

studio di architettura

Dott. Arch. Italo Tomassini - v.le Cavalieri d'Italia, 18 - 10064 Pinerolo (TO) - Tel/Fax 0121379825 / e-mail: i.tomassini@awn.it



Città di Pinerolo

- Città' Metropolitana di Torino -

Piano di Recupero di iniziativa privata art.36 comma 5 N.d.A. del P.R.G.C. : Ristrutturazione Edilizia dei fabbricati del comparto compreso tra vie Nazionale e Madonnina. Area A1.2 del P.R.G. - C.T. F. 10 n.223/224/286/1026/1040/1041/1043/1044/1045/1046/1047/1048 - Abbadia Alpina

Località:

via Nazionale n.89 / via Madonnina n.1,5,7,9,11,13 - Pinerolo

Den. Documento:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Variaz./Aggiorn.:

MAGGIO 2021

Progettista:

Dott. Arch. Italo Tomassini
viale Cavalieri d'Italia, 18
PINEROLO (To)

Proprietà:

Beria di Sale e d'Argentine Elisabetta
Beria d'Argentina Francesca
Beria d'Argentina Maria
Beria d'Argentina Maurizio

Per delega dei comproprietari.

Beria d'Argentina Maurizio
via Nazionale, 87
10064 Pinerolo

Allegato n.

1.i

Data: 25/03/2021

<u>INDICE</u>			
1)	Inquadramento Urbanistico	pag.	2
2)	Prescrizioni urbanistiche del P.R.G.C. per l'area A1.2 – Abbadia Alpina.	pag.	2
3)	Stato di fatto dell'area oggetto del P.d.R.	pag.	2
4)	Utilizzazione urbanistica dell'area	pag.	2
5)	Dismissione aree per urbanizzazione primaria	pag.	4
6)	Verifica aree per servizi	pag.	4
7)	Verifica parcheggi privati	pag.	4
8)	Opere di urbanizzazione da eseguire	pag.	4
9)	Conteggio oneri urbanizzazione primaria e secondaria	pag.	4
10)	Aree da monetizzare	pag.	5
11)	Unità minime di intervento	pag.	6
12)	Norme di attuazione	pag.	6
13)	Verifica art. 13 comma 9 N.d.A. del P.R.G.C.	pag.	6

1) Inquadramento Urbanistico.

Il Comune di Pinerolo è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 6.24303 del 06.04.1998.

Il tipo di intervento che viene eseguito, Piano di Recupero con ristrutturazione edilizia dei fabbricati ai sensi art. 3 comma d) del DPR 380/2001 e s.m.i. ed art. 48 comma 1) / art. 51 comma 1) D.d.L. Regione Piemonte del 05/05/ 2020, è normato dall'art. 36 delle N.d.A. del P.R.G.C.

L'area di cui si intende eseguire la ristrutturazione edilizia è compresa nell'area A1.2 tra le vie Nazionale e Madonnina ad Abbadia Alpina, e risulta già dotata delle infrastrutture primarie quali la viabilità, la fognatura, le reti dell'energia elettrica, dell'acquedotto, del gas, a cui l'intervento previsto sarà adeguatamente collegato.

2) Prescrizioni urbanistiche del P.R.G.C. per l'area A1.2 – Abbadia Alpina.

Il .P.R.G.C. in vigore prevede :

- Destinazione area: residenziale, commerciale
- Parametri per l'edificazione:
 - 1) numero massimo piani fuori terra: esistente o P.d.R.
 - 2) altezza massima: esistente o P.d.R.
 - 3) rapporto copertura: esistente o P.d.R.
 - 4) parcheggi privati: 1 mq./ 3,3 mq. SLP.
- Caratteristiche nulla-osta per ristrutturazione: Permesso di Costruire, Permesso di Costruire Convenzionato o PdR.
- Distanze:
 - 1) minime dai cigli delle strade comunali: mt. -
 - 1) minime da confini di proprietà: mt. Esistente
 - 2) minime dai fabbricati : mt. Esistente

3) Stato di fatto dell'area oggetto del P.d.R.

