
COMUNE DI RUDIANO

PROVINCIA DI BRESCIA

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO "Via S. Maria Crocifissa di Rose" Approvato con delibera n° 4 del 26.01.2011



RELAZIONE TECNICA

1. PROPRIETÀ – RICHIEDENTI

Elenco proprietà richiedenti:

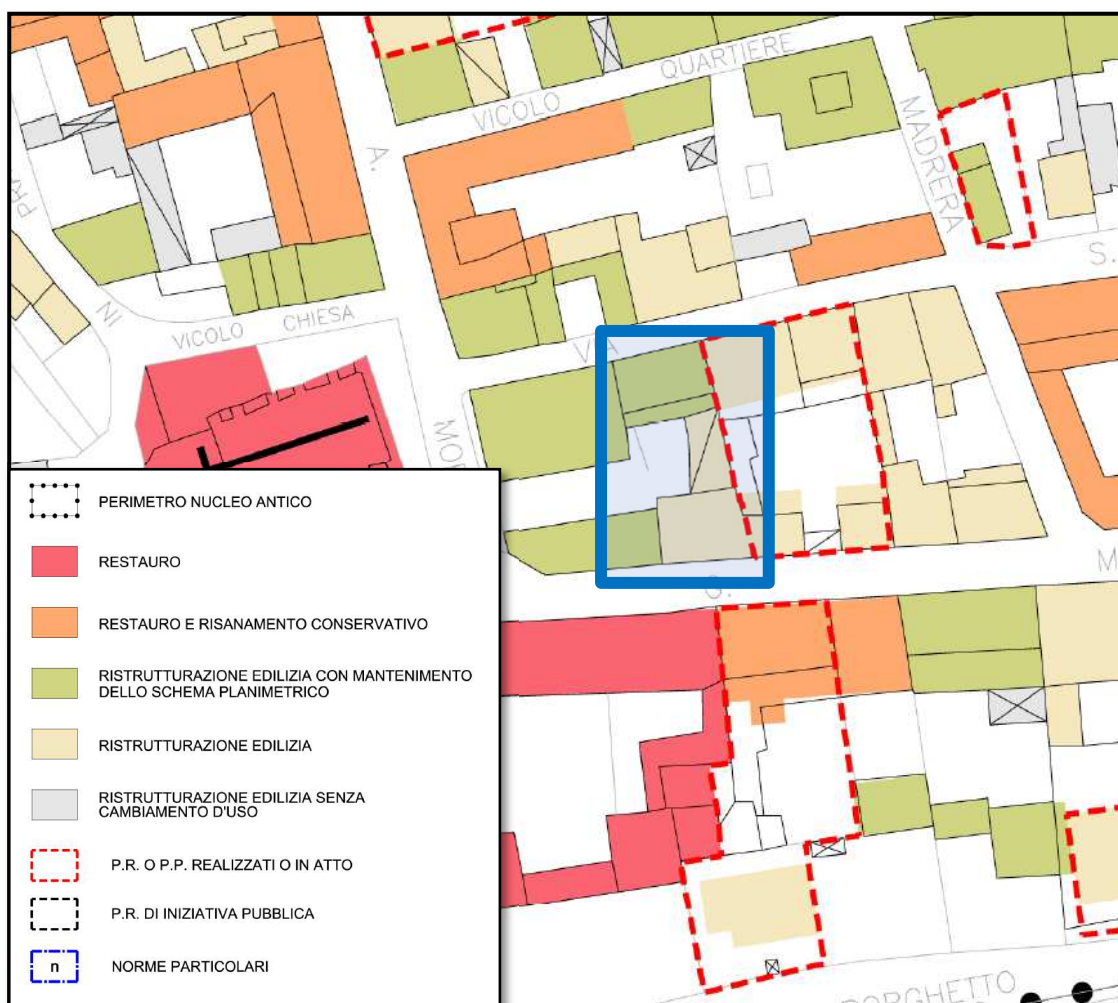
- In quota di 100/100:
"M.R.C. S.R.L." – con sede in Milano, Viale Sarca n. 324P.I. n. 03210640987,
legalmente rappresentata dalla Sig.ra Martinelli Paola.

