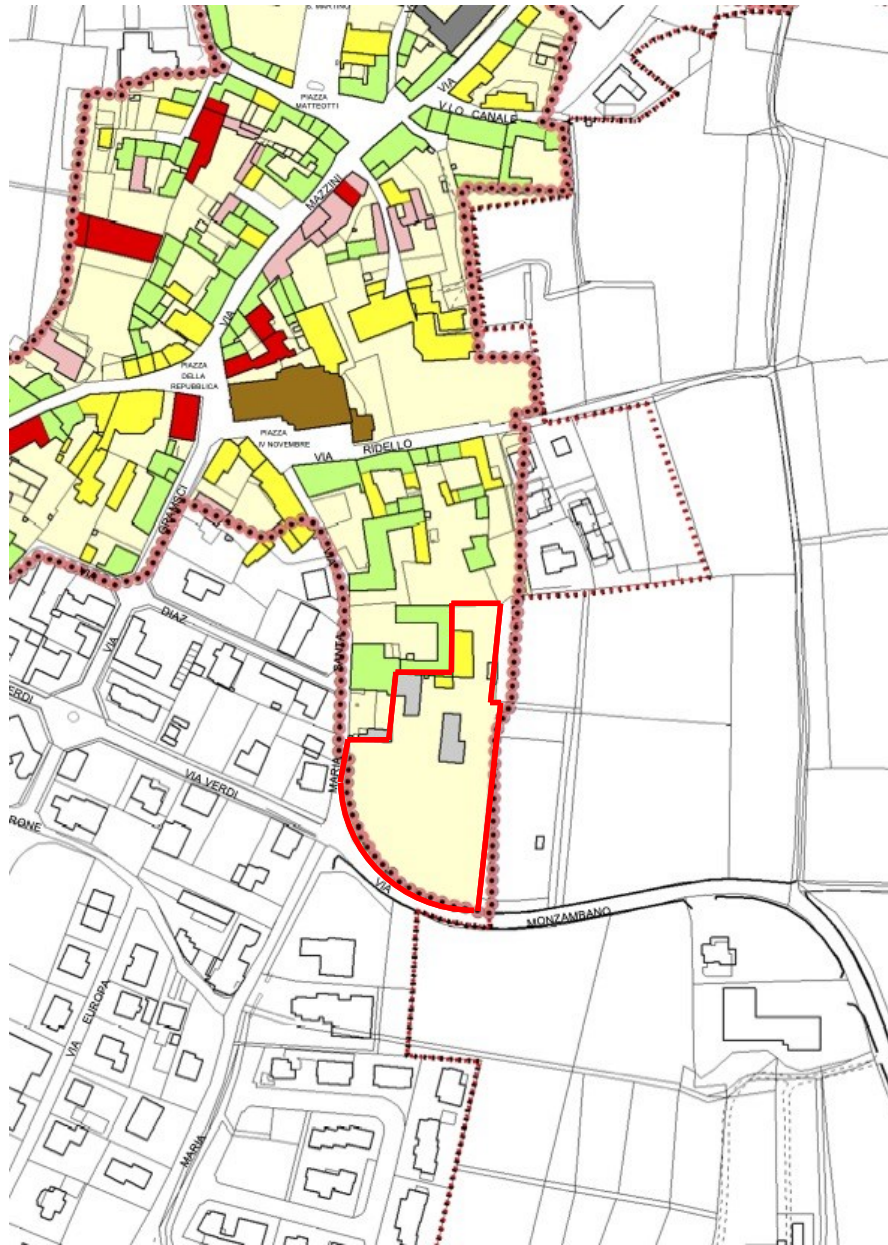


ESTRATTO DI MAPPA FG. 16 – MAPP. 372

REGIONE LOMBARDIA | PROVINCIA DI BRESCIA | COMUNE DI POZZOLENGO



ESTRATTO SATELLITARE



Legenda

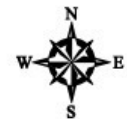
- Perimetro del territorio Comunale
- Confine del territorio Provinciale
- Confine del territorio Regionale
- Perimetrazione del Centro Storico di antica formazione (art. 10 comm. 2 L.R. 12/2005)
- Limite ambito del Borgo Fortificato del "Castrum"
- Confine del Centro Abitato
Ai sensi dell'art. 2 D.lgs. n. 285 del 30/04/1992 - art. 18 Reg. Esec. e Alt. testo coordinato, D.P.R. 16/12/1992 n° 495
- Nucleo periferico di antica formazione (art. 10 comm. 2 L.R. 12/2005)
- Confine Nuclei Abitati (periferici - ISTAT)
Gruppo di case contigue e vicine con almeno 5 famiglie e con interposte strade, sentieri, piazze, aie, piccoli orti, piccoli incolti e simili, purché l'intervallo tra casa e casa non superi 30 m. e non sia in ogni modo inferiore a quello intercorrente tra il nucleo stesso e la più vicina delle case manifestatamente sparse.

Prescrizioni generali degli interventi ammessi sugli edifici

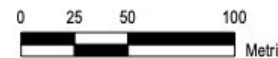
- Edifici o parti di valore storico-artistico/paesistico-ambientale puntualmente vincolati
- Edifici di proprietà pubblica o ecclesiastica assoggettati art. 9 D.Lgs 22/01/2004 n° 42
- Edifici o parti di valore storico-artistico/paesistico-ambientale con Vincolo di PGT
- Edifici o parti del tessuto urbano ed extraurbano di interesse Storico-tipologico
- Edifici o parti del tessuto urbano ed extraurbano di edilizia minore o di recente ristrutturazione
- Edifici o parti facenti parte del tessuto urbano ed extraurbano, di recente costruzione.
- Edifici o parti facenti parte del tessuto urbano ed extraurbano, di recente costruzione a carattere superfelativo
- Edifici, porzioni minori o pertinenze la cui valenza è da individuare in sede di progetto di trasformazione da parte dell'U.T. Comunale, che provvederà inoltre alla verifica di regolarità dei requisiti abitativi

Altri elementi rappresentati

- Aree idriche principali
- Fossa Redone
- Canali interpoderali con rivestimenti erbosi



Scala 1: 2.000



Inquadramento delle Sezioni di dettaglio



