

studio tecnico
GEOMETRA REZZANI ROBERTO

347-2909569 / geom.rezzani@gmail.com

COD. FISC. RZZ RRT 78C22 C816S - PARTITA IVA 01895250189 - COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI PAVIA NR. 3675

Località:

Comune di Chignolo Po

Provincia di Pavia
Via XXV Aprile, n. 93 – 93/A

Descrizione:

**PIANO DI RECUPERO
NUOVA FARMACIA**

Committente:

FARMACIA CAPITELLI SNC

Via G. Garibaldi, n. 84 – 27013 CHIGNOLO PO (PV)

**INTEGRAZIONE ISTANZA
RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA
PIANO DI RECUPERO**

DATA 22/10/2019

Farmacia Capitelli s.n.c.
Via Garibaldi, 84 - Tel. 0382.76028
27013 CHIGNOLO PO (PV)
Cod. Fisc. e P.IVA: 02409700137

Capitelli

Il Progettista e D.L.

Rezzani

(REZZANI GEOM. ROBERTO)



PROGETTAZIONE - DIREZIONE LAVORI - PIANI DI SICUREZZA - CERTIFICAZIONI ENERGETICHE - CATASTO
PERIZIE - CONSULENZA TECNICA IMMOBILIARE

1. PREMESSA

La presente relazione tecnico illustrativa, congiuntamente ai documenti di progetto, viene presentata a corredo dell'istanza di Piano di Recupero (di seguito denominato "PdR").

L'istanza è presentata dal DOTT. CAPITELLI CARLO nato a Piacenza il 11/08/1967 residente a Castel San Giovanni (Pc) Via Don Mazzocchi n.14 - C. Fiscale CPT CRL 67MII G535B

che interviene nella sua qualità di Socio amministratore con tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della FARMACIA CAPITELLI S.N.C. DI CAPITELLI CARLO E C., con sede legale Pinarolo Po (Pv) Via Riccardi n. 1 - C. Fiscale e Partiva Iva 02469700187, attualmente anche Titolare della FARMACIA CAPITELLI SNC, in Via G.Garibaldi, n. 84 – 27013 CHIGNOLO PO (PV) in qualità di avente titolo dell'immobile sito in Via XXV Aprile, n. 93 e 93/A – 27013 CHIGNOLO PO (PV), dell' immobile in progetto e titolare del Piano di Recupero riguardante la ristrutturazione edilizia ed ampliamento per cambio di destinazione ed uso da residenziale a commerciale, per farmacia ed uffici.