2. IDENTIFICATIVI CATASTALI

- Fg. NCT/7 mapp. 191/4 Via Giacomo Matteotti n. 3, piano 1, Cat. A2, cl. 3, vani 6, superficie catastale totale mq. 108 - Totale escluse aree scoperte mq. 108, R.C.E. 260,29;
- Fg. NCT/7 mapp. 191/5 Via Giacomo Matteotti n. 3, piano 2, Cat. A2, cl. 3, vani 6, superficie catastale totale mq. 108 - Totale escluse aree scoperte mq. 108, R.C.E. 260,29;
- Fg. NCT/7 mapp. 191/2 Via Giacomo Matteotti n. 3, piano T, Cat. C1, cl. 5, mq. 36, superficie catastale totale mq. 40, R.C.E. 312,35;
- Fg. NCT/7 mapp. 191/3 Via Giacomo Matteotti n. 3, piano T, Cat. C6, cl. 2, mq. 20, superficie catastale totale mq. 20, R.C.E. 23,76;
- Fg. NCT/7 mapp. 190/1 Via Giacomo Matteotti n. 7, piano T Cat. C6, cl. 3, mq. 20, superficie catastale totale mq. 22, R.C.E. 27,89;
- Fg. NCT/7 mapp. 190/2 Via Giacomo Matteotti n. 7, piano T, Cat. C6, cl. 3, mq. 18, superficie catastale totale mq. 20, R.C.E. 25,10;
- Fg. NCT/7 mapp. 190/3 Via Giacomo Matteotti n. 7, piano T, Cat. C6, cl. 3, mq. 14, superficie catastale totale mq. 16, R.C.E. 19,52.

3. SITUAZIONE URBANISTICA

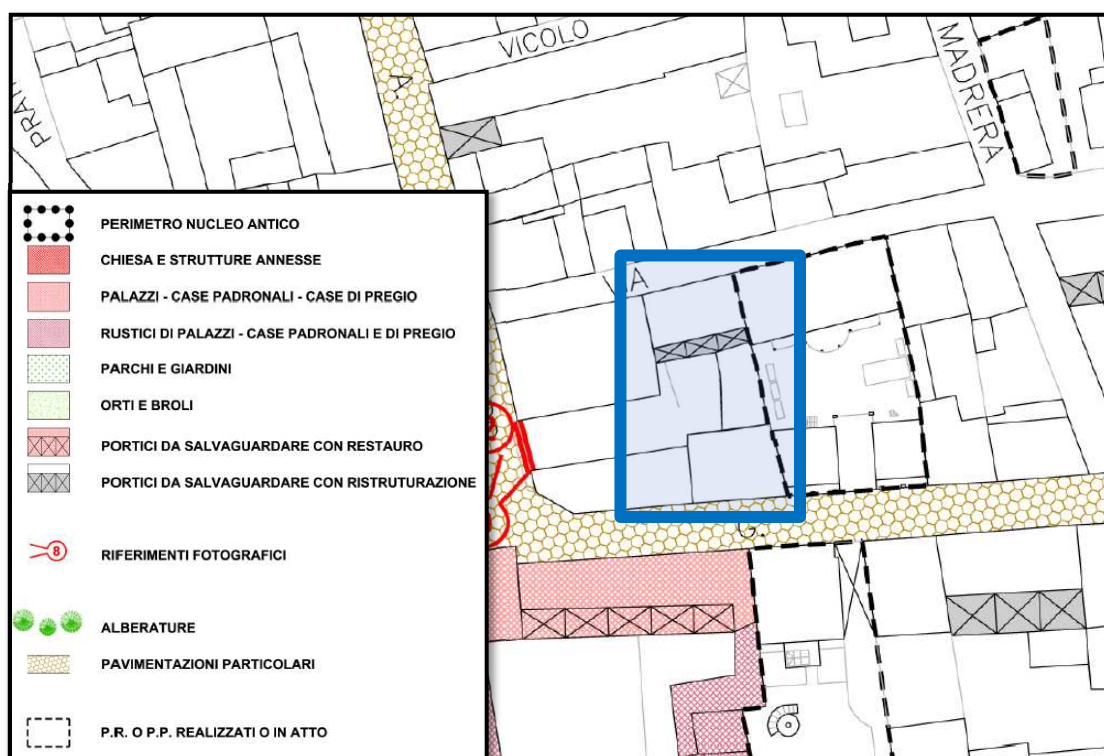
Nucleo antico: modalità di intervento nel centro storico



