

PROPRIETARIO / COMMITTENTE:

- **BIGNARDI VALTER** (BGN VTR 58D03 G417Q),
via Strada Mantovana, 5 – località Polesine – 46020 Pegognaga (MN)

località: Comune di PEGOGNAGA (MN) - frazione POLESINE - Strada Mantovana, n- 03

LAVORO:

PIANO DI RECUPERO – P.R. "BIGNARDI "
immobili a destinazione mista residenziale/produttivo/terziario/servizi

FASE /SEZIONE:

progetto definitivo

/ urbanistica e generale

TITOLO:

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Cod. Doc.: 1704271058c07rc01			testo / finale	N :
00	25/09/2017	1^ emissione		01
			SCALA:	
PROGETTAZIONE:			DATA: 25/09/2017	
			Collaborazioni e Consulenze:	

	STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE EDILIZIA		 Studio di Architettura Arch. Roberto Caramaschi Arch. Andrea Roversi
	Tel. 0376.58.280	Geom. ROSOLINO CARAMASCHI	
	Fax 0376.52.91.66	Geom. VALERIA CARAMASCHI	
	VIA LISIADE PEDRONI 11, 46023 GONZAGA - (MANTOVA)		
studio@areaprogetto.org		via del volontariato 4b- 46023 gonzaga (mn) -tel. 0376.58000 - arcc.associati@awn.it	

N.B.: quantità e quote indicate sono nominali e suscettibili di adattamenti e variazioni, le Ditte **fornitrici/eseccutrici** sono tenute ai relativi controlli e verifiche

A termini di legge si riserva la proprietà di questo elaborato con divieto di riprodurlo o renderlo noto anche parzialmente senza autorizzazione scritta

	STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE EDILIZIA	
	Tel. 0376.58.260	Geom. ROSOLINO CARAMASCHI
	Fax 0376.52.91.66	Geom. VALERIA CARAMASCHI
	VIA LISIADE PEDRONI 11, 46023 GONZAGA - (MANTOVA)	
studio@areaprogetto.org		

	<i>Studio di Architettura</i>	Arch. Roberto Caramaschi
	ARRC ASSOCIATI CARAMASCHI E ROVERSI	Arch. Andrea Roversi
via del volontariato 4b- 46023 gonzaga (mn) -tel. 0376.58000 - arcc.associati@awn.it		

Committenti/Proprietari/Lottizzanti:

- **BIGNARDI VALTER** (BGN VTR 58D03 G417Q)
via Strada Mantovana, 5 – località Polesine – 46020 Pegognaga (MN)

COMUNE DI PEGOGNAGA
- Provincia di Mantova -

PIANO DI RECUPERO – P.R. "BIGNARDI"

I
immobili a destinazione mista residenziale/produttivo/terziario/servizi
porzione isolato interposto fra via Strada Mantovana e via Papa Giovanni XXIII
COMUNE di Pegognaga (MN) – frazione POLESINE – via Strada Mantovana, 3

- PROGETTO URBANISTICO DEFINITIVO –

RELAZIONE TECNICA GENERALE

INDICE

1 - PREMESSE

- 1.1 - INTRODUZIONE GENERALE
- 1.2 - ELENCO DEGLI ELABORATI

2 – FINALITA'/CRITERI - PGT - IMMOBILI / PROPRIETA' - DESCRIZIONE

- 2.1 - SCOPI E CRITERI DI INDIVIDUAZIONE E PERIMETRAZIONE DI COMPARTO
- 2.2 - CLASSIFICAZIONE E RIFERIMENTI DI PGT
- 2.3 - ELENCO E SUDDIVISIONE IMMOBILI E PROPRIETA'
- 2.4 - DISLOCAZIONE/CONFIGURAZIONE DEL COMPARTO, CONFINI E DESCRIZIONE IMMOBILI

3 – PROGETTO

- 3.1 - OBIETTIVI E PRINCIPI INFORMATIVI
- 3.2 - DIMENSIONAMENTI (tabella riepilogativa)

	STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE EDILIZIA			Studio di Architettura	
	Tel. 0376.58.260 Fax 0376.52.91.66	Geom. ROSOLINO CARAMASCHI Geom. VALERIA CARAMASCHI		Arch. Roberto Caramaschi Arch. Andrea Roversi	
VIA LISIADE PEDRONI 11, 46023 GONZAGA - (MANTOVA)			via del volontariato 4b- 46023 gonzaga (mn) -tel. 0376.58000 - arcc.associati@awn.it		
studio@areaprogetto.org					

1 - PREMESSE

1.1 – INTRODUZIONE GENERALE

Il presente progetto di pianificazione attuativa riguarda un fabbricato posto in zona centrale frazione Polesine di Pegognaga, oggetto di passate parziali trasformazioni e cambi d'uso, in ultimo contenente un laboratorio artigianale e un appartamento residenziale, da tempo dismessi portandolo all'attuale disuso. La perimetrazione di piano comprende le annesse pertinenze e relativa area scoperta cortiliva.

L'immobile entrò in un procedimento fallimentare e, all'asta del 28-06-2016, è stato aggiudicato alla proprietà ora committente del presente piano.

Privo di alcun interesse storico-architettonico, giacente da tempo in stato di progressivo abbandono e precarietà igienica e strutturale, quest'ultima aggravata dai recenti eventi sismici del maggio 2012 che lo hanno reso definitivamente inagibile, la necessità urgente è diventata quella di procedere ad una immediata totale demolizione degli edifici e bonifica dell'area per una definitiva messa in sicurezza e miglior igiene e decoro dei luoghi, differendone la ricostruzione in tempi più dilatati, trovate le necessarie risorse finanziarie. Da cui la necessità di procedere con il presente Piano Attuativo di Recupero, redatto in applicazione delle norme transitorie inerenti gli interventi sul patrimonio edilizio lesionato dal sisma (di cui al titolo V delle Norme Tecniche del Piano delle Regole di PGT), al fine del riconoscimento dei volumi successivamente ricostruibili. Prendendo contestualmente atto dell'interesse direttamente manifestato dalla stessa Amministrazione Comunale di voler incrementare le dotazioni a parcheggio nel centro di frazione, si è ritenuto opportuno e concordato di cogliere l'occasione per procedere ad una complessiva ridefinizione urbanistica dell'intera area di insidenza e pertinenza dell'immobile attraverso appunto la promozione e formazione del presente Piano di Recupero.

1.2 - ELENCO DEGLI ELABORATI

Il presente PR è composto dai seguenti elaborati:

relazione generale

- 01 RELAZIONE TECNICA GENERALE

individuazione PR e stato attuale

- 02 Stato Attuale: SINTESI PGT VIGENTE, PERIMETRAZIONE COMPARTO, CATASTO E PROPRIETA', QUOTE EDIFICATE
- 03.01 Stato Attuale: PLANIMETRIE GENERALI / PIANO QUOTATO – PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI
- 03.02 Stato Attuale: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

progetto urbanistico e normativa di piano

	STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE EDILIZIA Tel. 0376.58.260 Fax 0376.52.91.66		Geom. ROSOLINO CARAMASCHI Geom. VALERIA CARAMASCHI	 Studio di Architettura Arch. Roberto Caramaschi Arch. Andrea Roversi
	VIA LISIADE PEDRONI 11, 46023 GONZAGA - (MANTOVA) studio@areaprogetto.org		ARRC ASSOCIATI CARAMASCHI E ROVERSI via del volontariato 4b- 46023 gonzaga (mn) -tel. 0376.58000 - arcc.associati@awn.it	

