

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA  
PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA  
( artt. 27, 28 - L. 457/1978 e s.m.i. )

Proprietà:

sig. Davide Maria Rossi

Vicolo Monte Col di Lana, 2 - 26845 - Codogno (LO)

Tecnico incaricato:

MARCO BELLONI - architetto

Ordine degli Architetti della Provincia di Lodi n.353

Via Vittorio Emanuele II, 68 - 26845 - Codogno (LO)

c. +39 338.6747422 @. info@architettobelloni.com @PEC. marco.belloni@archiworldpec.it

Sommario

1. PREMESSA
2. UBICAZIONE E LOCALIZZAZIONE TOPOGRAFICA
3. NQUADRAMENTO URBANISTICO
4. STATO ATTUALE DEI LUOGHI
5. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO
6. DATI QUANTITATIVI DEL PIANO DI RECUPERO
7. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA
8. CONSIDERAZIONI FINALI

## 1. PREMESSA

La presente relazione tecnico illustrativa, congiuntamente ai documenti di progetto, viene presentata a corredo dell'istanza di Piano di Recupero previsto dagli art. 41 bis e 43 della L.R. 56/77.

L'istanza è presentata dal sig. Davide Rossi, nato a Codogno (LO) il 20-03-1992, C.F. RSS DDM 92C20 G842V e residente in Codogno vicolo Monte Col di Lana n.2 in qualità di proprietario dell'immobile situato nel Comune di Codogno (LO) - 26845 - in vicolo Monte Col di Lana n. 13 e catastalmente censito al Foglio n. 17 Mappale n. 253 Sub. 4.

La proprietà ha la volontà di procedere alla ristrutturazione completa dell'immobile in premessa attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero in considerazione del fatto che:

- Gli immobili sono inseriti all'interno del Nucleo Storico Cittadino
- Per recuperare gli edifici presenti è inevitabile procedere ad una riplasmazione del volume al fine di rendere gli immobili sfruttabili ai fini abitativi

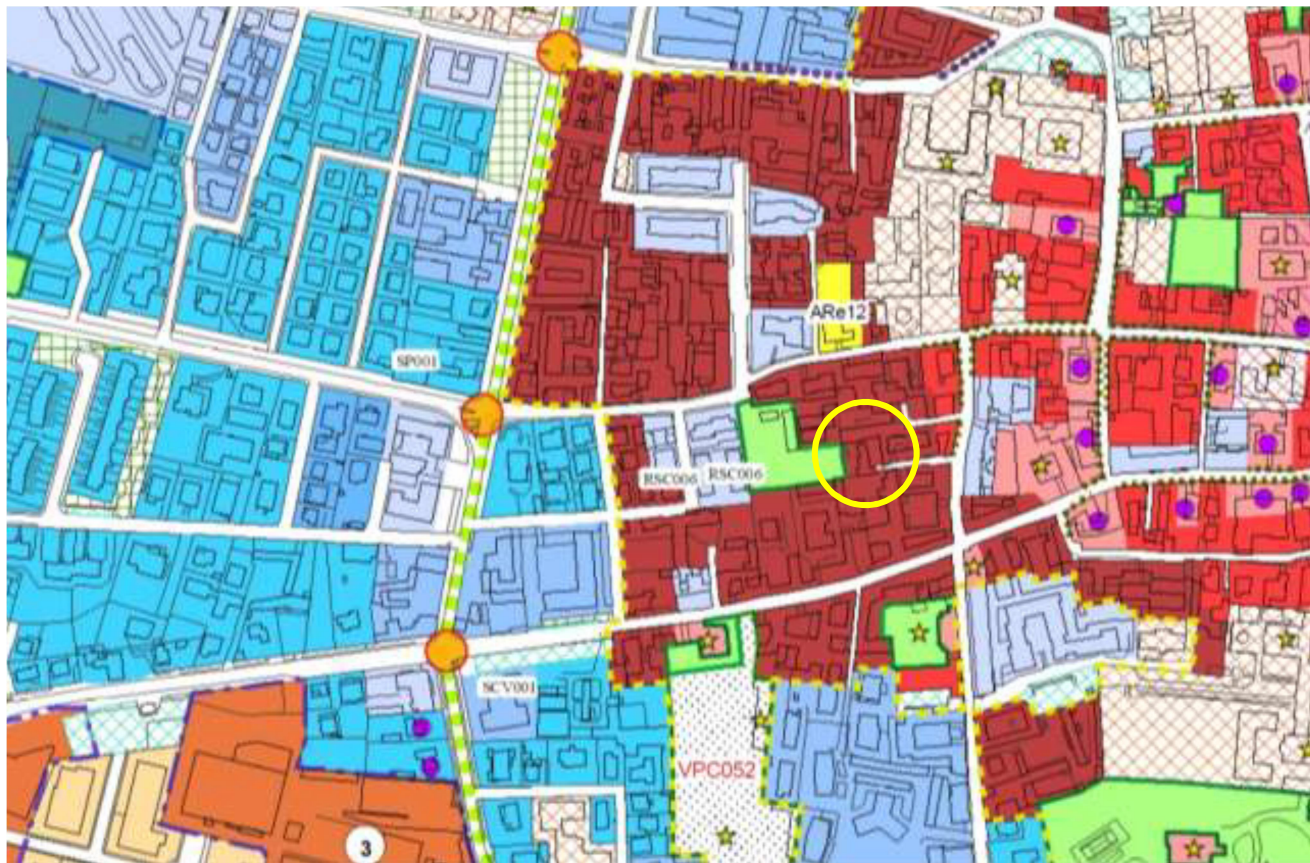
## 2. UBICAZIONE E LOCALIZZAZIONE TOPOGRAFICA

