

## **RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

- *Nota introduttiva*
- *Ubicazione e proprietà dell'area d'intervento*
- *Identificazione dell'area d'intervento nel P.G.T. vigente*
- *Consistenza edilizia attuale dell'area d'intervento*
- *Previsioni di progetto contenute nel Piano di Recupero con variazione della destinazione d'uso*

## **NOTA INTRODUTTIVA**

Quanto di seguito esposto è da considerarsi integrativo a ciò che viene espresso dalle serie di elaborati tecnici che costituiscono il presente Piano di Recupero con variazione della destinazione d'uso.

Attraverso la descrizione dei criteri progettuali, nonché dei principi che stanno alla base della progettazione stessa, si otterrà un quadro organico delle possibilità operative e dei condizionamenti propri e funzionali del piano stesso.

Lo scopo è quello di fornire tutte le opportunità possibili per una corretta lettura ed una approfondita comprensione delle finalità del presente.

## **UBICAZIONE E PROPRIETA' DELL'AREA D'INTERVENTO**

Gli immobili oggetto del presente Piano di Recupero con variazione della destinazione d'uso sono situati nel Comune di Castelleone (CR) in fregio alla S.S. n. 415 - Paullese.

Catastralmente gli immobili, di proprietà della SANIMED S.R.L. p.iva: 00687430199 con sede a 26100-Cremona in Via Giuseppina n. 12/S, risultano identificati nel N.C.E.U./N.C.T. come di seguito specificato:

- immobili interessati da variazione della destinazione d'uso

Foglio 12 Mappale 86 Subalterno 501 Categoria C3 (laboratori per arti e mestieri);

Foglio 12 Mappale 399 Subalterno 501 Categoria C3 (laboratori per arti e mestieri);

Foglio 12 Mappale 308 Subalterno 501 Mappale 399 Subalterno 502 Categoria C3 (laboratori per arti e mestieri);

- immobili non interessati da variazione della destinazione d'uso

Foglio 12 Mappale 422 Categoria D8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni);

Foglio 12 Mappale 761 (prato irriguo);

Foglio 12 Mappale 763 (seminativo irriguo).

Gli immobili di proprietà sono inseriti in una modesta realtà artigianale/industriale posta in fregio alla S.S. n. 415 - Paullese che comprende anche alcuni fabbricati di altra proprietà.

## IDENTIFICAZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO NEL P.G.T. VIGENTE

Gli immobili interessati, secondo quanto previsto dal Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Castelleone, sono classificati come:

- "Ambito D3 – insediamenti industriali in contesto agricolo".

Le norme tecniche del Piano delle Regole prevedono un quadro normativo specifico per tali ambiti:

### art. 28 D3 – insediamenti industriali in contesto agricolo

28.1. Nelle zone, di cui in epigrafe, sono ammissibili:

- 28.1.1 interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti nei precedenti artt. 11 e 12, nonché di ristrutturazione edilizia come definita nel precedente art.15, sul patrimonio edilizio esistente;
- 28.1.2 interventi di nuova costruzione, come definiti nel precedente art. 16, per la razionalizzazione e l'ampliamento di preesistenti impianti produttivi al servizio di attività agricole, purché sul fondo asservito nell'azienda non sia superato If pari a 0,01 mq/mq e vengono rispettate le fasce protettive, delle quali nel successivo Titolo II;
- 28.1.3 interventi di nuova costruzione, definiti come i precedenti, finalizzati alla razionalizzazione o all'ampliamento di impianti produttivi di aziende artigianali e industriali in attività all'entrata in vigore delle presenti Norme, purché conformi ai vigenti Regolamenti comunali, e contenuti, in prima istanza, entro il:
  - 20% della Slp già in essere all'entrata in vigore delle presenti Norme per insediamenti con Slp attuale superiore a 3.000 mq;
  - 100% della Slp già in essere all'entrata in vigore delle presenti Norme per insediamenti con Slp attuale compresa tra 500 mq e 1.500 mq;
  - per le Slp in essere all'entrata in vigore delle presenti Norme comprese tra 3.000 mq e 1.500 mq la percentuale di aumento sarà proporzionale rispetto ai valori minimi e massimi sopra previsti;
  - per le Slp in essere all'entrata in vigore delle presenti Norme inferiori a 500 mq sarà consentito aumentare la superficie dell'insediamento fino a raggiungere una Slp massima totale di 1.000 mq; solo in seconda istanza, esaurita la percentuale di cui sopra, e solamente per gli insediamenti la cui percentuale è inferiore al 100%, ove si ravvisino ulteriori necessità di ampliamento determinate da motivate esigenze produttive e di sviluppo aziendale della ditta già insediata, l'ampliamento dell'impianto produttivo potrà raggiungere la percentuale massima di cui sopra;
  - il tutto, in ogni caso, nel rispetto delle soglie dei parametri urbanistici della successiva tabella.