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE: Interventi ammessi sugli edifici

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DELLA PROPRIETA'

Identificazione catastale

proprietà:

- Santorum Nadia, residenza Via Marconi, 52
25010 Pozzolengo (BS),
codice fiscale STNNDA69H51E897Y

Comune di Pozzolengo (BS)
Fg. 16 mapp.li 372, sub. 1,2,3,4,5,6.
Sup. catastale del terreno

mq. 6.819,00

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Identificazione territoriale del comparto urbanistico

La zona interessata nella quale ricade il comparto oggetto di piano di recupero tramite ristrutturazione urbanistica sopra identificato, è posta in zona centrale in prossimità dell'accesso a est del capoluogo.

Essa è posta in fregio alla Strada di accesso al paese sulla strada che proviene da Monzambano e dall'area artigianale di Pozzolengo.

Il contesto circostante, lo si può definire di tipo misto fra la zona di campagna periurbana entro la tangenziale a est, la presenza di alcune piccole realtà commerciali e l'inizio verso il centro storico di una cortina edilizia di abitazioni di 2 piani fuori terra con attività commerciali e di ristorazione.

L'ambito in cui vengono identificati gli immobili oggetto di recupero urbanistico risulta caratterizzato da uno stato di abbandono nonché di innegabile degrado generale, la condizione stessa degli edifici e della vegetazione esistente in loco è ormai di tipo ruderale, con perdita nel caso di un immobile dell'intera copertura. Il resto dei fabbricati risulta pertanto inagibile e genericamente di dubbia idoneità statica, sia per gli orizzontamenti che per le murature perimetrali portanti.

La tipologia dei fabbricati oggetti di recupero è la classica degli edifici anni 60/70 ormai dismessi, con l'assoluta mancanza di richiami stilistici o composizioni architettoniche degne di nota.

L'accesso al comparto avviene da via Santa Maria

L'area è caratterizzata da un declivio che porta dall'accesso sulla via pubblica fino all'area agricola a est con dislivello di circa 5 metri.

Sulla strada pubblica di accesso al paese, sono già presenti i sottoservizi primari, quali: rete fognaria, rete idrica, rete gas, rete telefonica e rete elettrica, delle quali ne beneficia l'area in oggetto.

