

Committente	Amicizia Società Cooperativa Sociale
-------------	--------------------------------------

Opera	Progetto denominato "Giardino delle Rose" Piano di Recupero ai sensi dell'Art. 30 della L. 05/08/1978, N° 457 e dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005 s.m.i.
-------	--

Ubicazione	Codogno (LO) – Via Cavallotti 10-12
------------	-------------------------------------

Fase	Piano attuativo per la localizzazione di un nuovo servizio pubblico a gestione privata
------	---

Data	Dicembre 2023
------	---------------

Elab. 01	Relazione Tecnica
----------	-------------------

**Associazione temporanea di professionisti**

**Arch. Iunior**  
**Dott. Ing. in Management of Built Environment**  
**Alessandra Brizzolari**  
26845 CODOGNO - (LO) C.na Gazzina II  
e-mail: info@brizzolari.191.it

**Arch. Ing. Pietro Cerutti**  
**Studio Architettura e Urbanistica**  
26845 CODOGNO - (LO) Via Carducci 70  
e-mail: pietro@studiocerutti.org

La Fondazione C. Lamberti Onlus, con sede in Via Cavallotti 6 a Codogno (LO) - C.F. e P.IVA 82500950157 è proprietaria degli immobili e delle aree site in Codogno (LO), Via Cavallotti 10-12: tali immobili sono identificati al Foglio 18, Mappali 105, 106, 107, 108, 109.

Gli immobili descritti in premessa sono stati dati in comodato d'uso gratuito alla Amicizia Soc. Coop. Sociale con contratto del 30-11-2023.

Nell'ambito del programma di evoluzione e diversificazione dell'offerta di servizi erogati, l'Amicizia Soc. Coop. Sociale intende avviare un processo di recupero dei beni summenzionati finalizzato a ricavare un nuovo fabbricato da destinare all'erogazione di servizi rivolti a soggetti fragili, con particolare attenzione alla fascia di età 0-25 anni.

Premesso quanto la Amicizia Soc. Coop. Sociale intende avvalersi della facoltà di cui all'Art. 30 della Legge 05/08/1978, N° 457 e presenta pertanto la proposta di Piano di Recupero di cui il presente elaborato costituisce "Relazione Tecnica" che prevede interventi di ristrutturazione con demolizione / ricostruzione ai sensi dell'Art. 3, lettera "d", del D.P.R. 06/06/2001, N° 380 e s.m.i..

L'obiettivo del progetto è quello di creare una "Unità operativa per l'età evolutiva", finalizzata a sostenere la costruzione di percorsi individualizzati a favore di persone con disturbi del neurosviluppo e disabilità intellettiva, con particolare attenzione all'età evolutiva. Il progetto si inserisce a complemento di un sistema di servizi già presenti ed erogati dall'Amicizia Soc. Coop. Soc. a questi destinatari, in particolar modo il Laboratorio Psico-educativo e l'Ambulatorio Riabilitativo per minori, la residenza "Palazzo Perotti", in una logica di intervento *life-span*; esso si propone di lavorare su alcune macro-aree che comprendono la socializzazione e l'inclusione sociale, lo sviluppo di competenze specifiche, la transizione tra i servizi per la disabilità, l'avvicinamento al mondo del lavoro e il sostegno dei famigliari.

Gli edifici e le aree pertinentziali presentano la seguente identificazione urbanistica:

- Edificio e aree al Foglio 18, Mappale 105:
  - Ricompreso nel "Nucleo Antico Classe 1"
  - Ricompreso nel catalogo dei beni storici Sirbec (scheda ARL - LO370-00060). A tal proposito si segnala di aver condotto una ricerca presso l'archivio Vincoli della Soprintendenza e aver verificato che l'unica componente del complesso che risulta vincolata ai sensi del D. Lgs. 42/04 e s.m.i. per "Tutela indiretta" è la facciata prospiciente la pubblica via, in quanto ricompresa nel cono ottico di Via Galilei (vedasi il decreto riportato in copia all'interno del report fotografico).
- Edifici ed aree al Foglio 18 Mappali 106, 107, 108 e 109.
  - Nucleo antico Classe 2

La società proponente intende attuare il recupero del patrimonio edilizio dismesso e attualmente affetto da diverse criticità, ubicando nell'immobile recuperato un nuovo servizio a beneficio della comunità, che sarà rivolto alla riabilitazione di persone diversamente abili. Per tale ragione l'attuale identificazione urbanistica del comparto risulta inappropriata in quanto non prevede la localizzazione di "Servizi Pubblici o assimilati".