1.1 PRESUPPOSTI DEL PROGETTO

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

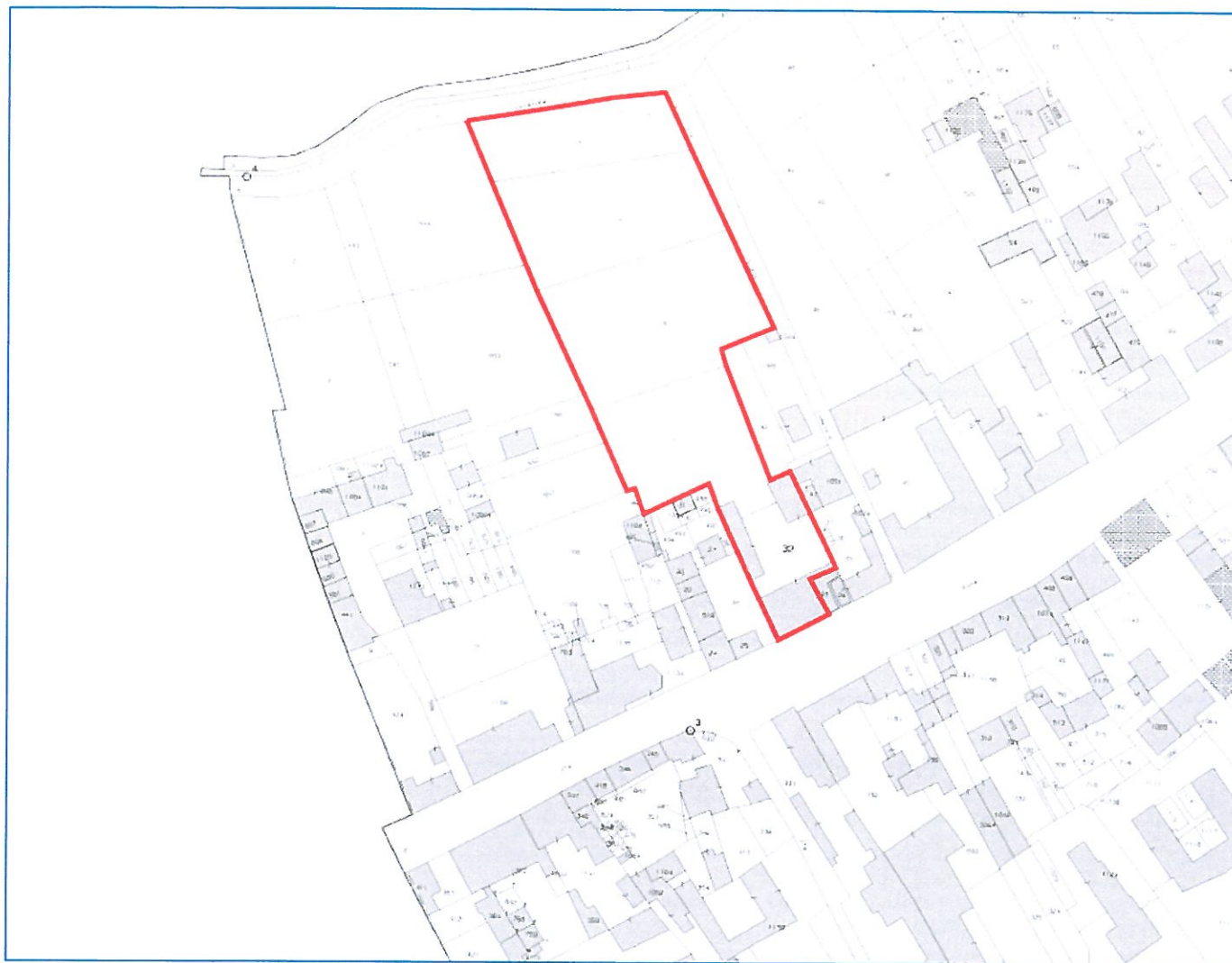
- ✓ Gli immobili sono inseriti all'interno di un tessuto urbanistico che il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Chignolo Po, approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 9 del 14/03/2014, classifica come Ambiti residenziali del tessuto storico (A), classificata nelle categorie di interventi soggetti a ristrutturazione edilizia (RE) , per il quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di recupero ai sensi dell'art. 18, comma 4.3, delle vigenti N.T.A. – Piano delle regole del P.G.T.
- ✓ 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 dell'abitato di Chignolo Po (PV), in Via XXV Aprile all'altezza dei numeri civici 93 e 93/a.

Si riporta estratto di mappa catastale con individuazione della posizione dell'immobile.

Estratto di mappa



La proprietà comprende catastalmente le seguenti particelle:

- N.C.T. Foglio A/9 Mappale 32-17 (mappali oggetto di Piano di Recupero)
- N.C.T. Foglio A/9 Mappale 14-15-16 (mappali esterni al Piano di Recupero)

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il vigente Piano Regolatore Generale inquadra gli immobili oggetto di intervento all'interno di un tessuto urbanistico che il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Chignolo Po, approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 9 del 14/03/2014, classifica come Ambiti residenziali del tessuto storico (A), classificata nelle categorie di interventi soggetti a ristrutturazione edilizia (RE), per il quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di recupero ai sensi dell'art. 18, comma 4.3, delle vigenti N.T.A. – Piano delle regole del P.G.T.