Nucleo antico- tipologie edilizie



Nucleo antico- elementi particolari



4. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

- I sig.ri Cavalli Renato e Merico Maria hanno presentato Piano di Recupero presso il Comune di Rudiano – prot. 12527 del 13.10.2010;
- I Signori Cavalli Renato e Merico Maria avrebbero dovuto sottoscrivere la convenzione urbanistica con il Comune di Rudiano entro il termine massimo di 60 gg dalla data di comunicazione da parte del Comune di Rudiano (BS) – prot. 2424 del 02.03.2011;
- I Sig.ri Cavalli hanno presentato diverse proroghe per la sottoscrizione della Convenzione Urbanistica con il Comune di Rudiano (BS); il termine per la sottoscrizione è stato prorogato con deliberazione della Giunta Comunale num. 109 in data 12 luglio 2018 a cui ha fatto seguito l'ulteriore richiesta di proroga dei termini presentata al Comune di Rudiano in data 4 agosto 2018, come rettificata dal Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 141 dell'11 ottobre 2018 che ha previsto la proroga finale sino al giorno 31.12.2019;
- con atto N. 69.287 REPERTORIO - N. 26.535 RACCOLTA stipulato il 27.09.2019 presso il Notaio Cristaldi con studio in Soncino, la società M.R.C. S.R.L., è diventata proprietaria degli immobili edificati nel Comune di Rudiano tra via Santa Maria Crocefissa di Rosa e via Giacomo Matteotti.
- La Signora MARTINELLI PAOLA nata a Chiari (BS) il 15 dicembre 1978, residente in Roccafranca via Don Tisi n° 57, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società "M.R.C. S.R.L.", con sede in Milano, Viale Sarca n. 324, Codice Fiscale e P.iva 03210640987 ha richiesto la proroga al 2021.

Il piano di Recupero in oggetto riguarda la variante di un piano recupero approvato con delibera n° 4 del 26.01.2011 e la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dell'immobile che insiste sulla stesa area cortilizia.

Per quanto riguarda la variante al P.R. si evidenzia che il fabbricato originario su via S. Maria Crocefissa di Rosa è stato demolito perché fatiscente in seguito all'approvazione del P.R. e non più realizzato, per cui l'area si trova libera.

L'immobile attuale ancora esistente su via Matteotti, è disposto su tre livelli fuori terra, in area cortilizia cui si accede dall'androne carrale/pedonale prospiciente la via Matteotti al civico n° 3, ed ulteriore ingresso pedonale sempre su via Matteotti al civico n° 7; si prevede inoltre l'accesso diretto dalla via S. Maria Crocefissa di Rosa.

Il progetto prevede la ristrutturazione dell'edificio esistente a destinazione residenziale e commerciale in funzione di una redistribuzione in un edificio a destinazione unicamente residenziale da realizzarsi su due livelli fuori terra e la ricostruzione dell'edificio demolito mantenendo all'incirca lo stesso sedime e la stessa altezza.

La superficie coperta subisce una moderata diminuzione a favore della condizione ambientale ed aumentando la superficie drenante.

In lato sud, su via Matteotti, viene mantenuto il filo dei fabbricati confinanti e viene ridotta notevolmente l'altezza; tale scelta favorisce un miglior soleggiamento delle nuove unità abitative migliora l'aspetto del tessuto micro urbanistico.

L'area cortilizia mantiene l'attuale uso di spazio aperto esterno con un aumento quantitativo e qualitativo di verde e della superficie scoperta drenante.

L'accesso carraio principale sarà su via S. Maria Crocifissa di Rosa, e non sarà diretto ma con un arretramento di circa m. 6,00. Verrà chiuso l'attuale accesso carraio diretto su via Matteotti migliorando l'aspetto della viabilità e la sicurezza stradale. Lungo tale via rimarrà un solo accesso pedonale.

