

## PIANO DI RECUPERO CASCINA SARGENTI

(agg. 18.05.2020)

### RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA DELL'INTERVENTO

#### 1. PGT.

Il comparto ricade nel PGT vigente in area definita come Nuclei di Antica Formazione, regolata dall' art. 15 NTA e dalla tavola 2pr del Piano delle Regole.

Il recupero e la trasformazione della volumetria esistente sono vincolati all'attuazione di piano attuativo.

All'interno dei Nuclei di antica formazione sono individuati edifici da demolire e da conservare.

Nel nostro caso, oltre agli edifici residenziali e loro pertinenze, è indicata la conservazione dell'immobile **ex stalla** fronteggiante il parco Angelo Poletti.

#### 2. CRONISTORIA DEGLI ATTI PRECEDENTI

Il progetto di Piano di Recupero, ha iniziato il suo iter approvativo con la prima presentazione del 24/7/2013, prot n° 20519. Sulla base di una verifica della **inidoneità strutturale** rispetto alla nuova destinazione, ha proposto la demolizione anche dell' immobile rurale da conservare alla stregua degli altri compresi nell'area d'intervento, allo scopo di garantire il rispetto delle attuali Norme Tecniche sulle Costruzioni che estendono i calcoli strutturali alle azioni sismiche. Ciò avrebbe comportato variante al PGT.

A seguito della ulteriore presentazione del progetto all'Amministrazione Comunale di Peschiera Borromeo avvenuta il 16 dicembre 2015, prot. n°36567, dopo che il primo inoltro era stato "congelato" per varie situazioni esterne alla nostra volontà, si è svolta la procedura di analisi ed approfondimento riguardo alla possibile esclusione dalla V.A.S. della variante proposta nel complesso dei suoi aspetti di innovazione rispetto alle prescrizioni di PGT.

Tale procedura si è conclusa positivamente ed in data 17 febbraio 2017, con il n° 2 stessa data, prot. n° 5339 del 7 febbraio 2017, ha ottenuto apposito **DECRETO DI ESCLUSIONE DALLA VAS DELLA PROPOSTA DI VARIANTE N° 5/2015 DEL P.G.T. VIGENTE – DENOMINATA "PIANO DI RECUPERO CASCINA SARGENTI"**.

Nelle successive fasi di esame, l'Amministrazione Comunale, attraverso nuovi addetti al Settore, rilevava che il dimensionamento volumetrico ammissibile fosse da ridiscutere in senso riduttivo, in applicazione della norma generale del calcolo del Volume prevista nella NTA.

La dizione generica dell'art. 15 veniva accantonata.

Pertanto, dopo ulteriori verifiche, discussioni, richieste dell'Amministrazione Comunale riguardante la cessione delle aree, si addiveniva ad una nuova integrazione nel **maggio 2019, precisamente il 10 maggio, prot. n° 15604.**

Ma, in dirittura d'arrivo per l'adozione del Piano, dietro richiesta del Settore, e' intervenuta **la Commissione Comunale del Paesaggio che, con la procedura attivata l' 11 novembre 2019, non ha condiviso la proposta di variante costringendo all'abbandono della stessa, nonostante il precedente positivo iter valutativo che aveva portato al decreto di esclusione dalla VAS della proposta, che prevedeva appunto la demolizione della ex stalla alla stregua degli altri edifici, variante che aveva avuto nessun rilievo da parte della Soprintendenza competente.**

A seguito di tale parere sul quale la Commissione si è dimostrata irremovibile, si sono elaborate ulteriori proposte sino a quella che si presenta con quest'ultimo aggiornamento per la quale la Commissione ha emesso **parere favorevole il 25 marzo 2020.**

Pertanto la nuova soluzione rinuncia alla demolizione della ex stalla e ne prevede la ristrutturazione, abbandonando la procedura di variante al PGT e rientrando nella procedura approvativa ordinaria di cui all'art. 14 della L.R. 12/05.

### **3. ART. 15 NTA**

Per quanto concerne le prescrizioni particolari elencate nell'art. 15 delle NTA del PGT, normativa dei N.A.F., si deve considerare che alcune specifiche della ricostruzione (edificio L) sono adattate alle esigenze della nuova destinazione, ma nel complesso rispettano le indicazioni normative riguardo a morfologia, giaciture e materiali di finitura.

