

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 -

S.U.E. - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO AREA F5 SUB-AREA "a" DEL P.R.G.C. Ubicazione Cottolengo - C.T. F. 16 n. 782

Località:

via San Pietro Val Lemina / via Villaggio del Sole - Pinerolo

Denominazione Documento:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Variation./Aggiorn.:

VARIAZIONE

Progettista:

Dott. Arch. Italo Tomassini
viale Cavalieri d'Italia, 18
10064 PINEROLO (To)

Proprietà:

Piccola Casa della Divina Provvidenza Cottolengo
via Cottolengo 14 - 10152 Torino

Il Procuratore Generale:

Don Elio MO

Allegato n.

1.1

Data: 07/12/2023

Aggior. 23/02/2024

<u>INDICE</u>			
1)	Premessa	pag.	2
2)	Prescrizioni urbanistiche del P.R.G.C. per l'area F5 – Ubicazione Cottolengo	pag.	2
3)	Attuabilità dell'intervento di P.E.C.	pag.	3
4)	Stato di fatto dell'area oggetto del P.E.C.	pag.	3
5)	Utilizzazione urbanistica della Sub-area "a" e realizzazione delle aree a servizi	pag.	3
6)	Raffronto tra SLP e volumi, esistenti ed in progetto	pag.	4
7)	Dismissione ed asservimento ad uso pubblico di aree per servizi (Tav. 14Va.1)	pag.	5
8)	Verifica aree per servizi	pag.	5
9)	Verifica parcheggi privati (art. 27 comma 1 N.d.A.) : 1 mq. x 3,3 mq. S.L.P.	pag.	6
10)	Opere di urbanizzazione primaria da eseguire	pag.	6
11)	Opere di urbanizzazione primaria asservite ad uso pubblico da eseguire	pag.	6
12)	Conteggio oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (Tav. 9.1)	pag.	6
13)	Verifica della superficie Coperta (S.C.) – (Tav. 9.1)	pag.	6
14)	Barriere architettoniche	pag.	7
15)	Tempi di realizzazione delle opere	pag.	7

1) Premessa

Il Comune di Pinerolo è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 6-24303 del 06/04/1998.

Il Consiglio Comunale con Delibera n. 38 del 30/06/2021 ha adottato un Progetto Preliminare di Variante Generale al P.R.G.C. ai sensi art. 15 della L.R. n. 56/1977.

La scheda di area F5, compresa nelle N.d.A. del P.R.G.C, non è stata oggetto di modificazioni dal Progetto Preliminare di Variante Generale al P.R.G.C.

2) Prescrizioni urbanistiche del P.R.G.C. per l'area F5 – Ubicazione Cottolengo

Il P.R.G.C. prescrive le seguenti norme per gli interventi edilizi da attuarsi nell'area F5:

- si richiamano la classificazione ed i riferimenti normativi della tavola i) – Beni Ambientali
- altezza massima, mt. Esistente.

Nell'ambito della Sub-area "a" individuata in cartografia di P.R.G.C., per mezzo di S.U.E. esteso all'intera sub-area, è ammessa la riconversione, con interventi sino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 23 delle N.T.A. , della S.L.P. dei fabbricati esistenti per destinazioni residenziali, terziarie e relativi accessori, senza aumento dei volumi. E' ammesso il recupero di tutte le S.L.P. dei fabbricati esistenti.

Per i fabbricati o parti di fabbricati che dovessero essere abbattuti è ammesso il trasferimento delle relative S.L.P., all'interno degli altri fabbricati esistenti, senza però modifica di sagoma di questi ultimi.

L'attuazione dei suddetti interventi è condizionata alla stipula di convenzione previa dismissione gratuita di tutte le aree rientranti all'interno della Sub-area "b".

In ogni caso tutti gli interventi previsti nelle sub-aree "a" e "b" dovranno essere sottoposti a specifico studio di dettaglio a carattere geologico ed idrogeologico per quanto riguarda in particolare le aree interessate in cartografia di P.R.G.C. dalla classe 3 di rischio geomorfologico.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno verificare la compatibilità con la presenza dei coni e delle fasce di rispetto di decollo ed atterraggio connesse alla presenza dell'elisoccorso Asl 10 esistente in zona F4, secondo le norme di settore vigenti.

Nell'ambito di zona individuato sulla tav. P1 e nella relativa legenda con apposito simbolo x (Ambiti individuati in programmi di " edilizia sociale "), possibilità di realizzazione di edilizia residenziale pubblica sino a 1.800 mq. di S.L.P. con 2 piani F.T., salva fatta la dotazione dei servizi di standard e con garanzie di autonoma accessibilità pedonale e veicolare da spazio pubblico.