### Cap. 3

### Rilievo dello stato di fatto

Il comparto oggetto di attenzione è molto compatto e si estende su una superficie fondiaria di 1714,60 mq. E' costituito da un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra, in fregio alla pubblica via e due ali perpendicolari che si protendono verso l'interno dell'isolato, di cui quella a Nord-Ovest si sviluppa su due piani mentre quella a Sud-Est si sviluppa su tre livelli. Su fronte Nord-Est è presente una quarta ala che racchiude la corte interna, sviluppata su due livelli. Risultano ricompresi nel piano di recupero anche alcuni fabbricati accessori (mappali 106,107,108) sviluppati su due livelli, che originariamente erano destinati a locali di sgombero.

I fabbricati presentano una superficie coperta di 938,02 mq, con altezze variabili (misura intradosso colmo), in seguito riassunte:

- porzione fronte strada: 13,34 m (misura intradosso colmo);
- corpo di fabbrica a tre piani perpendicolare alla pubblica via: 11,62 m (misura intradosso colmo);
- corpo di fabbrica a due piani perpendicolare alla pubblica via: 7,95 m (misura intradosso colmo);
- corpo di fabbrica Nord-Est, a due piani: 7,33 m (misura intradosso colmo);
- corpi rustici, interni al cortile, con altezze variabili tra 4,83 m e 8,09 m;

Il complesso architettonico allo stato attuale presenta una Superficie Lorda di Pavimento potenzialmente recuperabile pari a 2182,82 mq, corrispondenti ad un volume urbanistico di 6548,46 mc (calcolato con altezza virtuale di 3 m per tutti i vani con altezza > 2,40 m e chiusi su almeno tre lati).

La qualità del costruito è ordinaria, senza particolare raffinatezza stilistico-costruttiva per la maggioranza del complesso. Le elevazioni sono in muratura portante di laterizio con finitura ad intonaco, i solai, in parte in legno e in parte in laterocemento, presentano quote non reciprocamente coerenti, le coperture denotano struttura lignea e manto in coppi, i serramenti sono in legno con vetro singolo e gli impianti, scarsissimi, sono vetusti e spesso fuori traccia. Le scale sono strette e mal distribuite e non vi è alcun ausilio per il superamento dei livelli. L'unico elemento di pregio è rappresentato dalla facciata su Via Cavallotti (attualmente ammalorata), che risulta caratterizzata dalla presenza di due portoni carrai con serramento ligneo e che presenta una finitura ad intonaco con parte basamentale bugnata, cornici alle finestre, marcapiano, balcone del piano primo (secondo livello fuori terra) con parapetto in metallo lavorato, poggiali su tutte le

finestre del terzo livello, cornice sottogronda modanata in cemento, lattoneria in rame; sulla facciata sono ubicati numerosi servizi tecnologici (cavidotti e tubi gas, luce, telefono, pubblica illuminazione) oltreché la targa toponomastica e quella commemorativa in onore di Angelo e Dina Clavena.

Gli edifici sono sgombri e in disuso da circa un decennio e considerato anche l'avanzato processo di obsolescenza, si sono palesate condizioni di degrado ambientale.

Le murature, in più punti slegate e parzialmente realizzate "a sacco", hanno mediocri caratteristiche meccaniche ed evidenziano numerose fratture da sforzo con andamento diagonale, che lasciano supporre l'insorgere di cedimenti del piano fondale e lesioni conseguenti alle scosse sismiche. I vani al piano terreno sono privi di vespaio aerato e sono affetti da significativa risalita di umidità dal terreno che ha compromesso sia i pavimenti, fortemente disgregati, sia le murature, ove la capillarità ha seriamente danneggiato gli strati di finitura indebolendo altresì i corsi di malta. I solai lignei, intaccati dai tarli e danneggiati dall'umidità, sono inflessi oltre il limite elastico pur essendo completamente scarichi. I serramenti sono oltremodo ammalorati, non assicurano più la chiusura ermetica e sono pericolanti con rischio di caduta verso la pubblica via. Lo stato di incuria e abbandono ha causato l'annidamento di colonie di scarafaggi, volatili (piccioni, tortore, pipistrelli) e di ratti; le pareti e le coperture orientate a nord sono state colonizzate dai muschi e dalla vegetazione. Quanto ai corpi di fabbrica minori, ossia i vani di deposito, la scarsa qualità costruttiva originaria ha fatto emergere preoccupanti patologie edilizie a carico del fronte attestato verso il confine con Parco Lamberti, ove i mattoni sono pericolosamente consunti dalle efflorescenze saline e dal dilavamento della pioggia che in alcuni settori ha praticamente disgregato il muro per uno spessore pari ad "una testa". In considerazione di quanto rilevato si attesta che il comparto edilizio in parola denota tutte le caratteristiche di un grave degrado ambientale ed urbanistico in quanto si rintracciano sia problemi di carattere costruttivo che igienico-sanitario; in considerazione della posizione del fabbricato in pieno centro storico, della ristrettezza degli spazi di proprietà nonché dell'edificazione a confine si ritiene che le precarie condizioni statiche unite all'adiacenza ad aree densamente abitate, costituiscano un serio problema di sicurezza in relazione agli esiti infausti di un eventuale crollo con assoluto rischio per l'incolumità delle persone e la sicurezza del transito veicolare e pedonale.

