

COMUNE DI NOVI LIGURE
Provincia di Alessandria

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

“acque minerali”

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO
in attuazione dell'area t-p4
art 29, p.to1, ultimo comma N. d'A. del PRG

APPROVATO CON DELIBERAZIONE

..... n. 852 del 16-6-2014
IL SEGRETARIO GENERALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA NORME DI ATTUAZIONE

LA PIRAMIDE S.R.L.
V.le Aurelio Saffi, 18
15067 NOVI LIGURE (AL)
P.I. 02958000061

COMUNE DI NOVI LIGURE c_f965



0033445 04/12/2013
14:05

Proponente: La Piramide Srl - Farmaceutici Srl

novembre 2013 – testo integrato

John Gruber
ALDO MARCHETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGIsti, CONSERVATORI AL
Sez. A Architetto FABIO GREGORINI N° 671
ALDO MARCHETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGIsti, CONSERVATORI AL
Sez. A Architetto CRISTIANO LAGUZZI N° 730
Roma 08/11/2013

arch. cristiano laguzzi - via roma, 68 novi ligure - 0143 745887
arch. fabio gregorini - via gramsci, 21 novi ligure - 0143 746464

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

- a) - PRG e dimensionamento del PEC
- b) - Scelte composite
- c) - Elenco catastale delle proprietà ricadenti nel PEC
- d) - Relazione finanziaria

Premessa

La presente richiesta di variante al PEC “Acque Minerali” (approvato con D.C.C. N° 10 del 20/03/2012) è redatta in ragione di quanto avvenuto in corso d'opera ed al fine di modificare la definizione della tipologia di intervento per il solo fabbricato B, senza peraltro nella sostanza l'intervento.

Quanto avvenuto è di seguito puntualizzato:

- in data 07/08/2013 la Direzione Lavori nella persona del Geom. Vecchi Pasquale, ha comunicato l'avvenuto abbattimento del muro posto sul confine di proprietà con le particelle 448, 542 e 1174, in ragione di un proprio ordine per chiari motivi di sicurezza.
- In data 09/08/2013 l'Ufficio Edilizia del Comune di Novi Ligure, ha comunicato la diffida a proseguire le opere relative all'edificio B prima dell'ottenimento delle necessarie approvazioni in variante dello strumento urbanistico e del Permesso di costruire.

Di fatto in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i. le opere di ricostruzione, oggetto della presente, peraltro autorizzate dai confinanti con dichiarazione di assenso* (allegate), sono riconducibili ad un intervento di sostituzione edilizia.

Le modalità d'intervento richieste mantengono inalterata in toto la struttura del PEC e del progetto edilizio, già autorizzato con PdC n° 46/2013, per cui verrà richiesta apposita variante da cui definire il conguaglio dei dovuti ulteriori costi di costruzione in base agli indici di riferimento.

Di seguito sono riportate la relazione illustrativa e le norme di attuazione integrate con le dovute modifiche evidenziate in rosso.

* Si precisa che la dicitura “ristrutturazione di tipo C” riportata nella scrittura è da intendersi come un assenso in forma generale a ricostruire il muro e parte del fabbricato sul confine, nel rispetto del filo fisso stabilito.

a) - PRG e dimensionamento del PEC

Questo PEC (Piano Esecutivo Convenzionato), denominato "ACQUE MINERALI", viene redatto ai sensi dell'art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i. in attuazione delle previsioni di cui all' art. 29, ultimo comma, delle N.d'A. del PRG per l'area individuata come t-p4, e riguarda quindi gli immobili, già ad uso produttivo, collocati in via Monte Pasubio, angolo via Testa.

La presente stesura è conforme al PRGICM vigente.

Gli immobili inclusi nel presente PEC sono dettagliati al successivo punto c) - elenco catastale delle proprietà ricadenti nel PEC.

Il presente PEC viene redatto come condizione necessaria per il riutilizzo residenziale degli immobili inclusi ed ammette, come tipo di intervento sui fabbricati esistenti, la ristrutturazione di C o sostituzione edilizia, da attuare in riferimento alle volumetrie e quantità edilizie esistenti, con le seguenti quantità:

a) - superficie territoriale	mq	1.290,00
b) - superficie fondiaria	mq	1.290,00
c) - viabilità pubblica	mq	45,30
d) - standard localizzati entro PEC e ceduti	mq	134,70
e1) - volumetria esistente	mc	5.533,84 (<i>da documentare nei</i>
e2) - volumetria max ammessa in progetto	mc	4.200,00 <i>dettagli in sede esecutiva</i>)
f1) - superficie coperta esistente	mq	826,86
f2) - superficie coperta max ammessa in progetto	mq	esistenti + vani tecnici
g) - SUL esistente (produttivo)	mq	826,86
h) - capacità insediativa teorica (e2/ 150)	ab	28
i) - standard urbanistici dovuti (h x 25 – b x 0,10)	mq	571,00
l) - standard da monetizzare (i – 134,70)	mq	436,30
m1) – altezza massima (sostituz. edil.)*	m	10,50
m2) – altezza massima (ristrutt tipo C)*		altezza preesistente
n) – numero di piani massimo	n	3