Il piano delle regole per questo ambito prevede due cartografie, una generale con la delimitazione del centro storico ed una che individua le prescrizioni generali per gli interventi ammesse sugli edifici esistenti.

Le abitazioni presenti sono classificate come edifici di edilizia minore o di recente costruzione.

Al limite dell'area verso via Santa Maria, quasi all'incrocio con via Monzambano e via Verdi è presente una santella oggetto di culto da parte della popolazione.

Le *santelle* erano erette sia in centri abitati che all'esterno, lungo le vie di comunicazione, sovente dove le strade si biforcavano in più direzioni. Sarà cura del progetto conservarla e valorizzarla.

Stato attuale - Motivazioni della proposta in oggetto

La proposta di Piano di Recupero presentata in istanza contempla fundamentalmente un programma di ristrutturazione urbanistica previo recupero della volumetria di n. 5 edifici a destinazione residenziale ed accessoria presso un'area identificata al Foglio 16 mappale n. 372 del N.C.T. del Comune di Pozzolengo, sub.1, 2, 3, 4, 5, 6, azzonato come CS -centro storico del capoluogo, nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 in data 09/12/2019.

L'area sopra identificata è già stata oggetto di un precedente Piano di Recupero, denominato sempre "Santa Maria", con destinazione residenziale, adottato con delibera n° 5 del 10/03/2014, approvato dal C.C. con delibera n° 19 del m10/04/2014.

Il piano era sì stato approvato con il precedente P.G.T., ma prevedeva la stessa zonizzazione CS e gli stessi parametri urbanistici.

E' ora volere della proprietà procedere ripresentando un piano di ristrutturazione urbanistica che propone le stesse caratteristiche di piano con un progetto diverso nello sviluppo della circolazione interna che segue maggiormente l'orografia del terreno.

Illustrazione della proposta in progetto - Volumi e tipologie

Il nuovo progetto allegato alla presente, propone di riprendere in esame l'area che costituisce l'intero comparto.

La proposta progettuale non modifica l'impronta e la struttura di quanto già approvato, mantenendo in essere la volumetria e l'accesso all'area.

Il Piano in istanza propone quindi il recupero totale della volumetria esistente, pari a mc. 4.600 ripartiti su un'area di mq. 6.819, ed il riutilizzo totale di detta volumetria sul medesimo comparto, dislocando e diversificando la dotazione volumetrica acquisita previo formazione di n. 7 nuovi edifici tutti a carattere residenziale oltre che ad accessori pertinenziali. I fabbricati esistenti saranno totalmente demoliti in quanto staticamente non recuperabili.

Il comparto esistente risulta attualmente caratterizzato da una servitù di passaggio presso il mappale n. 563 del N.C.T. di Pozzolengo, pertanto il progetto proposto terrà in considerazione di detto vincolo previo formazione di una nuova strada privata che attraverserà il comparto edificatorio sulle quali saranno appunto ripartiti 4.600 mc di volumetria residenziale recuperata. Nello specifico detta volumetria sarà utilizzata per l'indicativa formazione di n. 5 ville unifamiliari, e da n. 2 blocchi edilizi di 4 appartamenti tutte ricondotte a specifici lotti pertinenziali come meglio identificato dagli elaborati grafici di progetto (tav. 5).

La densità fondiaria è bassa e non supera i 5 mc/mq così come previsto dal D.M. 144/68 art. 7, comma 2..

La tipologia architettonica adottata per la dislocazione urbanistica degli edifici proposti, richiama fondamentalmente la tipologia della piccola borgata con edifici "diffusi", che meglio si adatta alle caratteristiche tipologiche dell'ambiente circostante, caratterizzato per la quasi totalità da ville singole su comparti distinti.

Le case più basse verso l'area agricola, i volumi più grandi verso l'abitato costruito.

La proposta di Piano di Recupero, così come da specifica normativa, non prevede la totale monetizzazione degli standard, calcolati da progetto in 1.240 mq, ma la cessione da concordare con questa spett.le Amministrazione Comunale di una superficie pari a mq. 500.20.