- 04 Stato Attuale e di Progetto: PLANIVOLUMETRICI – ASSONOMETRICI / VISTE PROSPETTICHE – Stato Attuale > Indicazioni di Progetto (individuazione involucro massimi ingombri) > Simulazioni – *elaborato esplicativo*
- 05 Stato di Progetto: NORME GRAFICHE: PLANIMETRIE, PROSPETTI E SEZIONI – *elaborato normativo / prescrittivo*
- 06 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIFICHE DI PIANO DI RECUPERO (NTA di PR) – *elaborato normativo / prescrittivo*

opere di urbanizzazione di progetto, schemi e stime

- 07 Opere di Urbanizzazione, Schemi di Progetto: RELAZIONE TECNICA (DISCIPLINARE OPERE)
- 08.01 Opere di Urbanizzazione, Schemi di Progetto: PARCHEGGI E CICLOPEDONALE SEZIONI GENERALI
- 08.02 Opere di Urbanizzazione, Schemi di Progetto: PREDISPOSIZIONI ALLACCIAMENTI AI SOTTOSERVIZI DI RETE - SEGNALETICA STRADALE
- 09 Opere di Urbanizzazione, Schemi di Progetto: STIMA OPERE DI URBANIZZAZIONE

convenzione

- 10 SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

allegati generali

- Allegato Generale 01 - ESTRATTI E VISURE CATASTALI (estratto di mappa, planimetrie e visure catastali)

2 – FINALITA'/CRITERI - PGT - IMMOBILI / PROPRIETA' - DESCRIZIONE

2.1 – SCOPI E CRITERI DI INDIVIDUAZIONE E PERIMETRAZIONE DI COMPARTO

In conseguenza degli eventi sismici del maggio 2012, nella nuova strumentazione urbanistica comunale (PGT), nelle norme tecniche di Piano delle Regole, sono state introdotte norme transitorie finali inerenti gli interventi sul patrimonio edilizio lesionato dal sisma, finalizzate al recupero economico e funzionale del patrimonio edilizio danneggiato dal sisma. Per esso è prevista la possibilità di presentare un Piano di Recupero / Piano Attuativo, attivabile anche per singolo edificio, senza obbligo di prevedere opere di urbanizzazione e oneri di legge relativi alle aree e opere di urbanizzazione secondaria per consentire un tempo prolungato di attuazione dell'intervento di recupero.

Il presente Piano Attuativo di Recupero è proposto in applicazione di tali norme, al fine di poter recuperare la consistenza immobiliare degli edifici in esso inclusi che necessitano urgentemente di essere messi in sicurezza strutturale e igienica, attraverso la completa demolizione degli stessi e lo sgombero e pulizia dell'area.

	<p>STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE EDILIZIA</p> <p>Tel. 0376.58.260 Fax 0376.52.91.66</p> <p>Geom. ROSOLINO CARAMASCHI Geom. VALERIA CARAMASCHI</p> <p>VIA LISIADE PEDRONI 11, 46023 GONZAGA - (MANTOVA)</p> <p>studio@areaprogetto.org</p>	 <p>Studio di Architettura</p> <p>Arch. Roberto Caramaschi Arch. Andrea Roversi</p> <p>ARRC ASSOCIATI CARAMASCHI E ROVERSI</p> <p>via del volontariato 4b- 46023 gonzaga (mn) -tel. 0376.58000 - arcc.associati@awn.it</p>
---	--	---

L'Amministrazione Comunale ha contestualmente manifestato la volontà di incrementare le dotazioni a parcheggio nel centro di frazione proponendo di localizzare entro l'area perimetrata alcuni nuovi stalli di sosta, da realizzarsi a propria cura ed onere, a condizione che il terreno venisse gratuitamente concesso a tale uso e all'occorrenza consentendo in tutto o in parte il trasferimento delle volumetrie e delle superfici coperte esistenti.

La perimetrazione del comparto comprende l'edificio principale, le annesse pertinenze e relativa aree scoperte cortilive.