Una annotazione particolare va espressa per quanto riguarda il punto delle prescrizioni che rimanda al mantenimento delle cortine edilizie. Va subito precisato che per cortina edilizia si deve intendere un'edificazione fronteggiante una strada pubblica che si estende per un fronte consistente caratterizzando un sito in modo inequivocabile. Nella cortina trovano altresì luogo aperture per accessi agli edifici che la compongono, porte, finestre, negozi, laboratori. Quindi vi si trovano insediate le funzioni legate alla vita della città o del luogo specifico. Nel nostro caso il rustico collocato lungo la via Matteotti possiede il muro Ovest a confine con la stessa Via. La sua natura è quella di un muro di

delimitazione, diremmo di confine, cieco, privo di qualsiasi apertura e connotazione che lo possa ascrivere al lignaggio che abbiamo prima descritto.

Quindi riteniamo che tale prescrizione non riguardi il nostro intervento proprio per l'assenza della cosiddetta cortina.

#### 4. DATI DI PROGETTO.

A questo proposito si deve preliminarmente osservare quanto segue:

- **il comparto** somma la presenza di edifici residenziali, che rimangono invariati, ai rustici agricoli da demolire e ricostruire o da ristrutturare. Si sono, perciò, individuate due porzioni diverse di superficie fondiaria, una per gli interventi di maggiore entità e quindi aventi peso urbanistico, ed una per gli interventi minori, privi di rilievo urbanistico.
- **Il calcolo del Volume:** il volume determinato sin dalla prima proposta del 2013 e confermato con la ripresentazione del 2015 era dato dal calcolo geometrico degli edifici esistenti da recuperare secondo il principio che aveva caratterizzato tale calcolo dalla istituzione dei Piani di Recupero con la legge n° 457 del 1978. Tale metodo era confermato dalla generica indicazione della richiesta contenuta all'art. 15 delle NTA del PGT riguardo all'indice di utilizzabilità fondiaria. Il volume determinato dopo l'analisi e gli approfondimenti condotti con l'ufficio tecnico Comunale era stato determinato in mc 12.661,90, al netto di superfetazioni non considerabili utili ai fini del recupero. Successivamente l'avvento di nuovi consulenti e responsabili dell'Ufficio Tecnico Comunale ha portato ad escludere la possibilità di utilizzare l'antico metodo. Infatti con una nota di precisazioni del 13 luglio 2017, l'allora responsabile dell'Ufficio Comunale scriveva che " **l'art. 17 delle NTA (che determina il mantenimento del volume esistente, quindi geometrico, per gli edifici compresi nel Tessuto Urbano Residenziale n.d.r) non si può sovrapporre all'art. 15 delle stesse, dove l'indice di utilizzabilità fondiaria viene prescritto come "quello esistente alla data di adozione del PGT"**". Perciò, data la indeterminatezza della prescrizione stessa, il volume recuperabile doveva limitarsi al metodo di calcolo generico delle Norme Tecniche del PGT, ovvero alla SLP presente negli edifici moltiplicata per l'altezza virtuale, con l'estensione riguardo alla presenza di fienili che devono essere compresi nel calcolo della stessa SLP, come esplicitamente scritto nelle prescrizioni particolari dello stesso art. 15. Senza richiamare la corrispondenza intercorsa sull'argomento e le discussioni sulle argomentazioni non condivise, alla fine ci si è adeguati alla interpretazione riduttiva che tale determinazione provocava. Il nuovo

calcolo, **referito agli edifici oggetto di interventi maggiori**, che tiene conto di tutte le superfici orizzontali presenti negli edifici, compresi i fienili, determina la **esistenza di SLP pari a mq 2.927,27 che moltiplicati per h virtuale m 3 da la risultante di mc 8.781,81 di volume di calcolo da ridistribuire.**

Pertanto i dati di progetto rivisti sono i seguenti:

- |  |                    |
|--|--------------------|
| ▪ <b>volume edifici esistenti da recuperare:</b> | <b>mc 8.781,81</b> |
| ▪ <b>alloggi previsti:</b>                       | <b>n° 34 - 37</b>  |

I corpi di fabbrica da realizzarsi sono due. Sono indicati nella Planimetria generale tav. 9 con “**R**” (ex stalla) ed “**L**” (ex deposito e portico agricolo).