L'area in arretramento fronte Via S. Maria Crocifissa di Rosa di circa mq. 42,00 sarà adibita a parcheggio privato.

Gli allacciamenti degli impianti tecnologici avverranno da via S. Maria Crocifissa di Rosa o da via Matteotti, meglio specificati in fase in di dettaglio progettuale in attuazione del Piano Attuativo.

Gli impianti tecnologici avranno recapito alle utenze attraverso i locali, a tal scopo definiti con armonica espressione architettonica in apposite nicchie restrostanti i muri dei box fronte via S. Maria Crocifissa di Rosa. Si precisa inoltre che è stata verificata in via preliminare l'esistenza delle reti tecnologiche alfine di avviare in fase successiva/esecutiva i contatti con gli enti preposti circa l'esecutività degli allacci per le singole utenze. La morfologia edilizia di progetto mantiene l'impostazione degli spazi di fruizione del lotto oggetto di ristrutturazione urbanistica alfine di salvaguardarne il tessuto urbanistico. Tenuto conto del carico insediativo previsto e dei relativi conseguenti spazi di servizio, si è optato ad una ricomposizione volumetrica che interconnetta il tessuto planivolumetrico in cui insiste l'area di recupero con gli spazi e le relazioni fra le destinazioni insistenti e previste nel lotto di recupero stesso e le nuove interrelazioni con lo spazio pubblico esterno.

La rimodellazione dell'impianto urbano è il risultato di una miscellanea di scelte progettuali che conducono alla percezione del connubio fra l'edificio ed il tessuto urbanistico circostante.

A titolo meramente valutativo si esprimono delle quantificazioni comparative:

Area complessiva del lotto oggetto di P.R. mq. 378,05 mq

	Ante Intervento	Post Intervento
Area "recintata"	mq 378,05	mq 336,05
Area residua est. (<i>parcheggio privato</i>)	mq 0,00	mq 42,00
Di cui :		
Area Coperta	mq 304,69	mq 216,05
Area Cortile pav.	mq 69,78	mq 152,20
Area drenante	mq 0,00	mq 34,90

Architettonicamente si è optato per un grado di intervento che si inserisca nell'impianto architettonico esistente senza impattare con scelte estreme, bensì adottando scelte tipologico/costruttive "tradizionali" che tengano presente dello spazio antropizzato circostante.

Il progetto tiene inoltre conto dell'evoluzione normativa ed in particolare dei nuovi indirizzi tendenti al rispetto dell'ambiente in materia termo/acustica che sarà meglio affrontata in fase di dettaglio progettuale in attuazione del Piano Attuativo.

L'attenta analisi urbanistica ha prodotto scelte progettuali il cui risultato ha elevato il riscontro di apprezzamento a favore dell'interesse generale.

In conclusione in progetto risultano i seguenti dati:

- Superficie coperta mq. 216,05 inferiore a mq. 304,68 esistenti/consentiti con una riduzione pari a mq. 88,64.
- Volume di progetto mc. 1.380,23 inferiore a mc. 2.029,34 esistenti/consentiti con una riduzione di mc. 649,12.
- Superficie drenante: Al fine di mantenere quantomeno la consistenza di verde esistente, valorizzandone nel contempo il ruolo con gli spazi interni ed esterni all'area di progetto, si prevedono indicativamente mq. 34,90 di area drenante adibita a verde privato.

Si resta inoltre a disposizione per la determinazione di eventuali opere pubbliche a da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Ringraziando anticipatamente per la collaborazione, si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

Il tecnico

RELAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia 1: vista su via Matteotti



Fotografia 2: vista su via Matteotti



Fotografia 3: vista interno cortile



Fotografia 4: vista interno cortile



Fotografia 5: vista interno corte



Fotografia 6: vista interno cortile



Fotografia 7: vista interno corte



Fotografia 8: vista su via S. Maria Crocifissa di Rose



Fotografia 9: vista su via S. Maria Crocifissa di Rose

FOTO-INSERIMENTO RENDERING









ESTRATTO DI MAPPA