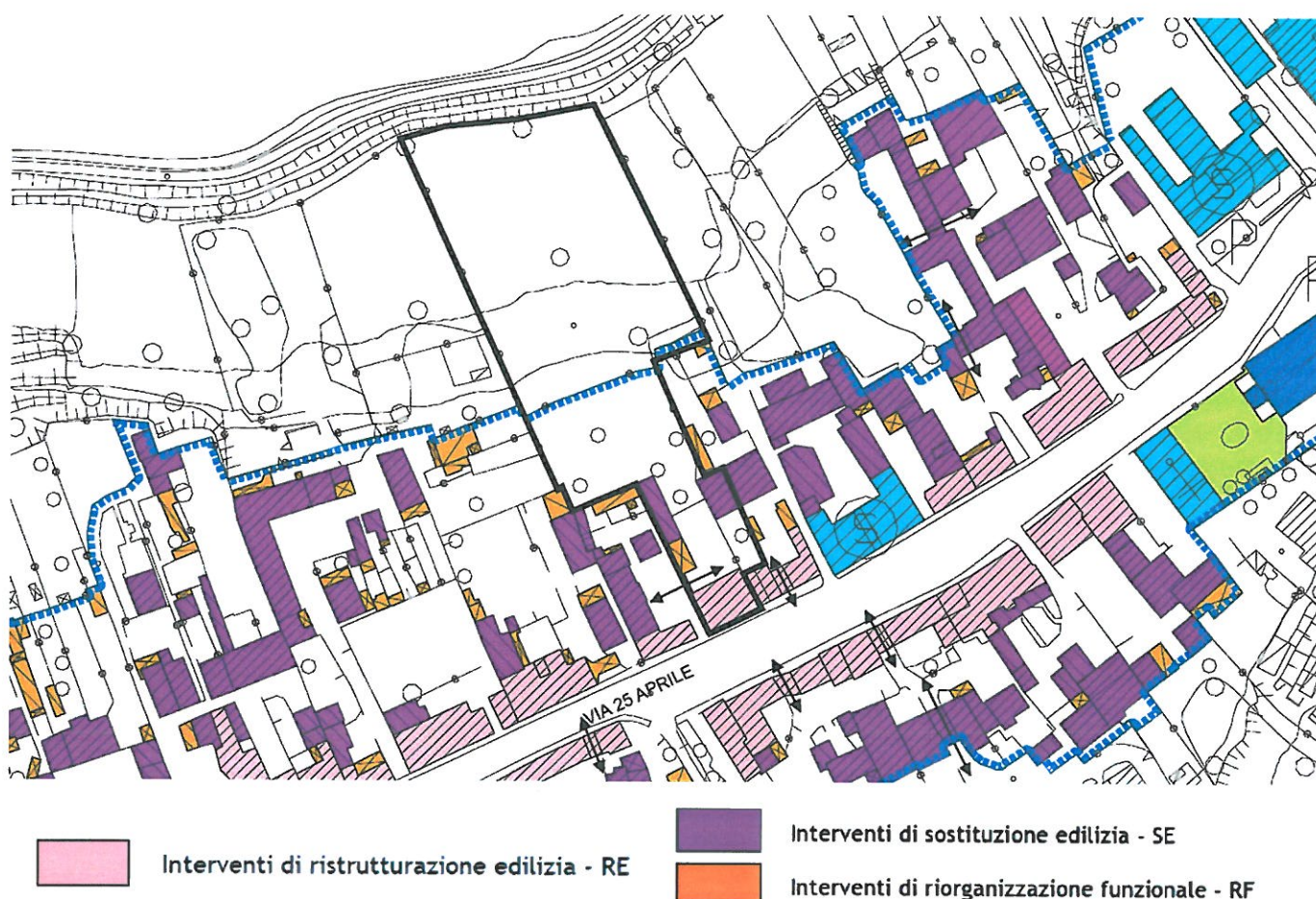


Gli ambiti del tessuto storico sono delimitati da un perimetro ("perimetro del tessuto storico"), rappresentato graficamente nella "Carta della disciplina delle aree".

Il Piano Regolatore Comunale classifica gli edifici secondo gli interventi ammessi per categorie e parti di edifici.

Per ogni singolo edificio sono altresì ammesse le categorie indicate, per ciascuno, nella "Carta della disciplina degli interventi nel tessuto storico" del PdR. Ogni categoria consente, oltre a quella specificamente indicata, anche le categorie di grado inferiore.

Al fine della individuazione delle modalità di intervento e suddivisione degli edifici si allega di seguito l'estratto del PGT riportante l'individuazione degli immobili in base alla categoria di intervento.



Come si evince dagli estratti di PRG vigente sotto riportati gli immobili sono classificati come segue:

- Interventi di ristrutturazione edilizia - RE

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 27, comma 1, lettera d) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti e possono essere realizzati anche mediante la demolizione e ricostruzione parziale o totale, con eventuale incremento della superficie lorda di pavimento, nel rispetto della volumetria preesistente.

- Interventi di sostituzione edilizia - SE

Gli interventi di sostituzione edilizia riguardano unità edilizie prive di valore storico o architettonico fin dalla loro origine o a causa di un rinnovo che ne ha fortemente alterato le preesistenti caratteristiche formali, ovvero riguardano edifici di recente costruzione aventi forma e caratteristiche di finitura in contrasto con il tessuto storico.

Gli interventi sono rivolti a rigenerare gli organismi edilizi esistenti senza aumentare la volumetria preesistente, ma con possibilità di modificare la posizione originaria e la forma di tutto l'involucro esterno, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche e delle prescrizioni morfologiche del tessuto storico.