L'area oggetto d'intervento è localizzata in frazione Abbadia Alpina compresa tra : via Nazionale a nord, via Madonnina ad ovest, la proprietà privata Pinardi con fabbricato e parco ad est, proprietà privata a sud , per una superficie pari a mq. 1.713,50.

Sull'area esistono dei fabbricati ad uso commerciale, residenziale, magazzino, fienile, tettoia.

La volumetria esistente consiste in: fabbricato A mc. 3.887,27 e fabbricato B mc. 2.458,64 (Tav. 4), per un totale di mc. 6.345,91.

Il complesso dei fabbricati non è più abitato da molto tempo ed in avanzato stato di degrado, come risulta dalla documentazione fotografica (Tav. 10).

La superficie coperta Sc dei fabbricati è di mq. 1.057,26.

Il terreno si presenta quasi pianeggiante con una pendenza leggermente degradante, a partire dall'incrocio tra via Nazionale e via Madonnina, verso est.

4) Utilizzazione urbanistica dell'area .

Il progetto di Piano di recupero prevede la ristrutturazione edilizia dei fabbricati secondo quanto contenuto nelle tavole e nelle quantità di seguito precisate.

L'utilizzazione edilizia relativa all'area del comparto prevede la demolizione di tutti i fabbricati esistenti (Tav. 3 - Planimetria N.2) e la costruzione di due fabbricati di cui uno formante angolo tra la via Nazionale e la via Madonnina in parte a tre piani fuori terra ed in parte a due piani fuori terra "A" e l'altro lungo la via Madonnina verso via Valmaggi a due piani fuori terra "B" (Tav. 7.i. - Planimetria N. 7).

La SUL in progetto (Tav. 9.i.) è formata da:

- destinazione d'uso commerciale	mq.	197,44
- destinazione d'uso residenziale	mq.	1.092,63
- autorimesse accessorie alle residenze	mq.	<u>125,04</u>
per un totale di	mq.	1.415,11

Conteggio volumetrie

Fabbricato A :	mc.	3.887,27	- stato di fatto
Fabbricato B :	mc.	<u>2.458,64</u>	- stato di fatto
TOTALE	mc.	6.345,91	- stato di fatto (TAV. 4)

Fabbricato A – stato di progetto (TAV. 9.i)

Piano Terreno:	mq.	404,53 x h. 3,30 = mc.	1.334,95
Piano Primo	mq.	404,53 x h. 3,00 = mc.	1.213,59
Piano Secondo	mq.	261,48 x h. 2,70 = mc.	<u>705,99</u>
TOTALE =	mc.		3.254,53

Autorimesse accessorie alle residenze (TAV. 9.i.)

A1	mq.	100,80 x h media 2,925 = mc.	294,84
A2	mq.	24,24 x h 2,70 = mc.	<u>65,45</u>
TOTALE			= mc. 360,29

Fabbricato B – stato di progetto (TAV. 9.i)

Piano Terreno:	mq.	411,00 x h. 3,10 = mc.	1.274,10
Piano Primo	mq.	411,00 x h. 2,70 = mc.	<u>1.109,70</u>
TOTALE =	mc.		2.383,80

Verifica Volumetria

Fabbricato A + Autorimesse A1 / A2 :

- stato di fatto	mc.	3.887,27
- stato di progetto	mc.	3.493,46
		<u>mc. 3.614, 82 < mc. 3.887,27</u>

Fabbricato B :

- stato di fatto	mc.	2.458,64
- stato di progetto	mc.	2.383,80
		<u>mc. 2,383, 80 < mc. 2.458,64</u>

La superficie coperta Sc risulta: Fabbricato A mq. 404,53 + Autorimesse A1 mq. 100,80 + Autorimesse A2 + Fabbricato B mq. 411,00 per un totale di mq. 940,57 < mq. 1.057,26 dello stato di fatto, con una diminuzione della Sc dello stato di fatto di mq. 116,69.

La sistemazione urbanistica prevede : il mantenimento del tracciato della via Madonnina ad una carreggiata a senso unico di percorrenza, con allargamento di mt. 1,0 su terreno del soggetto attuatore; il marciapiede lungo via Madonnina con larghezza di mt. 1,50 , cordolo da cm. 10; l'allungamento verso ovest del marciapiede lungo la via Nazionale; la segnaletica stradale orizzontale e verticale (Tav. 14.i – Planimetria N. 15).

