

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO – PR5

Caratteri territoriali

L'area è posta nella porzione nord occidentale dell'abitato di Soncino. L'ambito risulta conchiuso all'interno dell'abitato di più recente realizzazione ed opera il recupero del complesso già costituente il centro aziendale della Cascina Belvedere. Esso si trova lungo l'asse di sviluppo della futura città.

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'Art. 59 delle N.T.A.

Obiettivi

Attraverso questo piano di recupero si intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare porzioni di terreno già edificato;
- Riqualificare il tracciato viario di Via Belvedere;
- Creare un'edilizia di qualità con ampi spazi aperti al suo interno;
- Realizzazione di un impianto morfologico in linea o a corte aperta.

Relazione tecnica del Piano di Recupero

L'intera area del PR5 è composta da 10.637,57 mq. L'esito della nuova organizzazione ha suggerito di individuare tre comparti funzionali alla più coerente destinazione degli immobili, secondo il rispettivo carattere nell'intento di preservare ed evidenziare le porzioni storiche, nella misura pervenuta fino ad oggi.

Si è pertanto ritenuto di individuare:

- Comparto A
- Comparto B
- Comparto C

Il comparto A è collocato nella parte Sud- Est del PR5, comprende i mappali 61, 62, 581, 582 e una porzione del mappale 1360. Confina a Nord con il comparto C, ad Est con Via Belvedere, a Sud con i mappali 440, 417, 416, 433, 415 e ad Ovest Confina con il comparto B.

È composto dalla parte residenziale della vecchia Cascina Belvedere, compresa di corte esterna e il fienile posto di fronte alle abitazioni.

Gli viene assegnata inoltre una fascia a Nord del lotto, raggiungendo una superficie totale di 4.654,15 mq.

Questo comparto è già in parte edificato, per un totale di 5.810,32 mc, ma gli vengono

assegnati altri 889,68 mc per poter effettuare nuove costruzioni o ristrutturazioni ai fabbricati esistenti con aumento di volume, ove necessario.

Il comparto B viene a crearsi nella zona Ovest del PR5, identificato catastalmente con il Foglio 27 mappale 906. Confina a Nord con Via Nobilini, a Est con la strada di accesso ai comparti A e C, a Sud confina con i mappali 435, 63, 64 e ad Ovest confina con la Roggia Acqua dei Prati.

Il comparto B è composto da fabbricati utilizzati ad uso agricolo, ormai collabenti, già parte del centro operativo dell'azienda agricola.

Ad oggi si prevede la demolizione di questi volumi e la realizzazione di edifici a destinazione residenziale in linea o a corte aperta con un volume massimo edificabile di 3500,00 mc. L'intero comparto ha una superficie complessiva di 4.754,29 mq

Il comparto C è ricavato nella parte a Nord-Est del PR5, identificato catastalmente nel Foglio 27 mappale 1360. L'area confida a Nord con Via Nobilini, a Est con Via Belvedere, a Sud con il comparto A ed a Ovest con la strada di accesso per i comparti A e C.

Il comparto C, attualmente è area libera senza nessuna costruzione, utilizzata la produzione di foraggio e, talvolta, come spazio di stazionamento di mezzi.

In questo comparto, come nel comparto B, si prevede una costruzione in linea o a corte aperta che richiami lo stile delle vecchie cascine.

Ha una superficie di 1.229,13 mq e vengono messi a disposizione 1.800,00 mc.

Nella Tavola 02 Vengono rappresentati i 3 comparti con la quantità edificatoria disponibile, la quantità edificatoria di progetto, la quantità edificatori rimanente e la superficie del comparto.

La divisione dei comparti sono indicative, così come le sagome l'ingombro e le sezioni degli edifici. Sono state utilizzate principalmente per effettuare il calcolo dei volumi e dare una linea guida di come dovranno essere le costruzioni.

C'è inoltre la possibilità di frazionare in più lotti i comparti, di realizzare abitazioni composte da un solo piano o con un piano interrato o seminterrato.

Prescrizioni specifiche

Rapporto di copertura previsto.....	minore o uguale al 50%
Volume massimo edificabile.....	12.000,00 mc
Distanza dai confini.....	5,00 m
Distanza dalla strada.....	5,00 m
Distanza tra le pareti finestrate.....	10,00 m
Altezza massimo dei piani fuori terra.....	minore o uguale di 9,00 m (l'altezza massima si intende misurata dal piano strada all'intradosso dell'ultimo solaio)

Superficie drenante pari al 30% della superficie del lotto

Le falde dei tetti dovranno avere una pendenza compresa tra il 25% ed il 40%

Sono ammesse costruzioni a confine per i corpi accessori con copertura a falda, tramite convenzione tra proprietari con un'altezza massima a confine di 3,00 metri, altezza ponderale di 2,40m.

Gli accessi possono essere modificati a seguito di pratica edilizia presentata dai proprietari, mantenendo comunque una continuità con recinzioni e accessi contigui.

Recinzioni lungo la Via Nobilini e Via Belvedere devono essere realizzate con muro pieno di altezza massima 2.00 m: il muro, dovrà comunque presentare aperture, protette da inferriate o elementi analoghi, per una quota parte non inferiore al 25 % della sua superficie complessiva;

Dovrà esserci continuità tra le recinzioni di diversa proprietà.

Le recinzioni interno al lotto non hanno vincoli, comunque con altezza massima di 2,00 metri

Le reti tecnologiche saranno direttamente i proprietari delle aree a richiederle in quanto le reti sono esistenti.

E' obbligatoria l'installazione di cancelli ad apertura automatica sui nuovi accessi su Via Belvedere, per il Comparto A e Comparto C.

Soncino, 14.06.2021

I Committenti

Giacomo Maria Cangini

Giuseppe Cangini

I Progettisti

Arch. Angelo Pozzali

Geom. Abramo Barnabò