- Interventi di riorganizzazione funzionale - RF

Gli interventi di riorganizzazione funzionale riguardano le piccole costruzioni secondarie poste all'interno dei cortili (portichetti, tettoie, rustici, box e accessori in genere), normalmente estranee all'impianto originario, con caratteristiche formali, costruttive e di posizione contrastanti con l'edificio principale, gli spazi liberi e le caratteristiche del tessuto storico.

Gli interventi di riorganizzazione funzionale sono rivolti a riordinare gli spazi esterni, mediante operazioni di demolizione con ricostruzione delle unità edilizie, nel rispetto delle prescrizioni planovolumetriche e delle prescrizioni morfologiche del tessuto storico, anche con traslazione e riorganizzazione, con forma, materiali e posizione più adatte.

Qualora, in base alla loro consistenza edilizia, essi rientrassero nel calcolo della superficie lorda di pavimento, così come definita dalle presenti norme, potranno essere considerati come "volumi esistenti", computabili ai fini della ristrutturazione urbanistica consentita negli ambiti interessati.

Pertanto in base a quanto indicato nelle tavole di PGT si rileva che ai sensi dell' Articolo 18 del fascicolo 15 Pdr NTA negli Ambiti residenziali del tessuto storico, è consentito il progetto di cui all'istanza del piano di recupero e per tale viene richiesta tale procedura perchè lo stesso articolo indica che:

Interventi attuabili con Piano di Recupero

È previsto l'obbligo del piano di recupero nel caso in cui siano previsti interventi di sostituzione edilizia e/o riorganizzazione funzionale relativi ad una SLP superiore a 500 mq, compreso l'eventuale ampliamento derivante dall'applicazione degli incentivi di cui all'Articolo 19.

Si ritiene precisare che se si interveniva solo sul FABBRICATO (A) soggetto a ristrutturazione edilizia, non era necessario presentare il Piano di Recupero, ma ampliando il fabbricato (A) al piano terra con una superficie di SLP di MQ 108,12 FABBRICATO (E), traslando il volume esistente del FABBRICATO (B) soggetto a sostituzione edilizia, bisogna procedere alla presentazione del Piano di Recupero.

Di seguito sarà descritto il tipo di intervento a livello illustrativo.

4. PROPOSTA DI INDIVIDUAZIONE PERIMETRO PIANO DI RECUPERO



5. STATO ATTUALE DEI LUOGHI

5.1 Immobili oggetto di intervento

Il lotto di proprietà del proponente, che si affaccia sulla Via XXV Aprile, riunisce un'unica proprietà con accessi pedonali dalla Via Pubblica ed accesso carraio e pedonale dalla corte comune posta sul lato ovest dell'edificio.

La proprietà si compone di quattro fabbricati meglio indicati nella TAVOLA 1 "STATO ESISTENTE"

FABBRICATO (A): SOGGETTO A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - RE

- Edificio esistente su tre livelli fuori terra più un piccolo interrato destinato a cantina attualmente destinato ad immobile residenziale.

Altezza esistente sottogronda MT 10,70

SLP PIANO TERRA MQ 177,56

VOLUME 177,56 X H 3,50 = MC 621,46

SLP PIANO PRIMO MQ 165,37

VOLUME 165,37 X H 3,40 = MC 562,26

SLP PIANO SECONDO MQ 165,37

VOLUME 165,37 X H 3,40 = MC 562,26

TOTALE VOLUME IMMOBILE (A) = MC 1745,98

SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE (A) = MQ 177,56

Questo fabbricato viene totalmente ristrutturato senza modificare l'altezza sottogronda né il volume né la sagoma esterna.

FABBRICATO (B): SOGGETTO A SOSTITUZIONE EDILIZIA - SE

- Edificio esistente su due livelli fuori terra destinato a locale accessorio.

SLP (B1) (5,78X6,40) = MQ 37,00

VOLUME (B1) MQ 37,00 X Hmedia (7,85+ 5,15)/2 = MC 240,50

SLP (B2) (5,22X6,40) = MQ 33,41

VOLUME (B2) MQ 33,41 X Hmedia (7,85+ 4,85)/2 = MC 212,15

TOTALE VOLUME IMMOBILE (B) = MC 452,65

SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE (B) = MQ 70,41

Questo fabbricato sarà demolito e la sua volumetria sarà traslata al fine della realizzazione del FABBRICATO (E).

FABBRICATO (C): SOGGETTO A RIORGANIZZAZIONE FUNZIONALE - RF

- Edificio esistente su un livello fuori terra destinato a locale accessorio.