Detta superficie in cessione sarà caratterizzata e definita da n. 8 parcheggi pubblici, la predisposizione di uno spazio per una eventuale cabina elettrica trasformabile in parcheggio pubblico nel momento di non richiesta da parte di enel-energia, da una porzione di marciapiede di accesso all'area di parcheggio nonché della relativa viabilità di

manovra. L'area così ipotizzata sarà inoltre completata di un'area di aiuola di mitigazione dell'area a parcheggio e di una porzione di area specifica per il deposito di eventuali cassonetti portarifiuti o come area di dislocazione della raccolta differenziata dell'intero comparto.

I materiali utilizzati per finitura delle aree standard saranno simili a quelli utilizzati per la formazione di parcheggi e marciapiedi presso il centro storico comunale, il marciapiede in porfido opus-incertum, mentre la viabilità e l'area di parcheggio sia pubblica che privata sarà in asfalto drenate con finitura al fine.

Particolare attenzione sarà riservata alla santella presente su via Santa Maria.

Le *santelle* erano erette sia in centri abitati che all'esterno, lungo le vie di comunicazione, sovente dove le strade si biforcavano in più direzioni. Sarà cura del progetto conservarla e valorizzarla attraverso la piantumazione di roseti perimetrali alla struttura. Anche tale porzione di terreno sarà oggetto di cessione.

Il resto della superficie destinata ad area standard sarà monetizzata al costo unitario di € 50,00/mq, come meglio definito nell'allegata bozza di convenzione urbanistica.

Il piano ammette la costruzione a confine della perimetrazione del piano di recupero purché ci sia l'autorizzazione trascritta del confinante che è prodotta in allegato.

Si conferma inoltre, come da codice civile, la possibilità di costruzione a confine sulla parte edificata del lotto e individuata dalle tavole di rilievo dove sono collocate le attuali costruzioni a confine purché il muro sia superiore ai 3 metri di altezza e senza finestrate.

Fermo restando il rispetto delle tipologie edilizie previste in tale ambito, le caratteristiche costruttive, gli indici urbanistici ed edilizi presenti nelle N.T.A., che sono vincolanti, restano comunque esemplificative le linee di frazionamento dei lotti e la rispettiva tipologia edilizia (uni-famigliare, bi-famigliare, tri-famigliare e quadri-famigliare), oggi identificata sul singolo lotto.

E' palese che, qualsiasi variazione progettuale del singolo intervento edilizio, esso sarà assoggettato ad ottenere una eventuale nuova Autorizzazione Paesaggistica e relativo nuovo P.d.C. senza però incidere sull'intero planivolumetrico.

Sul lato sud-ovest del comparto, quale filtro tra i nuovi edifici e la strada di accesso al paese è prevista una fascia a verde piantumata con la messa a dimora di essenze locali a medio fusto.

Viabilità

Come precedentemente citato, viene mantenuto lo stesso accesso attuale al lotto su via Santa Maria.

La strada di accesso al comparto a due sensi di marcia è dimensionata come strada pubblica, metri 5,60 con marciapiede sul lato sinistro.

Su questa via di accesso che segue nella prima parte l'orografia del terreno vengono distribuiti i parcheggi e servizi pubblici come precedentemente descritto.

In questo modo i parcheggi pubblici sono in prossimità della via di accesso pubblica verso il paese.

All'interno del comparto, dopo l'area di parcheggio e di relativa manovra, sono previsti due tratti di strada di tipo private, non computati nelle superficie della viabilità e nel compute metrico estimative delle opere di urbanizzazione primaria.

Tali strade seguono l'andamento orografico del terreno attuale e verso sud permettono l'accesso ai lotti da una quota intermedia rispetto al dislivello complessivo del lotto.

La strada trasversale di accesso ai lotti sarà asfaltava mentre la prosecuzione verso ovest, una strada in terra battuta consentirà, di ottemperare alla servitù di passaggio verso i terreni agricoli sottostanti.

La sezioni trasversali delle strade pubbliche, nelle quali sono indicate le dimensioni, le sagome e le stratigrafie dei materiali impiegati, sono illustrate nell'apposito elaborate di progetto.

Mitigazione

La proposta di mitigazione prende in esame sia la zona pubblica di viabilità e di parcheggio che il perimetro del comparto.