2.2 – CLASSIFICAZIONE E RIFERIMENTI DI PGT

A parte le norme transitorie applicabili richiamate al paragrafo precedente, nel PGT vigente gli immobili e aree ricompresi nel presente piano sono in sintesi di seguito individuate:

relativamente al DdP, Documento di Piano:

- nessuna indicazione di interesse specifico;

relativamente alla sensibilità paesistica (DdP-4)

- l'intero comparto è classificato in classe IV: Elevata (le parti pubbliche esterne ma adiacenti sul fronte e sul retro sono classificate in classe III: Media)

relativamente al PdR, Piano delle Regole

- il comparto rientra nel tessuto urbano consolidato e, ad eccezione di una stretta striscia anteriore retinata come 'ambiti di pertinenza del piano servizi esistenti' (senza tuttavia risultare riscontro negli elaborati di piano dei servizi), ricade in 'ambito b aree prevalentemente residenziali a trasformazione libera o coordinata', (cfr. elaborato PdR-02d);

relativamente al PdS, Piano dei Servizi

- non sembra esservi localizzazione di servizi specifici d'interesse, infatti alla indicazione numerica 75 (esattamente posta sugli immobili in oggetto e probabilmente riferita a un repertorio non risultante agli atti di PGT) in realtà non risultano retinature e/o indicazioni specifiche inerenti (cfr. elaborato PdS-1b).

2.3 - ELENCO E SUDDIVISIONE IMMOBILI E PROPRIETA'

Gli immobili e terreni ricompresi in comparto sono di unica proprietà e più in dettaglio di seguito specificata:

- Sig. **Bignardi Valter** (BGN VTR 58D03 G417Q), nato a Pegognaga (MN) il 03/04/1958 - residente in via Strada Mantovana, 5 – località Polesine – 46020 Pegognaga (MN), proprietario intestato per intero di terreni e immobili siti in Comune di Pegognaga di cui al Foglio 43, mappali/subalterni **93/301 – 93/302**, della superficie catastale complessiva di m^2 360 (equivalenti a m^2 348,69 da rilievi e restituzioni grafiche riportate negli elaborati di piano) tutti inclusi nel perimetro di comparto.

La sommatoria delle superfici dei terreni (sia liberi che coperti da fabbricati) ricompresi nella perimetrazione di PR definisce la Superficie Territoriale di comparto che risulta essere coincidente con le proprietà suddetta, ovvero catastalmente dell'estensione complessiva di mq 360,00 equivalenti, da rilievi e

	STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE EDILIZIA			Arch. Roberto Caramaschi Arch. Andrea Roversi
	Tel. 0376.58.260 Fax 0376.52.91.66	Geom. ROSOLINO CARAMASCHI Geom. VALERIA CARAMASCHI		
VIA LISIADE PEDRONI 11. 46023 GONZAGA - (MANTOVA)			via del volontariato 4b- 46023 gonzaga (mn) -tel. 0376.58000 - arrc.associati@awn.it	
studio@areaprogetto.org				

restituzioni grafiche riportate negli elaborati di piano, a cui si fa effettivo riferimento in seguito e in convenzione:

$$ST = m^2 348,69 \text{ (in arrotondamento, } m^2 \mathbf{349})$$

Per una più esauriente comprensione della divisione e composizione proprietaria si rimanda direttamente agli elaborati grafici di PR (elaborato 2).