SLP (C1) (7,70X4,50) = MQ 34,65

VOLUME (C1) MQ 34,65 X Hmedia (3,80+2,70)/2 = MC 112,61

SUPERFICIE COPERTA (C2) (2,75X1,40) = MQ 3,85

TOTALE VOLUME IMMOBILE (C) = MC 112,65

SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE (C) = MQ 38,50

Questo fabbricato sarà demolito e la sua volumetria sarà traslata al fine della realizzazione del FABBRICATO (E).

Mentre sarà mantenuta una porzione di tettoia a protezione del pozzo e della recinzione fra il pozzo ed il FABBRICATO (D).

FABBRICATO (D): SOGGETTO A SOSTITUZIONE EDILIZIA - SE

- Edificio esistente su due livelli fuori terra destinato a locale accessorio.

SLP (D1) $(4,40 \times 6,10) = \text{MQ } 26,93$

VOLUME (D1) $\text{MQ } 26,93 \times \text{Hmedia } (7,30 + 5,15)/2 = \text{MC } 167,64$

SLP (D2) $(4,40 \times 10,70) = \text{MQ } 47,08$

VOLUME (D2) $\text{MQ } 47,08 \times \text{Hmedia } (7,30 + 2,35)/2 = \text{MC } 227,16$

TOTALE VOLUME IMMOBILE (D) = MC 394,80

SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE (D) = MQ 74,01

Questo fabbricato momentaneamente non sarà oggetto di intervento in quanto la sua progettazione e riqualificazione funzionale avverrà in una seconda fase.

Viene riportata la volumetria e la superficie coperta esistente in quanto è all'interno del perimetro proposto del Piano di Recupero.

RIEPILOGO COMPLESSIVO FABBRICATI ESISTENTI:

TOTALE VOLUME IMMOBILI ESISTENTI (A) + (B) + (C) + (D) = MC 2.706,08

TOTALE SUPERFICIE COPERTA IMMOBILI ESISTENTI (A) + (B) + (C) + (D) = MQ 360,48

Il risultato è quindi un complesso edilizio di scarso valore architettonico che costituisce un elemento di incongruenza con il contesto nel quale si inserisce.

Per meglio comprendere la situazione compositiva e distributiva degli immobili in oggetto si rimanda alla TAVOLA 2 (RILIEVO FOTOGRAFICO) della situazione esistente e all'ampia documentazione fotografica allegata.

Attualmente tutto il complesso risulta in disuso, in uno stato di generale incuria e in cattivo stato di manutenzione e conservazione. Dal punto di vista architettonico l'intero complesso oggetto di intervento, pur essendo inserito nel centro storico, non presenta un elevato valore storico-documentario.

6. 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 degrado attraverso un piano di recupero di iniziativa privata finalizzato alla ristrutturazione degli edifici esistenti, attraverso la demolizione e ricostruzione degli immobili ed alla riplasmazione dei volumi esistenti al fine di ricavare una unità immobiliare a destinazione commerciale, per farmacia ed uffici.

Il progetto prevede il mantenimento della cortina edilizia continua presente lungo la Via XXV Aprile al fine di non alterare la configurazione dello spazio pubblico urbano. Un unico accesso carraio, mantenuto nella posizione esistente permetterà l'ingresso dei fornitori dei medicinali e dei proprietari.

La riplasmazione dei volumi consente un miglior recupero dal punto di vista funzionale di tutti i volumi che attualmente risultano non più sfruttabili e una razionalizzazione degli stessi in conseguenza alle modificate necessità legate al concetto di abitare moderno.

Il piano di recupero, così come previsto dalle Norme Tecniche andrà a ricollocare i volumi esistenti senza incrementarli, come meglio dettagliato nella TAVOLA 1 "STATO PROGETTO" E TAVOLA 1a .

Fabbricato (A): SOGGETTO A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - RE

- Edificio esistente su tre livelli fuori terra più un piccolo interrato destinato a cantina attualmente destinato ad immobile residenziale.

Altezza esistente sottogronda MT 10,70

SLP PIANO TERRA MQ 177,56

VOLUME 177,56 X H 3,50 = MC 621,46

SLP PIANO PRIMO MQ 165,37

VOLUME 165,37 X H 3,40 = MC 562,26

SLP PIANO SECONDO MQ 165,37

VOLUME 165,37 X H 3,40 = MC 562,26

TOTALE VOLUME IMMOBILE (A) = MC 1745,98

SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE (A) = MQ 177,56

Questo fabbricato viene totalmente ristrutturato senza modificare l'altezza sottogronda né il volume né la sagoma esterna.