L'area di intervento confina:

- a Sud-Ovest: con via Cavallotti nell'esatto punto di incrocio con Via Galilei;
- a Nord-Ovest: con i fabbricati e l'area cortilizia del condominio che insiste sul Foglio 18, mappale 102;
- A Nord-Est: con il Parco Lamberti;
- A Sud-Est: con la proprietà privata di cui al Foglio 18 mappale 111.

Il progetto prevede il recupero dell'intero comparto con nuova destinazione d'uso "a servizio pubblico", in deroga alle norme quantitative, morfologiche, tipologiche previste dal P.G.T., come recentemente fatto per il recupero del complesso di Via Barattieri 3/5 (cfr. delibera del consiglio comunale n° 23-2022).

**Si avanza pertanto la proposta progettuale con la richiesta di istruirla ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/05 e s.m.i: si intende dunque concretizzare la possibilità, in forza di delibera motivata del consiglio comunale, di localizzare nell'area in parola senza ricorso alla variante urbanistica un nuovo servizio pubblico o un'attrezzatura ad esso equiparata.**

Nell'ambito della proposta progettuale si avanza formale richiesta di deroga in ordine ai seguenti aspetti:

- Volumetria insediata: il progetto prevede il recupero di gran parte della S.L.P. esistente, portando il nuovo organismo edilizio di progetto ad una S.L.P. di 2049,44mq, corrispondenti ad una volumetria di 6148,32 mc. La riduzione di circa 400 mc rispetto allo stato attuale è dovuta all'applicazione del metodo di calcolo previsto ai sensi dell'art. 4 c. 2-septies della L.R.31-2014 così come modificata dalla L.R. 18-2019 (scorporo spessori strati d'isolamento) e alla differente distribuzione dei volumi con abbattimento dei fabbricati rustici interni per far spazio ad un'ampia area pertinenziale;
- Sagoma planivolumetrica: il progetto prevede una leggera revisione della giacitura planimetrica del fabbricato che consenta l'eliminazione degli angoli non ortogonali tra i vari bracci, con variazione di sagoma rispetto allo stato attuale.

Nello specifico si prevedono le seguenti modifiche a livello di sagoma:

- o porzione fronte strada: altezza immutata ad eccezione dello spessore dello strato isolante nella copertura per cm 20; la falda rivolta verso il cortile interno verrà modificata nella pendenza onde ottenere un'altezza minima interna abitabile per i vani dell'ultimo livello praticabile (variazione di altezza in gronda pari a +40 cm);
- o corpo di fabbrica a tre piani perpendicolare alla pubblica via: aumento dello spessore delle falde del tetto di 20 cm, rettifica della pendenza del tetto (variazione dell'altezza in gronda che viene uniformata a 960 cm su ambo i fronti del fabbricato)
- o corpo di fabbrica a due piani perpendicolare alla pubblica via: mantenimento della medesima sagoma con diversa distribuzione in altezza dei solai interni;
- o corpo di fabbrica Nord-Est, a due piani: revisione completa della distribuzione dei volumi con differente sagoma sia altimetrica che planimetrica; l'avancorpo del piano primo rispetta comunque il requisito di distanza tra pareti finestrate in quanto è posto ad oltre 11 metri dalla facciata del condominio confinante;

- o corpi rustici, interni al cortile: demolizione e traslazione del volume in adiacenza del muro di confine Nord-Est, che essendo più alto di 3 m è considerabile "fabbrica" ai sensi del codice civile e dunque si ha facoltà di addossamento.

lo spessore della copertura sarà incrementato di 20cm per far posto agli strati di coibentazione, sfruttando i disposti dell'art. 4 c. 2-septies della L.R.31-2014 così come modificata dalla L.R. 18-2019.