5) Dismissione aree per urbanizzazione primaria (Tav . **5.i** - Planimetria N. 4 / Tav. **6.i** - Planimetria N. 6)

A seguito di frazionamento, verranno dismesse le aree per urbanizzazione primaria riguardanti: l'ampliamento della via Madonnina pari a mq. 81,80.
Totale aree dismesse mq. 81,80.

6) Verifica aree per servizi

- SLP in progetto mq. 1.290,07 (mq. 1.092,63 residenziale + mq. 197,44 commerciale) (TAV. **9.i**)
- Abitanti insediabili (art. 4 N.d.A. del P.R.G.C.)= 1/40
mq. 1.092,63 : 40 = n. 27 abitanti
- Area per servizi: 25 mq./ab.
mq. 25 x n. 27 ab.= mq. 675,00

- Area per servizi commerciali: 100% SLP commerciale = mq. 197,44

Non cedendo superficie per servizi, si procederà alla monetizzazione della quota di superficie non reperibile ai sensi dell'art.13 punto 9 delle N.d.A., per un totale di mq. 872,44 (mq. 675,00+mq. 197,44).

7) Verifica parcheggi privati (Art. 36 comma 7 Nda): 1 mq. x 3,3 mq. SLP (Tav. **9.i**)

- Fabbricato A: SLP mq. 595,25 : 3,3 = mq. 180,37
- Fabbricato B: SLP mq. 497,38 : 3,3 = mq. 150,72
- Fabbricato A: SLP commerciale mq 197,44 : 3,3= mq. 59,85

I parcheggi privati verranno realizzati al piano terreno del fabbricato del lotto B e nell'area di pertinenza del lotto A, per le superfici di competenza.

8) Opere di urbanizzazione da eseguire

Il soggetto attuatore eseguirà le opere di urbanizzazione primaria come descritto nelle Tav. **7.i** Planimetrie N. 7/8, Tav. **8.i** Planimetria N. 9, Tav.**12.i**, nel Computo Metrico Estimativo (Documento N. **3.i**) e nella Bozza di Convenzione (Documento N. **5.i**).

9) Conteggio oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. (Tav. **9.i**)

Ai sensi della Delibera Consiglio Comunale n. 57 del 29.10.2019.

Superfici a destinazione d'uso residenziale

Conteggio Volumetrie. (come da Punto 4)

Fabbricato "A": mc. 3.254,53

Fabbricato "B": mc. 2.383,80

Autorimesse A1 + A2 : mc. 360,29

Totale volumetrica fabbricati "A" + "B" + Autorimesse :

$$\text{mc. } 3.254,53 + \text{mc. } 2.383,80 + \text{mc. } 360,29 = \text{mc. } \underline{\underline{5.998,62}}$$

Superfici a destinazione d'uso residenziale:

- Urbanizzazione primaria:	mc. 5.638,33 x €/mc. 12,69 =	€	71.550,40
- Urbanizzazione secondaria:	mc. 5.638,33 x €/mc. 20,22 =	€	114.007,03
TOTALE ONERI			€ <u>185.557,43</u>

Superfici a destinazione d'uso commerciale

Fabbricato "A"

- P.T. mq. 197,44	S < 200mq.		
- Urbanizzazione primaria	mq. 197,44 x €/mq. 107,15 =	€	21.155,70
- Urbanizzazione secondaria:	mq. 197,44 x €/mq. 29,99 =	€	<u>5.921,22</u>
TOTALE ONERI			€ <u>27.076,92</u>

Superfici autorimesse accessorie alle residenze

- Urbanizzazione primaria:	mc. 360,29 x €/mc. 12,69 =	€	4.572,08
- Urbanizzazione secondaria:	mc. 360,29 x €/mc. 20,22 =	€	<u>7.285,18</u>
TOTALE ONERI			€ <u>11.857,14</u>

Riepilogo conteggio oneri di urbanizzazione:

- Urbanizzazione primaria : € 71.550,40 + € 21.155,70 + € 4.572,08 =	€	97.278,18
- Urbanizzazione secondaria : € 114.007,03 + € 5.921,22 + € 7.285,06=	€	<u>127.213,31</u>
TOTALE ONERI		€ <u>224.491,49</u>

10) Aree da monetizzare

Come risulta da conteggio delle aree da cedere per servizi pubblici (Punto 6), si ha una superficie da cedere pari a mq. 872,44.