FABBRICATO (E): AMPLIAMENTO REALIZZATO A SEGUITO DEL TRASFERIMENTO DEI VOLUME DEL FABBRICATO (B) E FABBRICATO (C)

- Edificio su un livello fuori terra Altezza minima sottogronda MT 3,25 ed Altezza Massima sottogronda MT 4,25 e come richiesto dal PGT, le altezze non superano quelle dell'edificio esistente più alto

SLP (E) (12,50X8,65) = MQ 108,12

VOLUME (E) MQ 108,12 X Hmedia (3,25+ 4,25)/2 = MC 405,45

VOLUME (E) MC 405,45 < VOLUME (B+C) MC 565,30

VOLUME RESIDUO = MC 565,30-MC 405,45=MC 159,85

S. COP. (E) MQ 108,12 < S. COP. (B+C) MQ 108,91

S.COP. RESIDUA = MQ 108,91-MQ 108,12=MQ 0,79

FABBRICATO (D): SOGGETTO A SOSTITUZIONE EDILIZIA – SE (INVARIATO IN QUANTO IN QUESTA FASE NON E' OGGETTO DI INTERVENTO)

- Edificio esistente su due livelli fuori terra destinato a locale accessorio.

TOTALE VOLUME IMMOBILE (D) = MC 394,80

SUPERFICIE COPERTA ESISTENTE (D) = MQ 74,01

Questo fabbricato momentaneamente non sarà oggetto di intervento in quanto la sua progettazione e riqualificazione funzionale avverrà in una seconda fase.

Viene riportata la volumetria e la superficie coperta esistente in quanto è all'interno del perimetro proposto del Piano di Recupero.

RIEPILOGO COMPLESSIVO FABBRICATI IN PROGETTO:

TOTALE VOLUME PROGETTO (A) + (E) = MC 2151,43 < VOLUME (A) + (B) + (C) MC 2311,28

TOTALE SUP. COPERTA (A) + (E) = MQ 285,68 < SUP. COPERTA (A) + (B) + (C) MQ 286,47

SLP CORPO (A) ESISTENTE= (177,56+165,37+165,37)= MQ 508,30

SLP CORPO (E) AMPLIAMENTO= MQ 108,12

SLP TOTALE IN PROGETTO= SLP (A) + SLP (E)= (508,30)+(108,12)= SLP MQ 616,42

SUPERFICI E VOLUMI RESIDUI DOPO LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO

DA POTER UTILIZZARE IN UNA SECONDA FASE:

VOLUME (E) MC 405,45 < VOLUME (B+C) MC 565,30

VOLUME RESIDUO TRASFERIMENTO VOLUMI= MC 565,30-MC 405,45=MC 159,85

TOTALE VOLUME RESIDUO (D) + (MC 159,85) = MC 554,65
--

SUPERFICIE COPERTA (E) MQ 108,12 < S. COP. (B+C) MQ 108,91

SUPERFICIE COPERTA RESIDUA TRASFERIMENTO VOLUMI = MQ 108,91-MQ 108,12=MQ 0,79

TOTALE SUP. COPERTA RESIDUA (D) + (0,79) = MQ 74,80
--

Come accennato in precedenza la ristrutturazione ha anche l'intento di donare all'edificio un aspetto architettonico più coerente con il contesto nel quale si inserisce, pulendo le facciate e modernizzandole.

In particolare si interverrà nel modo seguente:

FABBRICATO (A): SOGGETTO A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA - RE

- La facciate verso Via XXV Aprile sarà intonacata con intonaco "Benessere BIO" a calce e tinteggiata con color rosa antico consentito tra le coloriture indicate nel PGT .
- La facciate verso la corte comune ed il cortile interno saranno rivestite da cappotto e tinteggiate con color rosa antico consentito tra le coloriture indicate nel PGT .
- Le fasce marcapiano, i quadrotti ed i decori esistenti saranno ripristinati e tinteggiati color grigio chiaro come consentito tra le coloriture indicate nel PGT.
- Il balcone con le mensole in sasso sarà ripristinato e sistemato mantenendo l'aspetto esistente.

- Le ringhiere del balcone fronte strada verranno recuperata con finitura superficiale in smalto ferro micaceo opaco che conferisce al ferro un aspetto antico.
- Le griglie in legno delle finestre e delle portefinestre saranno eliminate e non sarà posizionato nessun elemento quali tapparelle o persiane nuove in quanto si vuole pulire la facciata e modernizzarla al fine dell'attività che successivamente sarà svolta e per dare una simmetria e ridimensionamento delle aperture in modo omogeneo a differenza dell'esistente.
- I serramenti saranno realizzati in PVC e color grigio scuro/Antracite.
- La copertura verrà realizzata con una orditura in legno come esistente e manto di copertura in coppi vecchi recuperati.
- Le lattonerie saranno realizzate in lamiera prevernicata colore grigio scuro.
- Le murature perimetrali resteranno quelle esistenti ed all'interno saranno reintonacate.
- Sarà realizzato vespaio aerato
- I solai saranno rinforzati e ripristinati con sostituzione ove sarà necessario.
- Gli impianti saranno realizzati a norma di legge in funzione dell'attività che si andrà a svolgere.
- Sarà installato all'interno anche un elevatore omologato per persone con difficoltà motoria.