## **5. COLLOCAZIONE NEL PIANO DI RECUPERO DELLE RICOSTRUZIONI**

Riguardo al fronte sulla via Ca' Matta, l'Amministrazione Comunale ha richiesto di mantenere l'arretramento delle ricostruzioni sull'attuale posizionamento dei fabbricati rustici. Il progetto di planivolumetrico rispetta tale indicazione. I due corpi di fabbrica si allineeranno sul filo degli attuali edifici.

## **6. EDIFICIO R “RISTRUTTURAZIONE”.**

Si tratta di edificio utilizzato come stalla e dismesso una volta cessata l'attività zootecnica nei primi anni '90.

Gli ultimi interventi manutentivi risalgono agli anni '60 del secolo scorso. Prova ne sono il solaio intermedio in **NP** portanti in ferro, laterizio e cls, la copertura in tegole marsigliesi su orditura in legno, le finestre in ferro.

Dal punto di vista storico resta la giacitura originale che delimita l'aia ad Est.

Nessuna rilevante differenza morfologica e compositiva si coglie rispetto agli altri fabbricati rurali che definiscono il perimetro del cascinale a Sud ed ad Ovest.



*foto 1: interno stalla piano terreno*

Esso, alla stregua degli altri di contorno all'aia, mal si presta per strutture obsolete e staticamente non conformi alle Norme Tecniche di Costruzione vigenti, alla trasformazione in residenza.

Il progetto di massima proposto, che sarà approfondito in sede progettuale definitiva, prevede la ristrutturazione dell'edificio a cui saranno apportati i necessari rinforzi strutturali e gli adeguamenti delle murature perimetrali per garantire i parametri di salubrità, benessere e coibentazione necessari per l'utilizzo residenziale.

Al fine di ottimizzare i collegamenti verticali di accesso tra le abitazioni ed il piano interrato che riguarda l'intero comparto, tenuto conto che l'edificio esistente non potrà essere dotato al suo interno di piano interrato, si è prevista la costruzione di un corpo esterno al cui interno saranno collocati scala ed ascensore.



*foto 2: stalla con antistante portico, vista fronte Ovest dall'aia.*

La ristrutturazione dell'edificio prevede il mantenimento sia degli aspetti estetici originali, sia dei due piani esistenti con la ricostruzione del solaio intermedio.

Le abitazioni previste saranno da **10 a 13**.

## **7. EDIFICIO L .**

Il progetto prevede la ricostruzione del nuovo edificio nella stessa posizione dell'attuale fronte sulla via Ca' Matta. Il fronte sulla via Matteotti viene arretrato a circa 6 metri dal ciglio stradale, fissato dal posizionamento della nuova recinzione con al di là il nuovo marciapiede proposto.





*foto 3: vista dell'attuale recinzione ed allineamento edifici da demolire lungo la Via Matteotti*

**Il progetto prevede la creazione di n° 24 alloggi**, salvo adeguamenti in sede di progetto definitivo. A ciascuno competono cantina e box.

L'edificio è previsto su tre piani oltre all'interrato.

La tipologia edilizia, di carattere indicativo e di massima in quanto da affinare in sede di progetto edilizio, è illustrata nella **tav. 15**.

Vi è da precisare che la struttura esistente non presenta alcun elemento ornamentale e distintivo.

La ricostruzione mantiene i caratteri tipici (muratura tradizionale) della tradizione costruttiva locale.

## **8. CESSIONI ED URBANIZZAZIONI PREVISTE.**

Il progetto comprende i seguenti interventi:

- **cessione di aree per uso pubblico lungo la via Ca' Matta e la Via Matteotti.**
- **demolizione della attuale recinzione a Nord della Via Ca' Matta ed arretramento fino ad un massimo di m 19 (vedi attuale spigolo in foto 3). Tale ampliamento dello spazio pubblico viene attrezzato a transito pedonale ed a verde con opportuna piantumazione in modo da realizzare un più ampio ed agevole percorso di collegamento tra i due parchi laterali, Parco della Pace e Piazza Paolo VI.**
- **Modifica della sede viaria della stessa Via Cà Matta per realizzare una quantità aggiuntiva di parcheggi allo scopo di soddisfare le nuove esigenze che si andranno a creare a seguito della realizzazione delle trasformazioni edilizie previste nel Piano di Recupero. Sono previsti n° 35 nuovi parcheggi e l'eliminazione di 5 attuali.**
- **Allargamento della sede viaria della via Matteotti mediante la creazione lungo il fronte dell'intervento di marciapiede della larghezza media di m 2. Proseguimento dello stesso marciapiede di larghezza minore sino all'incrocio con la via 2 Giugno.**
- **Rifacimento del tappeto d'usura dei tratti stradali di Via Ca' Matta e Via Matteotti fronteggianti il perimetro dell'intervento.**
- **Realizzazione di ulteriore percorso pedonale a nord sul fronte della via 2 Giugno per raccordare il transito pedonale con il parcheggio dell'edificio polifunzionale sito in Piazza paolo VI. In questo caso attraverso asservimento ad uso pubblico di area privata.**