2.4 – DISLOCAZIONE/CONFIGURAZIONE DEL COMPARTO, CONFINI E DESCRIZIONE IMMOBILI

Il comparto è localizzato in frazione di Polesine del Comune di Pegognaga, piccola porzione centrale dell'isolato cuore dell'abitato. Comprende un unico lotto edificato teso fra via Strada Mantovana (fronte del lotto) a via Papa Giovanni XXIII (retro), ai lati altri lotti edificati in proprietà e uso privati. Di forma quadrilatera sostanzialmente regolare di circa m 14,45÷14,10 (larghezze fronte÷retro) x m 24,80÷24,10 (profondità lati nord/ovest÷sud/est). Il lotto/immobili confinanti a sud-est accolgono sul fronte un esercizio commerciale di bar/tabaccheria/edicola in proprietà e gestione dalla stessa proprietà committente con relativa residenza sovrastante e annessi al retro. Al confine opposto lotto/immobili residenziale ed ex commerciale di altra proprietà. Sul fronte affaccia e confina direttamente sulla via principale di attraversamento della frazione (Strada Mantovana) e sul retro, sul sedime di una vecchia alzaia/stradello d'argine, una via originariamente secondaria (via Papa Giovanni XXIII) di accesso da tergo e servizio ai lotti/immobili, divenuta progressivamente più importante per il collegamento alla recente espansione urbana nord/est e alle aree verdi e sport di frazione.

L'edificato di comparto è costituito da un corpo di fabbrica principale originale di due piani in affaccio sul fronte, allineato ai fabbricati a due piani laterali posti fuori comparto, con essi praticamente formando una cortina edificata arretrata pochi metri dalla strada.

Il corpo originale è stato progressivamente ampliato, successivamente addossando una sorta di primo raddoppio retrostante al retro e un'ala di annessi ad 1÷2 piani, nell'insieme configurando una pianta ad L con lato tozzo di base.

Il corpo originale, in primo impianto di sagoma databile alla prima metà del secolo scorso presenta bucaure ordinarie d'epoca successiva, adattate a sorta di vetrine al piano terra, e copertura a capanna con falda versante sul lato strada. Le addizioni successive sono databili alla seconda metà del secolo scorso e generano un insieme piuttosto incongruo e privo di alcun interesse storico-architettonico.

Come già sopra detto l'edificio è ormai da tempo in disuso e giacente in stato di abbandono, in ultimo accogliente due unità immobiliari: al piano superiore l'abitazione con accesso dal retro e ad occupare praticamente tutto il piano terra con accesso principale dal fronte il laboratorio artigianale.

Nel complesso le strutture presentano componenti verticali in murature di varia specie in laterizio, orizzontamenti prevalentemente in latero-cemento di prima concezione, tetti prevalentemente a falde e per una porzione degli annessi in piano, realizzati in legno in varie orditure e parte in travetti c.a. e laterizio. Manti delle coperture prevalentemente in coppi o tegole parti a falda e guaina parti in piano. Gli impianti, sia elettrico che di riscaldamento, tradizionali per l'epoca, sono ormai guasti e non più funzionanti né mantenuti a norma.

I recenti eventi sismici hanno sicuramente aggravato le condizioni strutturali dell'edificio, già in parte precarie causa il prolungato stato di disuso e abbandono, fino a renderlo definitivamente inagibile (cfr. atto

	STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE EDILIZIA Tel. 0376.58.260 Fax 0376.52.91.66		Geom. ROSOLINO CARAMASCHI Geom. VALERIA CARAMASCHI	 Studio di Architettura ARRC ASSOCIATI CARAMASCHI E ROVERSI Arch. Roberto Caramaschi Arch. Andrea Roversi
	VIA LISIADE PEDRONI 11, 46023 GONZAGA - (MANTOVA) studio@areaprogetto.org			

comunale del 28/08/2015 prot. 10645 di certificazione inagibilità fabbricato, del Responsabile del Settore Tecnico del Comune).

Attualmente sono state disattivate tutte le relative utenze (gas, elettricità e telefonia) serventi il fabbricato. Sui muri frontali e laterale sud/est transitano in servitù cavi aerei elettrici e telefonici.

Per praticità di sintesi di lettura dei manufatti e di calcolo delle consistenze, queste sono state determinate, oltre che per ambiti di PGT, proprietà, unità immobiliari, destinazioni d'uso e particelle, distinguendo l'edificato in 5 corpi di fabbrica/porzioni morfologicamente/tipologicamente omogenee, negli elaborati identificate con progressione delle lettere minuscole *a* (per il corpo originario) - *b* - *c* - *d* - *e* (per le restanti porzioni perlopiù corrispondenti alle varie addizioni nel tempo operate), e l'area residua scoperta cortiliva (*f*).