Il fabbricato oggetto di intervento è localizzato nel centro storico cittadino dell'abitato di Casalpusterlengo, in Via Cavallotti n° 8. Si riporta una foto aerea con individuazione della posizione dell'immobile.



### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Codogno (Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni) inquadra l'immobile oggetto di intervento quale nucleo di antica formazione, esattamente Nucleo antico - classe 3, normato dall'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione.



#### LEGENDA

##### Ambiti Nucleo Antico

 **Nucleo Antico- Classe 3**

Su edifici classificati come **Nucleo di antica formazione – classe 3**, il Piano delle Regole ammette interventi di ristrutturazione atte a favorire una cultura del recupero della memoria storica attraverso interventi che tutelino le peculiarità formali e materiche degli edifici, conservando e migliorando qualitativamente le caratteristiche ambientali e tipomorfologiche del tessuto del nucleo di antica formazione.

Rientrano nella classificazione 3 gli edifici che hanno nel tempo subito trasformazioni strutturali-morfologiche in contrasto con i caratteri originari. Per questi edifici sono ammessi gli interventi finalizzati alla riqualificazione anche ricorrendo alla parziale o completa demolizione e ricostruzione.

Tali interventi sono sottoposti obbligatoriamente alla redazione di Piano di Recupero ai sensi della Legge n. 457/1978 e s.m.i. e della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. e



dovranno possibilmente prevedere la ricostruzione delle componenti edilizie, tipologiche e morfologiche originarie caratterizzanti il bene medesimo.

Sono, altresì, ammessi:

- i recuperi volumetrici di quelle parti di edificio coperte e chiuse almeno su 3 lati;
- le piccole trasposizioni volumetriche in ragione del 5% massimo della volumetria esistente insistente sull'area oggetto d'intervento.
- Nel caso di edifici la cui altezza netta interna dei vani abitabili non sia rispondente alle vigenti norme igienico-sanitarie, è consentito l'adeguamento di tale altezza sino al raggiungimento dei minimi di legge, fino ad un massimo complessivo di m 0,90.

#### 4. STATO ATTUALE DEI LUOGHI



Il lotto di proprietà del proponente si affaccia su un cortile interno in Vicolo Monte Col di Lana in Codogno.

Si compone di due piani e non dispone di piano interrato. Al piano terreno risultano due ingressi, uno conduce al locale lavanderia, l'altro alla civile abitazione che si sviluppa sui due piani, collegati da vano scala interno.

Attualmente l'immobile risulta in disuso e dal punto di vista architettonico, pur essendo inserito nel tessuto del centro storico, non presenta rifiniture di particolare interesse. Dettagli riconducibili a rimaneggiamenti anni '60 - '70 ne hanno ulteriormente impoverito la qualità estetica per un risultato nel complesso che possiamo definire di scarso valore storico e documentale.

## 5. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

L'intervento non andrà a stravolgere l'assetto planimetrico del lotto ma si propone di riqualificare l'area oggi in stato di disuso attraverso un piano di recupero finalizzato alla demolizione e ricostruzione dell'immobile ed alla riplasmazione dei volumi al fine di ricavare una unità immobiliare a destinazione residenziale comprensiva di adeguato spazio al piano terra destinato al rimessaggio delle automobili. Il piano di recupero, così come previsto dalle Norme Tecniche di Prg andrà a ricollocare i volumi mantenendo invariata la SLP.

L'intento della ristrutturazione in progetto ha anche lo scopo di donare all'edificio un aspetto architettonico più coerente con il contesto nel quale si inserisce intervenendo su tutti gli elementi che risultano incongrui.