Il comparto d'intervento è collocato all'interno del tessuto urbano ed in esso funzionalmente compreso. Pertanto le reti impiantistiche di urbanizzazione primaria presenti sono complete, conseguentemente non sono previste estensioni di cavidotti od impianti, ma semplici allacciamenti alle reti esistenti.

Al momento anche Enel Distribuzione, interpellata in merito, ha confermato la non necessità di nuova cabina di distribuzione.

Apposite tavole rappresentano quanto sopra descritto. In particolare la Tav. n° 14 individua le aree di cessione, la Tav. n° 7 riporta lo stato di fatto ed il



tracciato delle reti esistenti, la Tav. 17 costituisce il progetto delle nuove Opere di Urbanizzazione da realizzare.

**Nel relativo computo metrico sono riportati i costi e le descrizioni delle specifiche esecutive delle opere da eseguire.**

## **9. ANALISI DELLA VIABILITA' E DEL TRAFFICO INDOTTO DAL NUOVO INTERVENTO.**

L'analisi puntuale della viabilità e del traffico indotto dalla trasformazione prevista sia nel Documento di Piano, sia nel Piano delle Regole, è stata obbligatoriamente oggetto di approfondimento e di definizione nel Piano dei Servizi del PGT Comunale, così come prevede la Legge Reg. 12/05.

Nello stesso Piano non si evidenziano né si colgono problematiche di criticità indotte dalla trasformazione in residenza della Cascina. Non è previsto nemmeno un miglioramento di spazi esterni di sosta, invece proposto con il presente progetto.

E ciò è pienamente condivisibile. Infatti le previsioni di massima contenute nel Piano di Recupero individuano circa **34/37** nuove unità immobiliari, quindi un'entità assolutamente modesta.

A tali unità corrisponderanno all'incirca **44** posti auto in appositi box previsti in autorimessa interrata.

Ciò esclude aggravio di sosta esterna permanente provocata dai residenti.

In ogni caso, ai fini di migliorare la sosta temporanea, il Progetto prevede la sistemazione del fronte della via Ca' Matta antistante l'intervento per ricavare **35** nuovi stalli di sosta. Ciò per favorire in tal senso residenti e visitatori occasionali.

In merito al movimento veicolare indotto negli orari di punta si può prevedere un incremento di auto in uscita dal nuovo isolato in immissione sulla via Matteotti di circa **30** mezzi.

Complessivamente, perciò, decisamente poco influente rispetto all'attuale carico data anche la caratteristica di strada di quartiere della stessa Via.

## 10. VALUTAZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO AI SENSI L.R. 17/2000

La legge Regionale n° 17/2000 e successive modifiche e sostituzioni (vedi L.R. n°31/2015), fu emanata con la finalità principale della *“riduzione dell'inquinamento luminoso ed ottico attraverso il miglioramento delle caratteristiche costruttive e dell'efficienza degli apparecchi, l'impiego di lampade a ridotto consumo ed elevate prestazioni illuminotecniche e l'introduzione di accorgimenti anti abbagliamento”*.

Ad oggi sul mercato sono ancora presenti apparecchi che non soddisfano pienamente tale finalità. E' pertanto compito dei progettisti valutare preventivamente quali apparecchiature siano adeguate alla richiesta.

Il progetto esecutivo impiantistico del Piano per quanto riguarda l'illuminazione degli spazi esterni utilizzerà materiali idonei a garantire il rispetto della Legge.