3 – PROGETTO

3.1 – OBIETTIVI E PRINCIPI INFORMATIVI

Data la gravità delle condizioni strutturali e igieniche in cui attualmente versano l'immobile e lo stato dei luoghi, accertata l'assenza di uno specifico interesse di tutela alla conservazione diretta dei manufatti in oggetto, si intende dapprima e a breve operare la totale demolizione del costruito esistente, asportandone le macerie e sgomberando l'area. Avanzando per fasi successive distinte e indipendenti, procedendo poi alla realizzazione di alcuni parcheggi ad uso pubblico e alla eventuale ricostruzione di volumi edificati.

Per il futuro quindi concedendo alla proprietà la possibilità di recuperare il valore economico e funzionale del patrimonio immobiliare danneggiato e demolito direttamente entro comparto nel rispetto dei sedimi e morfologie contestualmente definite in progetto e/o trasferendo volumetrie e superfici coperte su altri lotti compatibili per destinazione urbanistica.

I diritti edificatori post intervento di complessiva demolizione, la loro conservazione temporale in uno o più distinti interventi successivi, le relative modalità di ricostruzione e le possibilità di eventuali trasferimenti di indici, sono intesi e definiti negli elaborati di progetto urbanistico e normativi di piano (Planivolumetrici di Progetto, Norme Grafiche e NTA di PR rispettivamente elaborati 04, 05 e 06) e nella convenzione (cfr. schema: elaborato 10).

Successivamente alla demolizione e pulizia dell'area, il privato proprietario potrà procedere secondo proprie tempistiche, entro i limiti temporali definiti in convenzione, all'allestimento dell'area residua non destinata all'uso/transito pubblico e alla eventuale ricostruzione in sito delle volumetrie demolite. L'Amministrazione Comunale potrà separatamente procedere a propria cura ed onere all'attuazione delle opere di urbanizzazione per la realizzazione degli stalli di sosta e di un collegamento ciclopedonale, in attraversamento del lotto, per le aree interne al comparto all'uopo concordate da concedere gratuitamente in uso pubblico.

Il progetto è di seguito sintetizzato nei seguenti principi informativi:

- in premessa è sottintesa la bonifica del comparto previo demolizione dei fabbricati esistenti e sgombero dell'area;
- incremento della dotazione di parcheggi per il centro di frazione, evitando sostanziali modifiche alla viabilità veicolare generale e la disaggregazione dell'isolato; ovvero le prime fasce di idonea profondità poste sul fronte e sul retro del comparto a ridosso delle strade esistenti, concesse all'uso

	STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE EDILIZIA Tel. 0376.58.260 Fax 0376.52.91.66	Geom. ROSOLINO CARAMASCHI Geom. VALERIA CARAMASCHI		Arch. Roberto Caramaschi Arch. Andrea Roversi
	VIA LISIADE PEDRONI 11, 46023 GONZAGA - (MANTOVA)			ARRC ASSOCIATI CARAMASCHI E ROVERSI
studio@areaprogetto.org		via del volontariato 4b- 46023 gonzaga (mn) -tel. 0376.58000 - arrc.associati@awn.it		