* fatti salvi eventuali diritti di terzi

Le quantità edilizie indicate per i singoli fabbricati si intendono come puramente indicative: in caso di richiesta di Permesso di Costruire esteso al totale degli interventi strutturali, è ammessa la redistribuzione delle quantità edificabili previste dal PEC nelle varie porzioni dei fabbricati esistenti, purché non venga superata la volumetria complessiva e l'altezza massima previste dal PEC stesso.

b) - Scelte composite

La limitazione dei tipi di intervento ammessi alla ristrutturazione di C o sostituzione edilizia, escludendo la demolizione e ricostruzione, non è motivata

unicamente dal dato quantitativo risultante (la dimensione dell'area non consentirebbe, con l'indice di zona, il raggiungimento delle quantità attuali) ma soprattutto dalla intenzione di mantenere alcune delle caratteristiche che connotano la zona.

Intenzione di mantenere non tanto la commistione delle destinazioni d'uso residenziale e manifatturiera, che viene infatti eliminata, quanto la memoria della natura produttiva dei fabbricati e - soprattutto - le caratteristiche del tessuto edilizio, che per l'epoca di costruzione presenta ancora una costanza di relazioni tra percorsi, lotti ed edifici, tali da costituire una riconoscibile unità di vicinato polarizzata dalla via Monte Pasubio.

Per questo si rende prescrittivo il mantenimento degli allineamenti esistenti lungo la via Monte Pasubio e via Testa, indicati come fronte preferenziale di affaccio, vengono relegate sul retro, verso l'interno del lotto, le eventuali modifiche dimensionali del corpo di fabbrica o addizioni di elementi distributivi o tecnologici.

Compatibilmente ad una rifunzionalizzazione residenziale ed al rispetto dei parametri di legge in materia di accessibilità ed efficienza energetica, si affida alla successiva progettazione definitiva il compito di mantenere forme, soluzioni tecnologiche e stilemi che richiamino e valorizzino la memoria del precedente uso.

Indicazione fondamentale dello strumento urbanistico, necessarie all'ottenimento del risultato previsto, è la diversa tipologia di ristrutturazione da adottare sui corpi di fabbrica che costituiscono il complesso.

Sul principale, in angolo tra via Monte Pasubio e via Testa, per forma e dimensione è prevista una ristrutturazione di **tipo C** e la sua unica destinazione è la residenza, mentre sul secondo corpo di fabbrica accessibile direttamente da via Testa è prevista una ristrutturazione **mediante sostituzione edilizia** in quanto buona parte della volumetria esistente sarà destinata ad autorimessa.

La scelta dell'utilizzo di due distinti tipi di intervento è dettata proprio dall'identità dei luoghi che, composti da un'architettura specialistica, definisce già nel suo stato attuale la naturale posizione di un fabbricato più importante in cui "recuperare" i volumi delle abitazioni ed uno di minor rilevanza da destinare per buona parte appunto come pertinenza.

Proprio per poter definire più destinazioni sul fabbricato basso e quindi con la necessità di dover intervenire, anche per motivi di affaccio, sulla sua stessa sagoma, la scelta di un intervento di ristrutturazione **mediante sostituzione edilizia** risulta essere la più indicata sotto più punti di vista, come ad esempio quello distributivo o strutturale.
parte soppressa

La previsione dello strumento urbanistico riconduce quindi alla possibilità di ottenere, in fase progettuale, la realizzazione di un piano di box, accessibile alla quota di via Testa ed un piano di alloggi al di sopra di questi mediante la costruzione di una soletta, che, in base alle altezze esistenti, darà la possibilità di creare più piani.

Più in dettaglio si precisa e motiva, in base a quanto previsto dal risultato finale di progetto, che la minor volumetria come massima ammessa (mc. 4.200,00) diminuisce notevolmente rispetto all'esistente in quanto nel corpo di fabbrica più basso, direttamente accessibile da via Testa, si intende destinare una quota parte come autorimessa pertinenziale che, in base alla normativa del vigente R.E. Comunale (art. 18 e 20), non conferisce volume.