Valgono le prescrizioni e le indicazioni di cui:

- alla scheda n. 25 dell'elaborato GA03 " Schede di sintesi relative alle previsioni urbanistiche "
- alla scheda n. 6 – area 8.1 e scheda n. 21 – area 24 dell'elaborato GA02 " Cronogramma degli interventi di riassetto territoriale per l'attuazione delle previsioni urbanistiche delle aree 3B "
- agli art. 58,62 e 63, dal 64 al 64 sexies delle N. di A. del P.R.G.C.

" Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'uso urbanistico ", ai sensi dell'art. 62 delle presenti N.diA.: la zona è interessata dalle classi "a (parte), 3a (parte), 3b2C (parte), 3b2P (parte).

3) Attuabilità dell'intervento di P.E.C.

La scheda di area F5 delle N.d.A. del P.R.G.C. prescrive che l'attuazione di interventi per mezzo di S.U.E. è condizionata alla stipula di convenzione previa dismissione gratuita di tutte le aree rientranti all'interno della Sub-area " b ".

Con atto Notaio Migliardi, rep. 256.292/31.021 del 17/05/2010, Don Giuseppe Pagliero, quale procuratore della Piccola Casa della Divina Provvidenza, ha trasferito, senza corrispettivo, al Comune di Pinerolo, gli immobili ricadenti nella Sub-area " b " dell'Area F5, da considerarsi come prestazione anticipata rispetto alla stipula della Convenzione di P.E.C. sulla Sub-area " a " e sulla Sub-area " b ". Pertanto alla luce dell'atto notarile citato, sussistono le condizioni per la presentazione di P.E.C. sulla Sub-area " a " dell'Area F5 delle N.d.A. del P.R.G.C.

4) Stato di fatto dell'area oggetto del P.E.C.

L'area oggetto di intervento, individuata come Sub-area "a", è localizzata tra le via San Pietro Val Lemina a sud, via Villaggio del Sole ad est e nord, proprietà Piccola Casa della Divina provvidenza Cottolengo ad ovest.

La parte a nord, confinante con la via Villaggio del Sole, discende verso sud, attrezzata con area a verde piantumata ed accesso carraio al magazzino, tettoia e parcheggi, dalla via Villaggio del Sole lato est, attestandosi contro muratura di contenimento in c.a., alla cui base esiste un'area di terreno pianeggiante che si estende fino alla via San Pietro Val Lemina, ove termina con un muro di contenimento in c.a. e mattoni, sopraelevata rispetto alla via San Pietro Val Lemina.

Nella parte a nord, sotto la via Villaggio del Sole, esistono, lato ovest, un fabbricato di tipo rurale a due piani fuori terra, unito ad un magazzino chiuso e tettoia aperta sviluppatosi verso est.

Nella parte a sud del muro di contenimento in c.a. sussistono un fabbricato a tre piani fuori terra, adibito a scuola materna al Piano Terreno e ricettivo-assistenziale di iniziativa privata ai Piani Primo e Secondo, un corridoio di collegamento, al P.T., alla palestra dotata di spogliatoio, servizi e magazzino; il fabbricato e la palestra hanno accesso carraio e pedonale dalla via Villaggio del Sole.

A sud del fabbricato a tre piani si estende, fino al muro di contenimento sulla via San Pietro Val Lemina, un'area a verde piantumato, con percorsi pedonali e marciapiede.

Il fabbricato a tre piano comprende un piano seminterrato per una superficie pari alla metà dello sviluppo in pianta del fabbricato, lato est. (Tav. 2, Tav. 4, Tav.4a, Tav. 4b)

L'area risulta già dotata delle infrastrutture primarie quali la viabilità, la fognatura, le reti di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acquedotto, del gas, della telefonia fissa, della fibra.

5) Utilizzazione urbanistica della Sub-area "a" e realizzazione delle aree a servizi

Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, nel rispetto delle previsioni progettuali indicate dal P.R.G.C. , prevede l'utilizzazione urbanistica dell'area in argomento secondo quanto contenuto nelle tavole e negli allegati componenti il P.E.C.

La Sub-area "a" viene divisa in due Lotti: Lotto "a"1 di mq. 1.439,50 e Lotto "a"2 di mq. 7.691,91 per un totale di mq. 9.131,41 (Tav. 8).

La superficie di mq. 9.131,41 è stata misurata ed è compatibile con la superficie catastale di mq. 9.183,00 (Allegato n. 8).

I due Lotti saranno divisi da un muro in c.a. con soprastante recinzione metallica, in prosieguo dell'esistente divisione posta sul confine ad ovest della Sub-area "a".