- pubblico al piano terra in modo da ricavare aree utili per i suddetti parcheggi fino a ottenere 8 stalli di sosta complessivi, di cui uno idoneo riservato ai portatori di handicap;
- formazione al piano terra di un percorso di transito ciclopedonale, in attraversamento interno del comparto, di collegamento diretto dei nuovi parcheggi posti su via Papa Giovanni XXIII con via Strada Mantovana, così anche da favorire la connessione ciclopedonale della via principale di frazione con le recenti espansioni residenziali nord-est e alle zone a servizi e sport;
 - nel rispetto dei precedenti punti, possibilità da parte del privato (attuale proprietario e successivi aventi titolo) di utilizzare la parte centrale del comparto/lotto per l'eventuale fabbricazione della stessa recuperando in tutto o in parte le quote edificate demolite e/o comunque per area scoperta al servizio delle attività limitrofe;
 - l'eventuale ricostruzione sul fronte principale (Strada Mantovana) dovrà comunque rispettare gli allineamenti preesistenti, intesi come arretramenti minimi dalla strada, e non eccedere le altezze massime di facciata e interne degli edifici laterali in modo da confermare la compattezza urbana e unitarietà d'impatto complessiva dell'isolato verso la via principale;
 - in relazione alla concentrazione e limitatezza d'estensione di comparto e interconnessione degli spazi interni definiti, il piano ne risolve l'attuazione necessariamente in un unico lotto/Unità Minima d'Intervento (UMI-1), tuttavia ammettendo l'operatività per fasi temporalmente distinte e successive più specificatamente regolate in convenzione, in modo da poter separare la realizzazione pubblica dei parcheggi da quella privata di allestimento dell'area ed edificazione della parte centrale interna;
 - rispettati i disegni e i principi di cui ai punti precedenti l'eventuale riedificazione di comparto potrà essere proposta in formula architettonica innovativa concordandone le modalità d'impatto paesistico in sede di rilascio del rispettivo titolo abilitativo.

A tal fine il piano definisce una gabbia geometrica, sagoma planivolumetrica, entro la quale iscrivere e contenere la nuova edificazione, realizzabile nei limiti quantitativi massimi di volumetria e superficie coperta più avanti definiti. Da tale sagoma potranno eventualmente emergere solo gli elementi strutturali puntiformi (quali pilastri e colonne) e quelle componenti tecniche e decorative minori e inscindibili che compongono e completano l'architettura dell'edificio (quali cornici, gronde, pluviali, camini e simili) sempreché compatibili all'utilizzo completo e funzionale degli spazi concessi all'uso pubblico.

Per ogni ulteriore approfondimento progettuale si rinvia direttamente agli elaborati grafici di progetto, alla normativa specifica di piano e alla convenzione urbanistica.

3.2 – DIMENSIONAMENTI (tabelle riepilogative)

La nuova edificazione è realizzabile nei limiti quantitativi massimi di volumetria e superficie coperta preesistenti (cfr. tabella consistenze riportata in elaborato 2) e pertanto definiti in progetto come da tabella riepilogativa seguente:

	STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE EDILIZIA Tel. 0376.58.260 Fax 0376.52.91.66		Geom. ROSOLINO CARAMASCHI Geom. VALERIA CARAMASCHI		Arch. Roberto Caramaschi Arch. Andrea Roversi
	VIA LISIADE PEDRONI 11, 46023 GONZAGA - (MANTOVA) studio@areaprogetto.org				ARRC ASSOCIATI CARAMASCHI E ROVERSI via del volontariato 4b- 46023 gonzaga (mn) -tel. 0376.58000 - arcc.associati@awn.it

Superfici Territoriali e/o Fondiarie (St / Sf)	Superfici Coperte (Sc)	Volumi Utili (Vu)	Altezza Massima (N° piani; H)		STANDARD (St.d; P1)	
			piani fuori terra (max)	P3 (parcheggi privati)	St.d complessivi	P1 (parcheggi primari)
St / Sf (di base)	Sc	Vu				
m ²	m ²	m ³	N°	m ²	m ²	m ²
348,69	166,17	856,03	2,00	85,60	81,44	63,23

1704241024rc05rc02

Eventuali quote volumetriche e di superficie coperta non realizzate, o che non si intendesse realizzare, in differenza rispetto ai quantitativi massimi riportati in tabella potranno essere trasferiti in lotti esterni a destinazioni urbanistica compatibile previo atto di vincolo di trasferimento da iscriversi nei pubblici registri.