Quanto alla presenza di volumi tecnici, si evidenzia che per quanto riguarda l'ascensore del corpo parallelo a Via Cavallotti si riuscirà ad integrare il vano entro la sagoma esistente, mentre per quanto concerne l'ascensore interno alla corte (non visibile dalla strada), sarà necessario un volume svettante in copertura per contenere l'extra corsa (altezza di 11,17 m fuori terra).

- Modalità attuativa:
  - o Corpo fronte strada: ristrutturazione con mantenimento dell'involucro esterno e rifacimento dei solai e della struttura portante interna alla sagoma; restauro della facciata vincolata senza alcuna modifica;
  - o Altri corpi di fabbrica: demolizione totale e ricostruzione (in analogia a quanto già autorizzato a suo tempo per il complesso architettonico di Via Verdi/P.zza Cairoli – vedi Scheda Sirbec ARL - LO370-00069);

Le peculiarità del progetto sono in seguito riassunte:

- mantenimento della facciata fronte strada senza alcuna modifica alla forometria e all'apparato decorativo che verrà restaurato rimuovendo le reti tecnologiche interferenti e risanando le superfici attualmente ammalorate;
- regolarizzazione dei fronti verso il cortile interno, al fine di eliminare i "fuori squadra" e ricondurre la giacitura planimetrica ad una serie di corpi perpendicolari tra loro;
- variazione di sagoma altimetrica per adeguare la sezione alle altezze interne necessarie per assicurare le condizioni di agibilità (il corpo verso strada verrà mantenuto senza alcuna modifica);
- demolizione dei vani rustici all'interno del cortile in adiacenza a Parco Lamberti con traslazione del volume che verrà accorpato al blocco principale per la realizzazione della "Piscina Fisioterapica" e dei relativi spazi di servizio.

L'edificio avrà l'articolazione descritta in seguito:

- corpo di fabbrica parallelo a Via Cavallotti e braccio perpendicolare principale (orientato verso sud-Est): tre piani fuori terra, con forma planimetrica riconducibile a due rettangoli disposti perpendicolarmente;
- Corpo di fabbrica perpendicolare alla strada orientato verso Nord-Ovest e corpo a chiusura della corte interna orientato a Nord-Est: due piani fuori terra, con tetto a falde a vista;
- Corpo aggiunto: posto all'estremità nord del complesso, in adiacenza col muro che delimita il confine col mappale: monopiano con tetto a falda;

- Dal punto di vista distributivo il nuovo fabbricato sarà organizzato a partire dai nuovi nuclei connettivi verticali (scale e montalettighe) che saranno posti agli estremi est ed ovest del complesso. Al piano terreno saranno collocati gli spazi destinati alle attività diurne quali le due palestre "psicomotorie", le sale mensa, la piscina fisioterapica, coi relativi servizi e spazi accessori. Al piano primo saranno organizzati due nuclei di degenza, di cui uno da 7 e uno da 5 camere, con l'aggiunta di spazi accessori e servizi igienici come previsto dalla normativa A.T.S. Al piano secondo sarà organizzato il terzo nucleo da 7 camere con l'aggiunta di spazi accessori e servizi igienici come previsto dalla normativa A.T.S..

Nell'ambito della riedificazione saranno sfruttate le possibilità offerte dall'art. 4 c. 2 *septies* della L.R.31-2014 così come modificata dalla L.R. 18-2019 per quanto concerne la possibilità di non annoverare nel calcolo della S.L.P. gli spessori dei rivestimenti delle murature perimetrali eccedenti che concorrono al miglioramento delle performance di risparmio energetico. Nel caso specifico, considerando che si prevede una struttura portante da 25 cm di spessore e un rivestimento a cappotto termico da 15 cm di spessore, non sarà considerata nel calcolo della S.L.P. tutta la fascia corrispondente alla coibentazione.