Gli interventi previsti sui due Lotti, risultano così definiti:

- Lotto "a"1, mantenimento del fabbricato rurale residenziale a due piani f.t. e parte del magazzino adiacente; in questa fase non vengono eseguiti interventi urbanistici né edilizi, rimanendo il Lotto "a"1 soggetto a quanto prescritto nella scheda di Area F5, Sub-area "a", delle N.d.A. del P.R.G.C.
- Lotto "a"2 (Tav. 12Va.1), demolizione del fabbricato a tre piani fuori terra, del corridoio di collegamento alla palestra, della palestra con spogliatoio, servizi igienici e magazzino, della tettoia aperta, di parte del magazzino chiuso (Tav. 5 – Tav. 7); ricostruzione di unico fabbricato a cinque piani fuori terra con recupero delle S.L.P. in demolizione e riconversione, con destinazione d'uso residenziale, mediante ristrutturazione edilizia, ai sensi art. 3 comma d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.e., senza aumento di volumi (Tav. 9.1). Per usufruire di un aumento del 25% della superficie esistente con destinazione turistico-ricettiva ai sensi dell'art. 7 commi 1) e 2) della L.R. n. 7 del 30/05/2022, (tav. 7), viene eseguito un mutamento di destinazione d'uso parziale ai sensi art. 25 commi 11) e 14) delle N.d.A. del P.R.G.C. (Tav. 6). Il conteggio delle superfici e dei volumi con relative verifiche, è riportato nella Tav. 9.1 . Il fabbricato in progetto verrà posizionato, per il lato ad ovest, sul filo del fabbricato che verrà demolito in modo da mantenere la medesima distanza dal confine attuale e dei fabbricati esistenti, ricompreso nella sagoma limite indicata nella Tav. 10. Sarà formato da cinque piani fuori terra ed un piano interrato adibito ad autorimesse e locali tecnici; la copertura sarà a tetto piano con posizionamento di pannelli solari e fotovoltaici. L'area di pertinenza del fabbricato (superficie fondiaria) comprenderà negli spazi antistanti e retrostanti al fabbricato aree di verde privato di pertinenza delle U.I. del P.T., camminamenti di accesso ai tre vani scala, ingresso pedonale dalla via San Pietro Val Lemina con rampa eseguita ai sensi art. 3 D.P.R. n. 384/78, ingresso carraio dalla via Villaggio del Sole con accesso alla rampa di discesa al piano interrato autorimesse e viabilità interna, n. 6 rastrelliere per biciclette ai sensi art. 83 del regolamento Edilizio, per un totale di n. 42 posti bici, uno per U.I. ; qualora dovesse variare il numero delle U.I., i posti bicicletta verranno adeguati alle nuove U.I. Il Lotto viene attualmente frazionato in quattro Particelle con destinazione diversificate e cioè: Part. n. 782/b Superficie fondiaria, Part. 782/c area verde asservita a pubblico uso, Part. 782/d area parcheggio asservito a pubblico uso, Part. 782/e in dismissione a parcheggio pubblico (Tav. 8.1); ante stipula della convenzione le Part. 782/c e 782/d verranno accorpate e fuse catastalmente in un'unica particella.

6) Raffronto tra SLP e volumi, esistenti ed in progetto

- SLP in demolizione: totale mq. 3.803,07 (Tav. 7)
- Volumi in demolizione: totale mc. 19.186,48 (Tav. 7)
- SLP in progetto: totale mq. 3.798,08 (Tav. 9.1)
- Volume in progetto: totale mc. 12.956,19 (Tav. 9.1)

Verifica SLP:

$$\frac{\text{mq. 3.807,07 (in demolizione)}}{\text{SLP residuale mq. 4,99}} > \text{mq. 3.798,08 (in progetto)}$$

Verifica Volumi:

$$\frac{\text{mc. 19.186,48 (in demolizione)}}{\text{Volume residuale mc. 6.230,29}} > \text{mc. 12.956,19 (in progetto)}$$

7) Dismissione ed asservimento ad uso pubblico di aree per servizi (Tav. 14Va.1)

L'esecutività del P.E.C. prevede la cessione di aree per servizi così suddivise a seguito di frazionamento (Tav. 8):

- area in dismissione per esecuzione parcheggio pubblico, identificata come Part. 782/e, campitura in retino arancio, pari a mq. 377,91
- area verde asservita ad uso pubblico, identificata come Part. 782/c, campitura in retino verde, pari a mq. 1.717,40
- area parcheggio asservita ad uso pubblico, identificata come Part. 782/d, campitura in retino blu, pari a mq. 1.258,75

Il totale delle aree dismesse ed asservite ad uso pubblico assomma a mq. 3.354,06.

Le particelle identificate come Part. 782/c e 782/d verranno accorpate e fuse catastalmente in un'unica particella, prima della stipula della Convenzione.

8) Verifica aree per servizi

Art. 11 comma 5) N.d.A. del P.R.G.C.