In particolare per quanto riguarda le armature di illuminazione è previsto l'utilizzo di proiettori per esterni montati su palo modello PLATEA SISTEMA della azienda I GUZZINI ILLUMINAZIONE. Tali proiettori sono identici a quelli già installati sui percorsi attigui nel Parco Angelo Poletti.

Sistema Platea Pagina 1 di 1

**iGuzzini** Italia ricerca prodotti  
Siti di filiale | Lingue | Contatti

PRODOTTI | PROGETTI | COMPANY | DOWNLOADS

### Sistema Platea

[Overview](#) | [dettagli](#) | [codici](#)





Sistema Platea applico inclinato  
OTTICA STRADALE ASIMMETRICO LED



Sistema Platea applico orizzontale  
OTTICA STRADALE ASIMMETRICO LED



Sistema Platea palo inclinato  
OTTICA STRADALE ASIMMETRICO LED



Sistema Platea palo orizzontale  
OTTICA STRADALE ASIMMETRICO LED

iGuzzini Illuminazione S.p.A. - via Mariano Guzzini, 37, 62019 Recanati, Italy  
Share Capital € 21.050.000,00 i.v., VAT N. (IT) 00082630435 - CCIAA Macerata, R.I. 00082630435, R.E.A. 40632 developed by Websokute web agency  
follow us

I cookie ci aiutano a fornire i nostri servizi. Utilizzando tali servizi, accetti l'utilizzo dei cookie da parte nostra. [Info](#) OK

http://products.iguzzini.com/it/sistema-platea-line 25/11/2015



In quanto ad efficienza i proiettori monteranno moderne lampade a Led.

Il dettaglio è rimandato alla progettazione specifica dell'impianto che sarà depositato in Comune secondo la Normativa Vigente (cfr. D.M. 37/08).

## **11. SOSTENIBILITA' DEI CONSUMI**

Il progetto definitivo si atterrà al rispetto dei requisiti di efficienza energetica previsti dalla normativa vigente, L. 10/91, L. 152/05 e succ. mod. ed integrazioni, Del. Reg. 8/8745 del 2008 e succ. mod. ed integrazioni.

Ciò in particolare riguarderà la tipologia e le caratteristiche delle coibentazioni, dei serramenti e vetri e degli impianti di riscaldamento e climatizzazione.

Ciò consentirà di raggiungere una classificazione energetica non inferiore alla Classe **“B”**.

Per quanto riguarda i sistemi di approvvigionamento ed utilizzo dell'acqua potabile si adotteranno le cautele previste nel Reg. Reg. n°2/2006.

Inoltre, per quanto riguarda le acque meteoriche, il progetto della rete di raccolta si atterrà alle disposizioni impartite dalla società di gestione degli impianti di fognatura urbana, AMIACQUE srl. In particolare le acque meteoriche saranno raccolte in apposita cisterna per il loro riutilizzo ai fini dell'irrigazione dei giardini e successivamente disperse negli strati superficiali del suolo.

## **12. SISTEMAZIONE DELLE AREE A VERDE**

### **12.1. VERDE PUBBLICO**

Il progetto delle opere di urbanizzazione primaria prevede due interventi diversi. Il primo riguarda la modifica della Via Ca' Matta con l'incremento degli spazi di pedonabilità, insieme con l'aumento dei parcheggi. Contemporaneamente si prevede l'incremento del verde piantumato con l'inserimento nel nuovo prato di n° 4 piante d'alto fusto della stessa essenza attualmente esistente e specificata nella tavola di progetto n° 17.

### **12.2. VERDE PRIVATO – VERIFICA DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA (Reg. Reg. 23.11.2017)**

Nella planimetria, Tav. n° 9, la trasformazione delle attuali pavimentazioni integrali che caratterizzano il contesto individuano spazi di verde seminato a prato e piantumato allo scopo di creare giardini godibili dai futuri residenti.

Nel futuro progetto si preciseranno le piante, gli arbusti e le siepi che verranno collocati all'interno dei nuovi giardini.

La tav. 4/A rileva l'attuale superficie permeabile e le pavimentazioni in cemento impermeabili che caratterizzano l'area d'intervento.

La successiva progettazione di dettaglio verificherà la conformità ai contenuti richiesti dal Regolamento Regionale citato nel titolo del presente capitolo.

Peschiera Borromeo, 18. 05. 2020

**I COMMITTENTI**

**IL PROGETTISTA**  
Dott. Arch. Claudio Gulti