FABBRICATO (E): AMPLIAMENTO REALIZZATO A SEGUITO DEL TRASFERIMENTO DEI VOLUME DEL FABBRICATO (B) E FABBRICATO (C)

- La facciate verso la corte comune ed il cortile interno saranno rivestite da cappotto e tinteggiate con color rosa antico consentito tra le coloriture indicate nel PGT .
- Le fasce di contorno delle aperture saranno tinteggiati color grigio chiaro come consentito tra le coloriture indicate nel PGT.
- I serramenti saranno realizzati in PVC e color grigio scuro/Antracite.
- La copertura verrà realizzata con una orditura in legno a vista e manto di copertura in coppi vecchi recuperati.
- Le lattonerie saranno realizzate in lamiera prevernicata colore grigio scuro.
- Le murature perimetrali saranno in pilastri in c.a e saranno rivestite da cappotto e tinteggiate con color rosa antico consentito tra le coloriture indicate nel PGT .
- Le murature interne saranno in laterizio ed intonacate e non saranno a tutt'altezza fino al soffitto ma avranno un'altezza di mt. 2,70 al fine di poter arieggiare i locali interni e per la diffusione dell'illuminazione.
- Sarà realizzato vespaio aerato.
- Gli impianti saranno realizzati a norma di legge in funzione dell'attività che si andrà a svolgere.

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 che si attestano su Via XXV Aprile.

Resta pertanto inteso che sono comunque totalmente a carico della proprietà interessata:

- **La realizzazione delle reti interne sia di smaltimento che di adduzione e o fornitura.**

- I relativi allacciamenti di pertinenza.
- La realizzazione di pozzo per dispersione superficiale delle acque piovane per quanto riguarda gli scarichi esistenti nel cortile e per quelli dell'ampliamento, mentre per i due scarichi esistenti su Via XXV Aprile si utilizzeranno quelli esistenti già collegati alla fognatura comunale in quanto è impossibile realizzare una nuova rete.

7. RIEPILOGO DATI URBANISTICI E DATI QUANTITATIVI DEL PIANO DI RECUPERO

DATI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

Attuabilità dell'intervento:

-
- Gli interventi sono assentiti mediante **titolo abilitativo singolo** come disposto dalle norme vigenti in materia.
 - **Piano attuativo (P.d.R.) di iniziativa privata**, con possibile "riplasmazione dei volumi", con quantità pari al volume esistente.
 - **Volumetria edificabile massima (V ESISTENTE)** **MC 2.706,08**
 - **Volumetria in progetto (V PROGETTO)** **MC 2.151,43**
 - **Volumetria residua per seconda fase** **MC 554,65**

Standards urbanistici di riferimento:

Aree a standards pubblico aree per servizi nella misura minima così come stabilito per ogni singola destinazione urbanistica:

- **Destinazione Commerciale:** aree a standards pari all' **100% S.L.P.**

S.L.P. commerciale in progetto: 616,42 mq

$$100\% (616,42 \text{ mq}) = \mathbf{616,42 \text{ mq}}$$

Ai sensi dell'art. 11 del PdR Fascicolo 15 e Art. 12 del PdS Fascicolo 19 – P.G.T. Comune di Chignolo Po **verrà richiesto all'Amministrazione la monetizzazione delle aree per i servizi (come già preventivamente richiesto con istanza di piano di recupero)** in quanto, data la disposizione planimetrica dell'intervento in progetto, volta da un lato al mantenimento della cortina edilizia continua presente lungo la Via XXV Aprile e la stada stretta di accesso alla corte comune ed indi all'ingresso carraio, al fine di non alterare la configurazione dello spazio pubblico urbano, e dall'altro al necessario reperimento delle aree a parcheggio privato di legge, non è possibile reperire tali aree all'interno della proprietà.