All'interno delle aree si prevede la messa a dimora di siepi sempreverdi che fungono da filtro fra le residenze e gli spazi pubblici: viabilità, parcheggi, cabina e zona raccolta rifiuti all'interno dell'ambito residenziale.

Sul perimetro del comparto su Via Monzambano è prevista la messa a dimora di una vegetazione costituita da essenze locali a medio fusto. Queste permettono di creare un filtro più significativo volto a mitigare il nuovo intervento dalle diverse prospettive circostanti di accesso al paese dal fronte sud-ovest.

Sottoservizi – impianti- pareri altri Enti

Il piano comprende:

La valutazione di impatto acustico redatto dal P.I. Bruno Rattini

La relazione idro-geologica con progetto relativo all'invarianza idraulica per le aree di cessione pubblica ottenuta con la realizzazione di n. 4 (2+2) pozzi perdenti redatta dell'ing. Spagnolo,

Per quanto riguarda il sistema fognario, si è pensato di sfruttare l'orografia del terreno sfruttando la pendenza verso est in modo da evitare impianti di sollevamento in fase di gestione del comparto.

La parte terminale dello scarico fognario è previsto nella balza inferiore su terreno agricolo a est esterno alla perimetrazione del Piano.

L'allacciamento sarà così realizzato alla quota inferiore su via Monzambano dove è presente la linea fognaria, senza la necessità di stazioni di sollevamento.

In allegato autorizzazione del proprietario del terreno per il passaggio delle tubazioni di scarico fognario sul proprio terreno.

Conclusioni sugli indici urbanistici, edilizi e volumetrici

Lo stato attuale del comparto urbanistico è rappresentato solo dalla volumetria esistente.

Lo studio progettuale, sia in termini urbanistici, edilizi e paesaggistici, ha cercato l'equilibrio fra la viabilità e l'orografia del terreno.

Le scelte delle tipologie proposte, case uni-famigliari, bi-famigliari, tri-famigliari e quadri-famigliari su massimo due piani verso la parte maggiormente urbanizzata verso la strada di accesso del paese, che, integrata dalle mitigazioni previste, riduce notevolmente l'impatto sul contesto paesaggistico circostante.

Il risultato che si è ottenuto dall'insieme delle valutazioni sopra illustrate, ha prodotto i seguenti valori, poi riportati nella tabella planivolumetrica allegata alle N.T.A del P.A.

Destinazione d'uso:

Destinazione principale:

Residenziale ed infrastrutture di servizio. Nell' ambito la destinazione d'uso prevalente è la residenza.

Destinazioni non ammissibili:

Qualsiasi forma di campeggio e piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;

Discoteche, discobar, night club, club privè;

Centri commerciali, supermercati ed edifici genericamente destinati ad attività commerciali, con superficie complessiva superiore a 600 mq;

Nuovi edifici destinati al culto collettivo;

Artigianato di servizio che implichi lavorazioni non compatibili con la destinazione residenziale (rumori molesti, immissioni, ecc...);

Depositi autorimesse ed autoriparazioni;

Antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;

Artigianato di produzione;

Tipologie ammesse:

uni-famigliare, bi-famigliare, tri-famigliare e quadri-famigliare per tutti i lotti di intervento.

Lotti di intervento:

L'area di intervento è divisa in lotti: A, B e C.

Il Volume complessivo 4600 mc

Per il loto A e il lotto B si prevede una volumetria complessiva di 3400 mc.

Lotto A:

Numero Piani (NP max.): 2

Altezza massima, H max.: 9 m

Lotto B:

NP max.: 2

Hmax.: 7,5 m

Ammissa la costruzione su confine di proprietà previa autorizzazione trascritta del proprietario del terreno agricolo.

Lotto C:

Lotto C: volume complessivo 1200 mc

NP max.: 2

Hmax.: 7,5 m

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà verso l'area agricola previa autorizzazione trascritta del proprietario del terreno.

E' ammessa la costruzione a confine sulla parte edificata del lotto e individuata dalle tavole di rilievo dove sono collocate le attuali costruzioni purché il muro sia superiore ai 3 metri di altezza e senza finestrate come da codice civile.

Pozzolengo, lì 02/03/2024

Il Tecnico
Arch. Nicola Salami