Al fine di inserire il nuovo intervento in modo armonico nel contesto edificato circostante, è previsto un taglio compositivo tradizionale con l'impiego di finiture e di elementi costruttivi tipici dell'architettura del nucleo di antica formazione quali:

- copertura a falde con manto in tegole;
- canali di gronda, converse, scossaline e pluviali in lamiera preverniciata (in rame per la facciata visibile dalla pubblica via);
- finitura delle pareti esterne con intonachino a civile tinteggiato su cappotto termico per le facciate interne, mentre verrà impiegato l'intonaco a calce tinteggiato per la facciata visibile dalla pubblica via;
- soglie e davanzali in pietra naturale non lucida.
- serramenti in alluminio smaltato, con vetrocamera termo-fono isolante.

### Distanze tra i fabbricati

Verranno mantenuti inalterati gli allineamenti verso dei fronti principali, mentre saranno rettificati quelli verso la corte interna. In particolare, nell'ambito di un accordo con la proprietà confinante si otterrà un allargamento dell'area cortilizia del mappale 102 per effetto della rettifica della giacitura dei corpi di fabbrica.

### **Accesso all'area**

L'area sarà accessibile direttamente a piedi ed in auto dal civ. 12 di Via Cavallotti ed inoltre dall'interno del Parco Lamberti. L'androne del civ. 10 di Via Cavallotti verrà mantenuto solo per l'utenza pedonale.

### **Scarichi fognari e Invarianza Idraulica**

L'immobile oggetto di intervento è dotato di una rete di scarico per le acque miste, con recapito nel collettore fognario comunale transitante in via Cavallotti. Il progetto prevede dunque il mantenimento dell'esistente allaccio fognario.

In argomento di invarianza idraulica, il progetto di demolizione e ricostruzione prevede una significativa riduzione della superficie coperta (dagli attuali 938,02 mq agli 886,86 mq di progetto). Pertanto ricadendo nella fattispecie prevista dell'art. 3 comma 2/a del R.R. 7/2007 (rif. testo coordinato pubblicato sul BURL "Serie Ordinaria" n. 51 del 21/12/2019) non è soggetto ai principi di cui all'articolo 58 bis, comma 2, della l.r. 12/2005.

### **Opere di urbanizzazione primaria**

Il comparto oggetto di Piano di Recupero, essendo ubicato all'interno del Nucleo di Antica Formazione è già completamente servito da tutte le opere di urbanizzazione primaria esistenti in Via Cavallotti (fognatura, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica con pubblica illuminazione, rete di distribuzione gas metano e rete telefonica); conseguentemente il Piano di Recupero può essere attuato senza la realizzazione di tali opere di urbanizzazione primaria.

### **Aspetti Geologici**

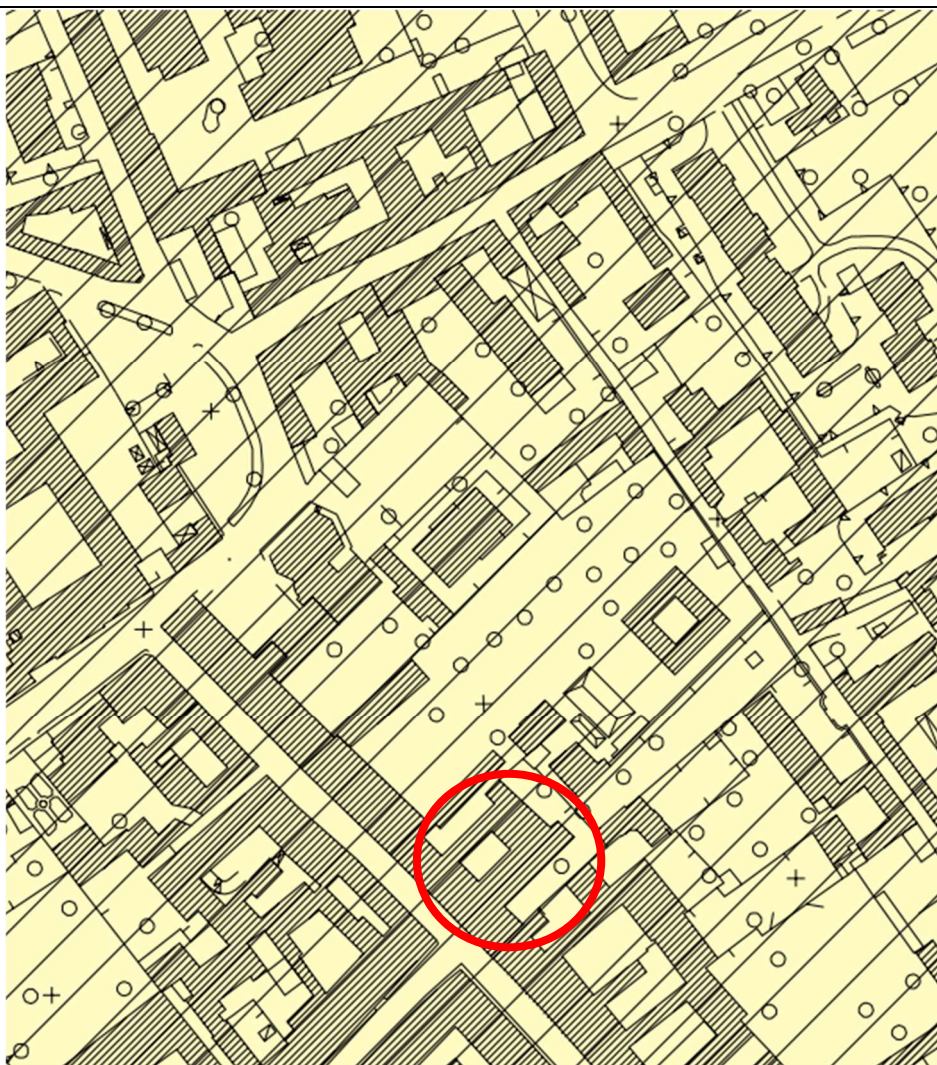
Ai sensi della Vigente "Componente Geologica, idrogeologica e Sismica" del P.G.T., il comparto oggetto di intervento ricade in classe 2/A "fattibilità con modeste limitazioni". In termini di pericolosità sismica locale il sito ricade in classe Z4a "possibili effetti di amplificazione litologica". In accordo con i disposti della DGR X/2129 del 11-07-2014, il comparto oggetto di attenzione ricade in Zona Sismica 3.