COMMERCIALE

Determinazione valore monetizzazione aree a standards: $\text{mq } 616,42 \times 11,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 6.780,62$

8. ONERI DI URBANIZZAZIONE

Si specifica quanto prima indicato: le opere in progetto inerenti a rete fognaria, rete idrica e rete elettrica si configurano come semplici allacci privati alle reti di distribuzione generale pertanto, non essendo configurabili come lavori per la realizzazione di opere di urbanizzazione, i costi relativi alla loro esecuzione saranno a carico del proponente e non verranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria.

9. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Il paesaggio è un valore estetico-percettivo, storico-culturale che deve essere salvaguardato anche in considerazione che la sua tutela e conservazione costituiscono il presupposto per la vita dell'uomo, degli animali e delle piante. Tutelare non significa impedire sistematicamente ogni tipo di cambiamento: gli interventi di modellazione e trasformazione del paesaggio devono conciliarsi con la conservazione della biodiversità e con il naturale dinamismo del paesaggio ed il ruolo importante della pubblica amministrazione è certamente quello di assicurare una corretta gestione del paesaggio che tenga conto, oltre che dei fabbisogni economici e sociali, anche delle caratteristiche che le popolazioni locali aspirano a veder riconosciute per il loro ambiente di vita.

L'approccio ad una progettazione così intesa conduce inevitabilmente alla scelta di criteri, che possano garantire una maggiore sostenibilità ambientale degli interventi, nonché ad un'analisi degli impatti conseguenti alla realizzazione del progetto stesso. Vengono di seguito riportati, pertanto, i criteri generali di riferimento progettuale e le analisi effettuate rispetto ai potenziali impatti, tra quelli più significativi in relazione al tipo di intervento proposto. Pur trattandosi di una opera a basso impatto ambientale la progettazione si è comunque basata su criteri di inserimento tali da minimizzare il disturbo ambientale. In merito alla localizzazione dell'opera. L'ottimizzazione delle opere in progetto è quella mirata alla minimizzazione degli interventi sul suolo e che non alterino le condizioni morfologiche. Una soluzione progettuale da realizzare con finiture tradizionali si presenta a basso impatto.

Principali tipi di modificazioni e di alterazioni

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 interessanti e significative effettuate in relazione al tipo di contesto territoriale ed 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. Le opere pertanto hanno una bassa incidenza rispetto alle visuali apprezzabili dalla Via XXV Aprile e rispetto ai punti di osservazione più significativi.
- *Modificazioni della compagine vegetale:* non si prevedono comunque espianti e pertanto nessuna modifica sostanziale interverrà in ordine all'attuale assetto.

10. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Il progetto di PdR previsto non altera i caratteri del contesto paesaggistico in quanto completa la struttura urbana, migliorando la qualità dei servizi crea inoltre una continuità, un dialogo con gli edifici presenti e tipici che acquisendo nuove valenze estetiche e ambientali dà vita ad un nuovo punto di forza estetica dell'abitato.

La mitigazione dell'impatto dell'intervento è direttamente correlata alla progettazione effettuata; ciò significa che nella scelta dei materiali utilizzati e degli elementi finitura è stato tenuto in considerazione il contesto paesaggistico nel quale viene inserita l'opera. Gli interventi previsti si inseriscono perfettamente nel contesto paesaggistico, per cui, non vi sono effetti conseguenziali alla realizzazione dell'opera in progetto anche in considerazione della mancanza di elementi da tutelare e della assenza di aspetti o di elementi di rilievo paesaggistico.

In ogni caso, pur trovandoci in una zona priva di elementi e di aspetti da tutelare, è stata effettuata una valutazione ricavata dal confronto tra le caratteristiche dello stato attuale dei luoghi e gli elementi di progetto che contribuiranno alle modificazioni dell'area; gli elementi considerati sono:

- cromatismi degli edifici;
- rapporto vuoto/pieni;
- sagome;
- volume;
- aspetto architettonico.

11. CONSIDERAZIONI FINALI

Sulla base dei risultati ottenuti dall'analisi preliminare nonché delle analisi paesaggistiche 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, nel suo complesso, in misura molto modesta e tale da non arrecare alcuna sensibile alterazione delle preesistenti condizioni anche in ordine all'inserimento paesaggistico nel contesto territoriale esaminato e descritto.

L'intervento in progetto, genera una serie di benefici per l'ambiente e per una migliore qualità della vita di quartiere, nonché per gli aspetti socio-economici, 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. A tal proposito peraltro si evidenzia come l'intervento proposto si inserisce coerentemente nella pianificazione e programmazione urbanistica ed ambientale voluta dall'Amministrazione comunale, integrandosi pienamente nella strategia generale dello sviluppo sostenibile, presupposto imprescindibile per un collettivo miglioramento della qualità della vita.