Trattandosi di disciplina di recupero urbanistico nella suddetta tabella, derivati dalle volumetrie preesistenti in base alle destinazioni d'uso ultime effettivamente praticate, sono altresì quantificate le aree a standard e parcheggi pubblici e privati sottesi dall'esistente, ovvero subito riconosciuti senza comportare specifiche cessioni, monetizzazioni o realizzazioni per le nuove edificazioni e destinazioni d'uso ammesse. Eventuali eccedenze in aumento, conseguenti a diversa combinazione delle varie destinazioni d'uso realizzabili, dovranno essere verificate e regolate (direttamente realizzate o monetizzate) in sede di acquisizione dello specifico titolo abilitativo.

La soluzione di progetto individua e distingue le superfici di intervento come da sintesi riportata in tabella seguente:

	STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE EDILIZIA Tel. 0376.58.260 Fax 0376.52.91.66		Geom. ROSOLINO CARAMASCHI Geom. VALERIA CARAMASCHI		 Studio di Architettura Arch. Roberto Caramaschi Arch. Andrea Roversi
	VIA LISIADE PEDRONI 11. 46023 GONZAGA - (MANTOVA) studio@areaprogetto.org		ARRC ASSOCIATI CARAMASCHI E ROVERSI		

**Tabella C:
STATO DI PROGETTO -
- SUPERFICI D'INTERVENTO -**

		SUPERFICI TERRITORIALI				SUPERFICI NON TERRITORIALI	
		Piano Terra (a prescindere dall'edificazione)				Piani superiori (se edificati)	
		USO PRIVATO secondo le destinazioni d'uso ammesse da PGT e presente PR	USO PUBBLICO		TOTALE	USO PRIVATO secondo le destinazioni d'uso ammesse da PGT e presente PR	
		Superfici Fondiarie residue Effettive	Parcheggi	Marciapiedi e/o Ciclopedonale		Superfici diverse (non territoriali)	
		SFe	P	M/C		mq	
		mq	mq	mq	mq	mq	
ENTRO COMPARTO	AREE IN PROPRIETA' PRIVATA	edificabili	140,21				140,21
	AREE IN PROPRIETA' PUBBLICA (da cedere)	edificabili con limitazioni (superiormente al P.T., da quota + 2,50, mentre al P.T. ammessi solo elevazioni pilastri e assimilabili)		20,36	64,19		84,56
		non edificabili		88,88	34,95		
	sommano			140,21	109,24	99,14	348,60
		ST (= SF di riferimento)					
FUORI COMPARTO	AREE IN PROPRIETA' PUBBLICA	non edificabili		7,55	3,27		
	sommano			0,00	7,55	3,27	10,82
COMPLESSIVI D'INTERVENTO			140,21	116,79	102,41	359,42	224,77

1704241024rc05rc03

La Superficie Fondiaria residua effettiva (in sigla anche indicata come SFe), ovvero la superficie edificabile al fine restante completamente in proprietà e uso privato, è espressa nella tabella sopra riportata a semplice titolo indicativo/dimostrativo della suddivisione delle aree; per impostazione stessa del presente piano attuativo resta inteso che, per l'eventuale applicazione di parametri e indici di edificabilità privata, la Superficie Fondiaria (SF) ordinaria di riferimento corrisponde comunque all'intera area UMI-1, ovvero coincidente alla Superficie Territoriale (ST) dell'intero comparto, a prescindere dell'effettiva suddivisione proprietaria, come coordinatamente indicato nelle norme attuative specifiche del presente piano di recupero.

Pegognaga, li 25/09/2017

Il Tecnico

	STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE EDILIZIA			Arch. Roberto Caramaschi Arch. Andrea Roversi
	Tel. 0376.58.260 Fax 0376.52.91.66	Geom. ROSOLINO CARAMASCHI Geom. VALERIA CARAMASCHI		
VIA LISIADE PEDRONI 11. 46023 GONZAGA - (MANTOVA)			via del volontariato 4b- 46023 gonzaga (mn) -tel. 0376.58000 - arrc.associati@awn.it	
studio@areaprogetto.org				