Pur in assenza di un'indagine penetrometrica specifica per l'individuazione delle caratteristiche resistenziali del terreno, sulla scorta delle nozioni desunte da pregresse campagne geotecniche recentemente condotte su zone limitrofe, è verosimile affermare che l'area in parola presenti con ogni probabilità una categoria di suolo di fondazione "tipo C".


In conclusione dunque si attesta che sotto il profilo geologico il Piano di Recupero non presenta alcun aspetto di criticità ed in sostanza è possibile rimandare la trattazione delle indagini



geologiche/geotecniche all'istruttoria della Denuncia delle Opere Strutturali di cui all'art. 65 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.



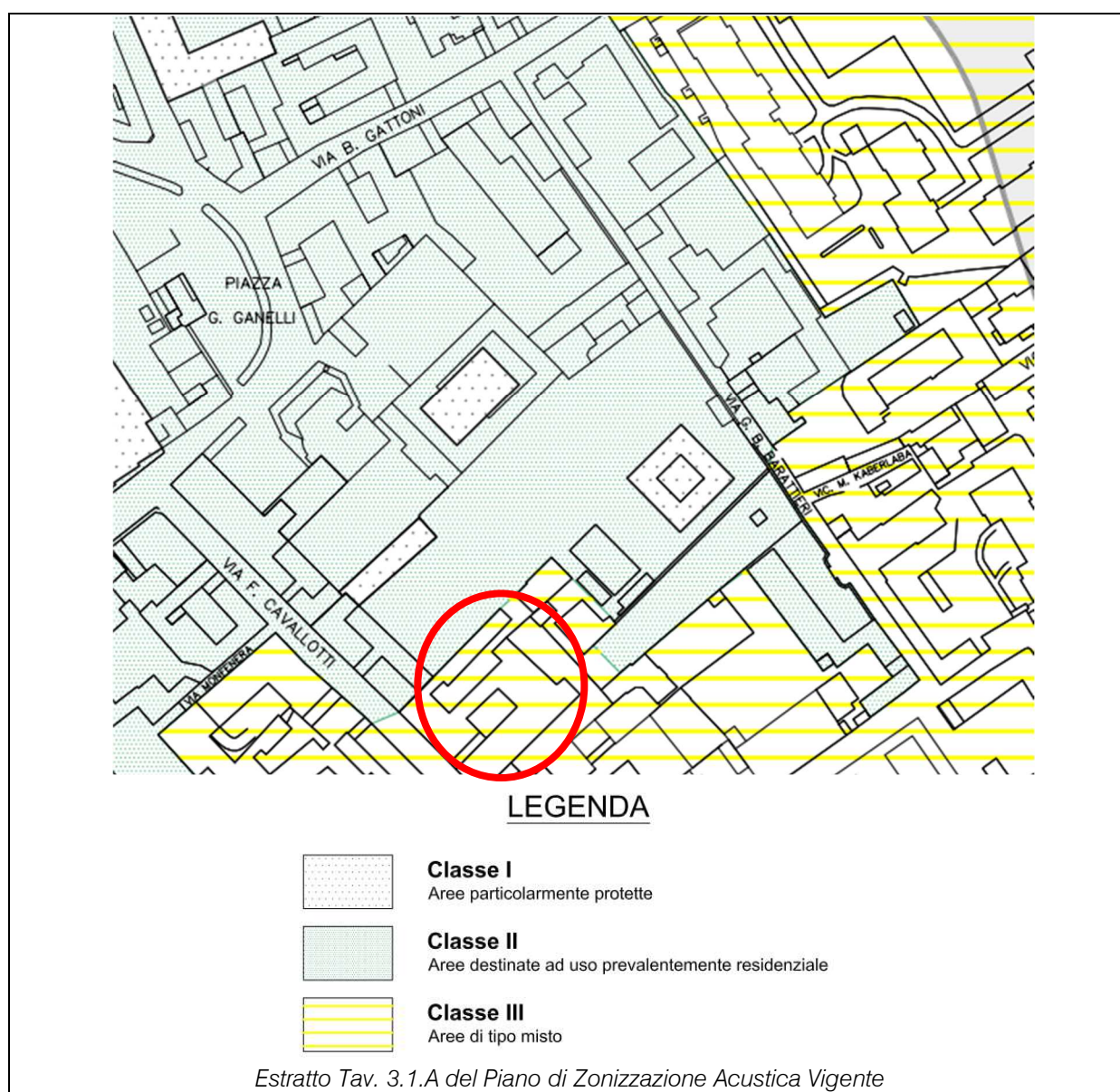
CLASSI DI FATTIBILITA'	SIMBOLO	SOTTOCLASSE			
CLASSE 1 Fattibilita' senza particolari limitazioni				Assente	- Applicazione degli artt. 1, 2, 3 e 4
CLASSE 2 Fattibilita' con modeste limitazioni		2A	Art. 4	Vulnerabilita' intrinseca del primo acquifero.	- Tutela qualitativa delle acque sotterranee.

SCENARI DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	
	Z4a - Effetti di amplificazione litologica (scenario di pericolosita' esteso all'intero territorio comunale)

*Estratto "Carta della Fattibilit  Geologica delle azioni di piano"*

## Aspetti Acustici

L'edificio oggetto di Piano di Recupero, come la sua area di sedime, ricadono ai sensi del Piano di Zonizzazione Acustica Vigente nella zona denominata "Aree di tipo misto". La destinazione d'uso di progetto, finalizzato alla creazione di un servizio riabilitativo