- SLP in progetto mq. 3.798,08 (Tav. 9.1)
- Abitanti insediabili (Art. 4 N.d.A. del P.R.G.C.) = 1/40
mq. 3.798,08 : 40 = n. 95 abitanti
- Area standard per servizi: mq. 25/ab.
mq. 25 x 95 ab. = mq. 2.375,00

- Area per parcheggi:
Standard = mq. 2,5 x abitante
mq. 2,5 x n. 95 ab. = mq. 237,50
In progetto si hanno mq. 377,91 conteggiati a posto auto netto (Tav. 8)
mq. 377,91 > mq. 237,50

-Area standard per parcheggi dismessi ed asserviti ad uso pubblico (D.C.C. n. 29/2001 Capo II n. 2)
n. 15 (dismessi) + n. 22 (asserviti) = n. 37 posti auto (Tav. 14Va.1)
n. 37 x mq. 26 = mq. 962,00

- Area verde asservita ad uso pubblico mq. 1.717,40 (Tav. 14Va.1)

Totale aree a servizi in progetto:

mq. 962 + mq. 1.717,40 = mq. 2.679,40

mq. 2.679,40 > mq. 2.375,00 Verificato

- Verifica numero parcheggi per disabili - D.M. 236/1989. (Tav.12Va.1)

Al punto 8.2.3 del D.M. si prescrive la dotazione di n. 1 posto auto per disabile ogni n. 50 posti auto. Nel parcheggio in dismissione, su n. 15 posti auto, uno è riservato per disabili; nel parcheggio asservito a uso pubblico, su n. 22 posti auto, uno è riservato per disabili.

9) Verifica parcheggi privati (art. 27 comma 1 N.d.A.) : 1 mq. x 3,3 mq. S.L.P.

Fabbricato in progetto = mq. 3.798,08 di S.L.P.

mq. 3.798,08 : 3,3 mq. = mq. 1.150,9

I parcheggi privati verranno realizzati al piano interrato del fabbricato e nella parte retrostante a nord, dimensionati e localizzati nella richiesta progettuale del Permesso di costruire o SCIA in alternativa al P.d.C.

10) Opere di urbanizzazione primaria da eseguire

Il soggetto attuatore eseguirà le opere di urbanizzazione primaria come descritto nella Tav. 15Va.1, nel Computo Metrico Estimativo (Allegato n. 3Va.1) e nello schema di Convenzione (Allegato n. 5Va.1).

11) Opere di urbanizzazione primaria asservite ad uso pubblico da eseguire

Il soggetto attuatore eseguirà le opere di urbanizzazione primaria asservite ad uso pubblico come descritte nella Tav.19, senza costi per il Comune.

12) Conteggio oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (Tav. 9.1)

La S.U.L. utile per il conteggio degli oneri è stata calcolata ai sensi dell'art. 49 della L.R. n. 7/2022 applicata sui dimensionamenti reali del progetto del fabbricato.

Il conteggio è riportato nell'Allegato n. 2Va.1 e nello schema di Convenzione – Allegato n. 5Va.1, considerando l'intervento come se fosse una nuova costruzione.

Il conteggio verrà determinato esattamente al momento della presentazione del Permesso di Costruire o SCIA in alternativa al P.d.C., valutando le destinazioni d'uso effettive dei fabbricati allo stato di fatto e il loro mutamento di destinazione d'uso in funzione residenziale, ai sensi art. 8 L.R. n. 19/1999, art. 25 comma 11 N.d.A. del P.R.G.C., art. 11 Regolamento Contributivo di Costruzione, con conseguente eventuale ricalcolo.

13) Verifica della superficie Coperta (S.C.) – (Tav. 9.1)

Analizzando la tipologia di intervento previsto sulla Sub-area “ a “ , ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, si evince che la superficie coperta in demolizione è superiore alla

superficie coperta in progetto, con una riduzione della superficie coperta pari a mq. 665,95 e parimenti, con un aumento di disponibilità di area verde.

14) Barriere architettoniche

In sede di presentazione di richiesta di Permesso di Costruire o SCIA in alternativa al P.d.C., saranno predisposte le soluzioni relative al superamento delle barriere architettoniche ai sensi della L. n. 13/89 e s.m.i.; le opere esterne di accesso pedonale al fabbricato dalla via San Pietro Val Lemina, sono riportate nella Tav. 15Va.1.

15) Tempi di realizzazione delle opere

I tempi di realizzazione delle opere saranno:

- ultimazione di tutte le opere del P.E.C. entro dieci anni dalla data di approvazione del PEC.
- inizio dei lavori entro anni uno dal rilascio del Permesso di Costruire o SCIA in alternativa al P.d.C.
- fine dei lavori entro tre anni dalla denuncia di inizio lavori
- realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al P.E.C. come previsto dall'art. 3 della Convenzione.

Arch. Italo Tomassini