In particolare si interverrà nel modo seguente:

- L'edificio verrà sopraelevato di cm 90 solo sul lato della corte interna per adeguare le altezze interne ai minimi di legge mentre rimarranno invariate le quote ai confini.
- La sopraelevazione manterrà una distanza minima di 5 m come previsto dal Codice Civile dai confini.
- La copertura sarà a due falde con orditura in legno ed il manto di copertura in coppi.
- Le lattonerie saranno realizzate in rame.
- I prospetti saranno rivisti per dare armonia estetica all'edificio.
- Sulla corte interna verranno realizzati tre abbaini e sul retro, affacciato su altra proprietà, verranno aperte finestre di altezza tale da non consentire veduta.
- Tutte le facciate verranno intonacate con intonaco tradizionale a calce e tinteggiate con colori tenui.
- Gli antoni in legno verranno sostituiti con scuri interni.
- La pavimentazione degli spazi scoperti saranno in lastre lapidee.

Il presente piano esecutivo non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione in quanto la posa della rete fognaria, dell'acquedotto, rete elettrica e gas metano si configurano come dei meri allacci alle reti pubbliche.

## 6. DATI QUANTITATIVI DEL PIANO DI RECUPERO

### SLP ATTUALE

SLP Piano Terra: 63,00 m<sup>2</sup>

SLP Piano Primo: 90,00 m<sup>2</sup>

SLP complessiva: 63,00 m<sup>2</sup> + 90,00 m<sup>2</sup> = 153,00 m<sup>2</sup>

### SUPERFICIE A PARCHEGGIO

Volume virtuale: 153,00 m<sup>2</sup> x h. 3,00 m = 459,00 m<sup>3</sup>

Superficie parcheggio legge Tognoli = 1/10 del volume = 45,90 m<sup>2</sup>

### AUTORIMESSA DI PROGETTO

51,00 m<sup>2</sup> > 45,90 m<sup>2</sup> = 5,10 mq eccedenza rispetto alla Legge Tognoli

### BONUS EFFICIENZA ENERGETICA (D.Lgs. 102/2014)

Pareti perimetrali: (4,94 ml x sp. 0,20 m x h. media 6,65 m) + (18,80 ml x sp. 0,20 m x h. 6,07 m) + (18,80 ml x sp. 0,20 m x h. 7,15 m) = 56,27 m<sup>3</sup>

56,27 m<sup>3</sup> : 3,00 = 18,75 m<sup>2</sup>

Solai: 153,00 m<sup>2</sup> x 0,10 = 15,3 m<sup>3</sup> : 3 = 5,1 m<sup>2</sup>

Tot. 23,85 m<sup>2</sup>

### RICOVERO BICICLETTE 1% SLP

153,00 m<sup>2</sup> x 1% = 1,53 m<sup>2</sup>

### IMPIANTI TECNICI INTERNI 2% SLP

153,00 m<sup>2</sup> x 2% = 3,06 m<sup>2</sup>

### SLP DI PROGETTO

P.1° 90,00 + P.2° 64,00 m<sup>2</sup> - bonus energetico 23,85 m<sup>2</sup> – 5,10 mq eccedenti dalla Legge Tognoli = 125,05 m<sup>2</sup> < 153,00 m<sup>2</sup>

## 7. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

L'opera in progetto può definirsi a basso impatto ambientale, la progettazione si è basata su criteri tali da minimizzare il disturbo al contesto e gli interventi sul suolo così da non procurare alterazioni alle condizioni morfologiche.

Per agevolare la verifica della potenziale incidenza degli interventi proposti sullo stato del contesto paesaggistico e dell'area, vengono qui di seguito riportate le analisi delle modificazioni più significative in relazione al tipo di progetto proposto.

- Modificazioni della morfologia e della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico: per la realizzazione del progetto non sono necessari sbancamenti e movimenti di terra significativi tali da alterare l'attuale assetto morfologico del territorio e per ciò che riguarda l'assetto idrogeologico, l'area non subirà modifiche sostanziali.

- Modificazioni dello skyline naturale, dell'assetto paesistico percettivo, scenico o panoramico: l'area di progetto è situata al margine del centro storico pertanto non vi sono interferenze rilevanti rispetto alla percezione del paesaggio sia dall'immediato intorno sia dai punti di percezione visiva dell'area circostante.

## 8. CONSIDERAZIONI FINALI

Sulla base delle analisi effettuate e riportate nella presente relazione, si può concludere, a verifica della validità delle scelte progettuali, che non vi sono impatti rilevanti, e che comunque l'opera in progetto incide sul sistema ambientale in misura molto modesta e tale da non arrecare alcuna sensibile alterazione delle preesistenti condizioni.

L'intervento in progetto genera piuttosto una serie di benefici per l'ambiente ed il vicinato e complessivamente si può affermare che i pur minimi impatti negativi, derivanti dalla occupazione dell'area in fase di cantierizzazione, sono certamente compensati dagli impatti positivi diretti ed indiretti determinati.