Si chiede di poter monetizzare le aree non cedute ai sensi art. 13 punto 9 delle N.d.A., calcolando l'importo dovuto secondo la Delibera G.C. n. 164 del 16/05/2017, e cioè:

- Area interessata dal P.d.R.: A1.2 Abbadia Alpina: zona semi-periferica
261,28 x c €/mq. dove c = 0,10 €/mq.

$$261,28 \times 0,10 = 26,128 \text{ €/mq.}$$

$$\text{mq. } 872,44 \times 26,128 \text{ €/mq.} = \text{€ } \underline{\underline{22.795,11}}$$

11) Unità minime di intervento

Ai sensi dell'art. 28 comma 1 della L. 457/78 l'unità minima d'intervento è unica e corrisponde al comparto di individuazione del P.d.R. indicato alla Tav. 5.i - Planimetria n.3 pari alla superficie di mq.1.713,50.

12) Norme di attuazione

- a) Per l'apertura di attività commerciali verranno applicate le norme contenute nel Regolamento Edilizio relativamente all'apertura dei negozi, alle insegne, alle vetrine ecc.
- b) I tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei fabbricati previsti avranno scadenza come da Bozza di convenzione all'Art. 3.
- c) Le opere di urbanizzazione saranno eseguite nel rispetto delle norme di cui al D.P.R. 384/78 art. 3 e 4, come già previsto nei dimensionamenti dalla Tav. 7.i - Planimetria N. 8 Tav. 8.i - Planimetria n. 9, Tav. 12.i.
- d) Il titolo abilitativo richiesto per la realizzazione dei fabbricati A e B sarà la SCIA se ammessa dalla normativa vigente al momento della presentazione delle SCIA stesse o titolo abilitativo equivalente, ai sensi art. 22 comma 1 lettera c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Eventuali varianti saranno richieste mediante SCIA.
- e) Fatto salvo l'allineamento della facciata del fabbricato "A" lungo via Nazionale, il perimetro del fabbricato "B" sarà traslato di mt.1,0 all'interno dei confini di proprietà e nel rispetto delle confrontanze degli edifici esistenti.
- f) La larghezza delle vetrine del P.T. potrà essere aumentata del 25%, in continuità con le aperture di facciata, come risulta essere stato fatto per le vetrine dei fabbricati della zona;
- g) Il conteggio delle superfici ad autorimessa e degli oneri di urbanizzazione relativi ai fabbricati A1 e A2 verranno verificate al momento della presentazione delle SCIA, in funzione della destinazione ad edificio accessorio alle residenze, come calcolato nella presente relazione, oppure come pertinenze delle residenze ai sensi della Legge n.122/1989 con ricalcolo degli oneri di urbanizzazione relativi.
- h) Sarà consentito il prolungamento della falda del tetto a copertura del terrazzo al terzo piano, lato sud, compreso nella parte del fabbricato "A" prospiciente via Madonnina.
- i) Il conteggio degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativo ai fabbricati A e B verrà riconsiderato alla presentazione delle SCIA se ammesse.

13) Verifica dell'art. 13 comma 9 delle N.d.A. del P.R.G.C.

La norma è verificata in quanto dai confini dell'area del P.d.R. risultano:

- aree per l'istruzione : scuola materna Rodari, scuola elementare Lauro e scuola media Puccini in via Battitore a circa mt 350 ad ovest;
- area per attrezzature di interesse comune: Chiesa di S. Maria al Verano a circa mt.100 a nord;
- area per gioco, verde ,sport: campo sportivo in via Fontanini / via Tommaso Giustetto a circa mt. 350 ad ovest.

Arch. Italo Tomassini