La possibilità di nuova costruzione prevista è da considerarsi una tantum e può dunque essere utilizzata solo una volta per ogni impianto produttivo.

Detto articolo non è applicabile qualora sia già stato effettuato un intervento simile come previsto dall'art. 30.1.3 delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico in vigore prima dell'entrata in vigore delle presenti Norme. Tale condizione deve essere dimostrata dal proponente con ricostruzione delle pratiche pregresse regolarmente assentite.

- 28.2 Le soglie dei parametri urbanistici, dei quali nel precedente art. 6., da rispettare nelle zone, di cui in epigrafe, sono elencate nella sottostante tabella:

Gf	Dc m	H m	If mq/mq	RC %	Ro %	Pp mq/mq
I a), b), c), e) *	Cfr art. 6.4	$\leq 11,50$ **	0,60	50	60	Cfr. art. 19
II a), b), c)						
III a), b), c), d) f), g), h), i), m)						
IV ***						

*	entro i limiti e le condizioni stabilite nel precedente art. 28.1
**	secondo regolamento edilizio e, comunque, non superiore a m. 11,50
***	E' consentita solamente la costruzione di un alloggio per il custode o per il titolare, di area non superiore a 120 mq netti e incorporato al capannone, quando Slp, come definita nel precedente art. 6.12, comportante destinazione d'uso facenti capo al Gf II, è superiore a 400 mq e non parzialmente o totalmente interrata: Gli interventi dovranno rispettare i requisiti acustici passivi di cui al d.P.C.M. del 5 dicembre 1997 e successive varianti

- 28.3 Le parti dell'unità edilizia, destinate ad attività terziarie e alla residenza, non devono subire alterazioni nocive del proprio stato ambientale indotte da eventuali attività produttive, svolte congiuntamente: in particolare è fatto obbligo di ricorrere, se del caso, ad adeguati isolamenti e, obbligatoriamente, all'indipendenza delle fondazioni e delle strutture in generale fra i corpi di fabbrica diversamente destinati.
- 28.4 Gli interventi di recupero dell'esistente dismesso e la variazione di destinazione d'uso stessa sono subordinati alla formazione di Piano esecutivo, e potranno contemplare ampliamenti entro gli indici dei quali alla tabella precedente, e dovranno inoltre:
- prevedere formazione di idonee fasce cuscinetto di almeno 5 m piantumate a verde lungo tutto il perimetro;
  - prevedere la verifica degli standard e delle superfici pertinenziali, compresi i parcheggi;
  - prevedere soluzione viabilistica adeguata.
- 28.5 Ogni intervento che incide sull'aspetto esteriore dei beni e dei luoghi è soggetto a esame dell'impatto paesistico ai sensi dell'art. 47.5 delle presenti Norme

## **CONSISTENZA EDILIZIA ATTUALE DELL'AREA D'INTERVENTO**

Gli immobili esistenti oggetto del presente Piano di Recupero con variazione della destinazione d'uso, situati in fregio alla S.S. n. 415 - Paullese, sono caratterizzati da una edificazione avvenuta in successive fasi temporali sino a creare un solo agglomerato edilizio a destinazione artigianale/industriale.

Il fabbricato esistente è costituito da un unico piano fuori terra suddiviso fra locali artigianali, officina, uffici e servizi accessori all'attività che è stata attiva sino a pochi mesi fa; completa la consistenza edilizia l'area cortilizia di uso esclusivo da cui si accede alla viabilità pubblica mediante ingresso carraio e pedonale esistenti.