a favore di utenti fragili, risulta perfettamente compatibile con le limitazioni imposte da tale zonizzazione. Parimenti l'intervento non risulta assoggettato alla Verifica previsionale di impatto acustico di cui alla Legge n. 447/1995 in quanto non si attendono dalla destinazione d'uso effetti negativi sull'intorno. In sede di pratica edilizia si dovrà invece verificare il rispetto dei "Requisiti Acustici Passivi" ai sensi del D.P.C.M. 05/12/1997. In occasione della prossima revisione di P.G.T. e degli studi correlati, si auspica che tutto il comparto in uso alla Amicizia Soc. Coop. Sociale sia riclassificato come "Classe I – Particolarmente Protetta".





Nella tabella seguente sono riassunti tutti i dati geometrici e i calcoli relativi agli indici urbanistici riferiti al comparto oggetto di Piano di Recupero:

#### STATO ATTUALE (vedasi per i conteggi di dettaglio TAV. 05)

##### Calcolo della volumetria edilizia recuperabile

Superficie fondiaria complessiva:	1714,60 mq
Piano terra – Superficie Lorda:	862,18 mq
Piano primo – Superficie Lorda:	805,59 mq
Piano secondo – Superficie Lorda:	515,06 mq
Sub. totale– Superficie Lorda:	2182,82 mq
Altezza Virtuale	3,00 m
Volume Edilizio Recuperabile	6548,46 mc
Superficie Coperta	938,02 mq
Indice R c	54,71 %
Indice I f	3,82 mc/ mq

#### STATO DI PROGETTO vedasi per i conteggi di dettaglio TAV. 12)

##### Calcolo della volumetria edilizia in progetto (con scomputo dello spessore dello strato isolante di 15 cm ai sensi dell'art. 4 c. 2 septies della L.R.31-2014 così come modificata dalla L.R. 18-2019)

