

RELAZIONE TECNICA

**ALLEGATA ALLA RICHIESTA DI PIANO DI RECUPERO E
PERMESSO DI COSTRUIRE PER AMPLIAMENTO
E SISTEMAZIONI INTERNE**

COMUNE DI ROVATO, Piazza Don G. Racheli N° 72

COMMITTENTE: **Soc. MOZART S.r.l.**
Via Bargnana n° 7/a - Rovato (BS)

PROPRIETA': **Soc. MOZART S.r.l.**
Via Silvio Pellico n° 28 - Rovato (BS)

Rovato 25.01.2018

PREMESSA

La richiesta di Piano di Recupero associata a Permesso di Costruire ha per oggetto un edificio facente parte del Comune di Rovato, sito in Frazione Duomo in Piazza Don G. Racheli al n° 72.

L'immobile risulta censito all'NCEU di Brescia alla sezione NCT foglio 31 mappali n° 67-68-69, ed inserito nel vigente PGT in zona B2 "Tessuto a destinazione residenziale prevalente a media densità". Nelle Norme tecniche di Attuazione del P.d.R. la zona è regolata dall'art. 26.2, che tra le altre cose recita *"E' ammesso l'utilizzo del Piano di Recupero con possibilità di incremento del 10% della slp complessiva"*.

La proprietà fa capo alla Soc. MOZART S.r.l. con sede in Comune di Rovato, Via Bargnana n° 7/a CF e P.IVA 02105960989, legale rappresentante Sig. Cavalli Pietro, nato a Rovato il 14.03.1955 C.F. CVLPTR55C14H598B, residente in Comune di Rovato Via S. Pellico n° 28.

DESCRIZIONE STATO DI FATTO

L'edificio, oggetto di Piano di Recupero e P.d.C. per ampliamento e modifiche interne, è un corpo di fabbrica che sorge in prossimità della Chiesa Parrocchiale della Frazione Duomo di Rovato, e prospiciente il parcheggio pubblico che si affaccia sulla Piazza Don G. Racheli.

In passato costituiva il complesso scolastico della frazione stessa, poi venduto dall'Amministrazione comunale alla Soc. Mozart S.r.l. stessa.

E' una struttura disposta su tre piani:

1. piano terra destinato a ristorante, il quale utilizza esclusivamente anche la corte chiusa posta in lato est
2. piano primo destinato a residenza
3. piano secondo destinato a residenza

Oggetto di ampliamento e modifiche interne è di fatto il piano terra destinato a ristorante.

L'intero piano del corpo principale, al quale si accede dalla corte esclusiva confinante con il parcheggio pubblico di Piazza Don G. Racheli, è suddiviso in sala da pranzo, locale cucina, antibagno e bagno per il personale che affaccia direttamente nel locale cucina. Tramite porta si esce nella corte esclusiva posta in lato est, nella quale trovano collocazione due locali accessori adibiti a bagni per gli ospiti ed un locale ripostiglio, i quali sono addossati al muro di confine che delimita la corte stessa (vedere elaborati grafici).

Il collegamento tra la sala da pranzo ed i servizi igienici risulta scoperto ed esposto agli agenti atmosferici, condizione questa NON accettabile sia per il confort degli ospiti sia per i requisiti previsti dalle normative vigenti in materia (Regolamenti ATS, Superamento barriere architettoniche, ecc.). Durante un recente sopralluogo effettuato dal Dipartimento di Igiene e Prevenzione Sanitaria è stata indicata la necessità di provvedere al miglioramento delle caratteristiche dei servizi igienici sia per quanto riguarda quelli destinati al pubblico, sia per quelli a disposizione del personale, oltre all'obbligo di individuare un locale dispensa/ripostiglio/cella frigorifera con dimensioni adatte all'attività stessa.

Pertanto, alla luce di quanto sopra, si provvede alla presentazione di un Piano di Recupero e relativo Permesso di Costruire attraverso i quali si possano avere le superficie necessarie alla messa a norma dell'attività esistente, come meglio descritto nel paragrafo successivo.

DESCRIZIONE INTERVENTO

L'intervento, che associa la presentazione di Piano di Recupero con P.d.C. si può suddividere in due macro categorie:

- Con il Piano di Recupero si vuole ottenere l'aumento di S.l.p. necessaria all'ampliamento
- Con il P.d.C. si concretizzano le opere per l'ampliamento e per le modifiche interne

PIANO DI RECUPERO

Come previsto dall'art. 26.2 delle N.T.A., è possibile ottenere l'aumento pari al 10% della S.l.p. esistente. Il progetto quindi prevede di recuperare la superficie necessaria mediante richiesta di Piano di Recupero nel quale si prevede anche la demolizione del corpo accessorio distinto al mappale n° 69. Come dimostrato nella Tav. n° 3 allegata, alla fine la S.l.p. di progetto risulta inferiore di quanto consentito tra l'esistente e l'aumento del 10%: S.l.p. di progetto mq 532,78 < a mq 539,71 S.l.p. max ammessa.

L'ampliamento andrà a riempire la corte esistente tra il corpo principale mapp. 67 ed il corpo accessorio mapp 68 (vedere tavole di progetto) e sarà costruito a confine sia in lato Nord (proprietà Sig. Bara Angelo) sia in lato Est (proprietà Comune di Rovato). Per entrambi i casi si provvederà alla firma di adeguata convenzione autorizzativa con i confinanti.

Gli standards urbanistici derivanti dall'aumento di S.l.p., verranno monetizzati come da accordi con l'Amministrazione comunale.

PERMESSO DI COSTRUIRE

Con il P.d.C. si attuerà di fatto l'ampliamento e l'esecuzione delle modifiche interne.

L'ampliamento sarà di fatto strutturato come segue:

- demolizione del locale accessorio (mapp 69) attualmente destinato a w.c. per i clienti
- realizzazione della nuova struttura tra il mappale 67 ed il locale accessorio mappale 68, nella quale verrà ricavato il blocco bagni a servizio dei clienti, con adeguato bagno per disabili. L'attuale wc e ripostiglio diverranno locale spogliatoio e bagno/doccia per il personale, la restante superficie sarà utilizzata come deposito/cella frigorifera.
- Il bagno con spogliatoio interni al locale cucina verranno demoliti, con conseguente allargamento della cucina stessa.

L'ampliamento verrà realizzato con utilizzo di struttura di copertura in legno, isolamento della stessa con pannelli termoisolanti e posa di pannello sandwich di finitura. Le pareti e contropareti saranno in cartongesso debitamente isolato.

Si provvederà all'integrazione dell'impianto elettrico e idrotermosanitario.

Il sistema fognario rimarrà invariato nella sostanza, si provvederà solamente al collegamento dei nuovi bagni alla linea interna esistente.

In fede

(arch. Giampaolo Pelati)