Le condizioni generali dell'immobile risultano precarie denotando una scarsa attività di manutenzione svolta negli anni passati.

## PREVISIONI DI PROGETTO CONTENUTE NEL PIANO DI RECUPERO CON VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

L'iniziativa di progetto è finalizzata alla riconversione urbanistica dell'immobile oggetto del presente Piano di Recupero con variazione della destinazione d'uso finalizzato al trasferimento dell'attività della SANIMED S.R.L. dall'attuale sede sita in Cremona a Castelleone.

La SANIMED S.R.L. è attiva nel settore della commercializzazione al minuto ed all'ingrosso di prodotti per forniture sanitarie, scientifiche ed ospedaliere pertanto il presente Piano prevede quindi la variazione della destinazione d'uso dell'immobile con la definizione dei parametri urbanistico-edilizi, riportati in seguito, che saranno poi impiegati per procedere con la progettazione degli interventi edilizi:

### TABELLA URBANISTICA

#### PIANO DI RECUPERO CON VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp) =MQ 1.173,74  
OGGETTO DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

DI CUI:

- mq 1.023,74 per attività di commercio all'ingrosso e relativi servizi accessori compreso aule didattiche per corsi di formazione, uffici ecc....;
- mq 150,00 per eventuale attività di commercio al dettaglio con vendita diretta oppure, in alternativa, come al punto precedente;

AREE PER STANDARD URBANISTICI RICHIESTE DA PGT =MQ 234,75  
PER LA DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE

- 20% di mq 1.173,74 per attività esistente artigianale/industriale

AREE PER STANDARD URBANISTICI RICHIESTE DA PGT =MQ 1.408,49  
PER LA DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO

- 120% di mq 1.173,74 per attività di commercio all'ingrosso

AREE PER STANDARD URBANISTICI DA MONETIZZARE =MQ 1.173,74  
- (mq 1.408,49 - mq 234,75)

SUPERFICIE PER PARCHEGGI SU SUOLO PRIVATO =MQ 710,00  
DA REPERIRE IN FASE DI REDAZIONE PRATICA EDILIZIA

DI CUI:

- 1/1,75 di mq 1.023,74 per attività di commercio all'ingrosso = mq 585,00
- 1/1,20 di mq 150,00 per attività di commercio al dettaglio = mq 125,00

Le previsioni contenute nel Piano di Recupero ipotizzano le seguenti superfici lorde di pavimento:

- mq 1.023,74 per attività di commercio all'ingrosso e relativi servizi accessori compreso aule didattiche per corsi di formazione, uffici ecc....;
  - mq 150,00 per eventuale attività di commercio al dettaglio con vendita diretta oppure, in alternativa, come al punto precedente;
- per una superficie londa di pavimento complessiva pari a mq 1.173,74.

La variazione di destinazione d'uso, come meglio evidenziato nella precedente tabella urbanistica, prevede altresì la monetizzazione di aree per standards urbanistici.

Gli accessi a servizio dei fabbricati di proprietà saranno mantenuti nell'attuale collocazione in fregio alla S.S. n. 415 - Paullese; si evidenzia che l'elaborato grafico Tavola n. 03 contiene la previsione di vincolare l'accesso e l'uscita dall'area utilizzando la corsia adiacente all'area di proprietà utilizzando le rotatorie esistenti adiacenti al Santuario ed al Famila per l'inversione del senso di marcia al fine di impedire l'attraversamento della S.S., al fine di rendere obbligatoria tale previsione si prevede altresì la realizzazione di aiuola rialzata all'ingresso dell'area.

Si segnala che la prescrizione contenuta nell'articolo n. 28.4 del Piano delle Regole "prevedere formazione di idonee fasce cuscinetto di almeno 5 m piantumate a verde lungo tutto il perimetro" risulta di improbabile applicazione visti i ridotti spazi a disposizione lungo il lato sud dell'immobile oltre a ritenere tale prescrizione non idonea per l'area in oggetto in quanto la stessa è delimitata lungo il confine nord e sud da altre area urbanizzate con fabbricati ed attività economiche in essere.

Per maggiori dettagli tecnici si rimanda alla lettura degli elaborati grafici allegati.