Piano terra – Superficie Lorda:	827,89 mq
Piano primo – Superficie Lorda	705,65 mq
Piano secondo – Superficie Lorda	515,90 mq
Sub. totale– Superficie Lorda:	2049,44 mq
Altezza Virtuale	3,00 m
Volume Edilizio Recuperato	6148,32 mc
Superficie coperta	886,86 mq
Indice R c	51,72 %
Indice I f	3,59 mc/ mq

##### Verifica parcheggi pertinenziali

Rapporto previsto dall'art. 41/sexies L. 1150/1942	0,1 mq/1 mc
Superficie minima parcheggio da garantire	615 mq
Dotazione prevista a progetto:	
Corte interna	705,90 mq
Sommano, area parcheggio e manovra	705,90 mq > 615 mq

Si conclude che il Piano di Recupero in progetto comporterà una riduzione sia della volumetria che della superficie coperta insediata.

Il volume previsto dal piano di recupero in progetto è pari a 6148,32 mc.

Considerando un abitante ogni 150 mc di nuova volumetria residenziale edificabile, la capacità insediativa è quindi pari a:

6148,32 mc : 150 mc/Ab = 41 Abitanti teoricamente insediabili

Si evidenzia che è stato adottato l'indice dell'ambito residenziale in quanto è il più pertinente di quelli contenuti nel PGT rispetto alla destinazione d'uso prevista a progetto. Le aree di standard urbanistico che ne conseguono, considerando la dotazione di aree pubbliche per ambiti residenziali ai sensi dell'Art. 38 delle N.T.A. di P.d.R, sono quindi pari a:

$$41 \text{ Abitanti} \times 18 \text{ mq/Abitante} = 738 \text{ mq}$$

In relazione alla specifica destinazione d'uso del progetto, che mira a creare un servizio per la riabilitazione delle persone diversamente abili, si ritiene che la Amicizia Soc. Coop. Sociale sia esonerata dalla monetizzazione delle aree a standard ai sensi dell'art. 12 della L.R. 60/77 in quanto tutta la superficie generata dal recupero dei volumi pre-esistenti sarà dedicata al soddisfacimento di uno specifico bisogno socio-assistenziale senza alcuna velleità speculativa e pertanto la destinazione stessa dell'immobile è equiparabile a quella di un servizio pubblico erogato da parte di un ente privato. Per le suesposte ragioni si ritiene dunque attuabile il Piano di Recupero senza ricorso alle monetizzazioni sancite con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 28/06/2012.

L'intervento pertanto può essere autorizzato dal consiglio comunale ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/05 e s.m.i. in quanto l'intera superficie lorda di pavimento in progetto, pari a 2049,44 mq, è equiparabile a servizio pubblico erogato da un ente privato e pertanto eccede di gran lunga la soglia dei 738 mq di standard da reperire.

## Cap. 7

## Elenco Elaborati

Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione tecnica
- 2) Esame di impatto Paesistico
- 3) Bozza di Convenzione
- 4) Documentazione fotografica e copia atto di vincolo della facciata su via Cavallotti
- 5) Elaborati Grafici
  - Tav. 1 Inquadramento territoriale: Estratto P.G.T., Estratto Mappa Catastale, Ortofoto
  - Tav. 2 Stato Attuale: Planimetrie piano interrato, piano terra, piano primo
  - Tav. 3 Stato Attuale: Planimetrie piano secondo, copertura
  - Tav. 4 Stato Attuale: Prospetti e sezioni significative
  - Tav. 5 Stato Attuale: Calcoli urbanistici superfici esistenti e volume recuperabile
  - Tav. 6 Stato di confronto: Planimetrie piano terra, piano primo
  - Tav. 7 Stato di confronto: Planimetrie piano secondo, copertura
  - Tav. 8 Stato di confronto: Prospetti e sezioni significative

Tav. 9 Stato di progetto: Planimetrie piano terra, piano primo

Tav. 10 Stato di progetto: Planimetrie piano secondo, copertura

Tav. 11 Stato di progetto: Prospetti e sezioni significative

Tav. 12 Stato di progetto: Planivolumetrico e calcoli urbanistici superfici e volume recuperato

#### I progettisti

Arch. Jr. *Alessandra Brizzolari*

f.to digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005

Arch. Ing. *Pietro Cerutti*

f.to digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005