Da ciò ne risulta un impianto in cui si prevede un fabbricato (angolo via M. Pasubio via Testa) interamente residenziale, descritto dalla sagoma esistente in cui realizzare tre piani, ed uno misto residenza e box. Al fine di rendere, anche graficamente, più chiara la specifica dello strumento urbanistico si fanno seguire alcuni schemi esemplificativi dei volumi e delle relative destinazioni.

d) - Relazione finanziaria

CESSIONE GRATUITA DI AREE

a – viabilità pubblica	mq 45,30
b – parcheggi pubblici	mq 134,70
TOT AREE DA CEDERE	mq 180,00

BILANCIO STANDARD

standard dovuti (ab 28 x 25 mq/ab – 10% di Sf mq 1290)	mq 571,00
standard localizzati entro PEC e ceduti	mq 134,70
superficie da monetizzare	mq 436,30

a) conguaglio da monetizzare (mq 436,3x €/mq 95,00)	€ 41.448,50
---	-------------

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

b) oneri urbanizzazione primaria	€/mc 11,38 x mc 4.200,00 =	€ 47.796,00
c) oneri urbanizzazione secondaria	€/mc 7,27 x mc 4.200,00 =	€ 30.534,00
	Totale oneri (b+c)	€ 78.330,00

TOTALE DA VERSARE (a + b + c)	€ 119.778,50
--------------------------------------	---------------------

CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE:

Corrispettivo da verificare secondo tariffe vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire

Il rilascio dei Permessi in variante è subordinato all'eventuale conguaglio degli oneri dovuti in base alle tariffe vigenti.

NORME D'ATTUAZIONE

Art. 1 - Natura del Piano

Art. 2 - Elaborati costituenti il Piano

Art. 3 - Struttura del Piano e dotazione di standard urbanistici

Art. 4 - Accessori alla residenza

Art. 5 - Barriere architettoniche

art. 1
(natura del Piano)

Questo Piano costituisce Piano Esecutivo Convenzionato formato ai sensi dell'art. 43 L.R. 56/77 e s.m.i. in conformità ai disposti dell' art. 29, p.to 1, ultimo comma, delle N.d'A. del PRG.

Il Piano interessa tutti e solo gli immobili specificati negli elaborati cartografici e nell'elenco catastale delle proprietà incluso nella Relazione Illustrativa e comporta l'attuazione delle previsioni del PRG relativamente all'area t-p4, collocata in via Monte Pasubio, angolo via Testa.

Essendo documentata la cessazione dell'attività produttiva da oltre un anno, con il ricorso al presente PEC si opera il riordino per un uso residenziale e attività compatibili.

Il tipo di intervento ammesso è la ristrutturazione C o sostituzione edilizia, da attuare in riferimento alle volumetrie e quantità edilizie esistenti, con le seguenti quantità:

Il Piano ha validità decennale ed assume la denominazione di:

"ACQUE MINERALI".

art. 2
(elaborati costituenti il Piano)

Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Relazione Illustrativa contenente anche l'elenco catastale delle proprietà ricadenti entro il Piano, e la relazione finanziaria;
 - b) Norme d'Attuazione ;
 - c) Tavole di Piano :

- Tav. 1 Estratto di P.R.G. – PEC a scala del PRG
Tavola di Piano / Rilievo
- Tav. 2 Planivolumetrico e Viabilità

art. 3
(struttura del Piano e dotazione di standard urbanistici)

La Tavola di Piano n. 2 individua il perimetro delle aree incluse nel PEC, distinte in superfici fondiarie e standard urbanistici da destinare a parcheggio pubblico: queste verranno cedute interamente e gratuitamente al Comune di Novi Ligure.

Poiché gli immobili sono collocati in area già servita da tutte le urbanizzazioni, non è prevista la realizzazione di opere a scomputo oneri, che verranno interamente monetizzati.

Le modalità di cessione delle aree da destinare a standard urbanistici (parcheggio pubblico), i tempi per la attuazione delle opere di urbanizzazione e per la corresponsione dei conguagli monetari dovuti a saldo di cessione aree e realizzazione di opere di urbanizzazione saranno stabiliti da apposita Convenzione, così come le modalità per la corresponsione del Costo di Costruzione.

I dati dimensionali del PEC sono riassunti come segue:

a) - superficie territoriale	mq	1.290,00
b) - superficie fondiaria	mq	1.290,00
c) - viabilità pubblica	mq	45,30
d) - standard localizzati entro PEC e ceduti	mq	134,70
e1) - volumetria esistente	mc	5.533,84 (<i>da documentare nei dettagli in sede esecutiva</i>)
e2) - volumetria max ammessa in progetto	mc	4.200,00
f1) - superficie coperta esistente	mq	826,86
f2) - superficie coperta max ammessa in progetto	mq esistenti + vani tecnici	
g) - SUL esistente (produttivo)	mq	826,86
h) - capacità insediativa teorica (e2/ 150)	ab	28
i) - standard urbanistici dovuti (h x 25 – b x 0,10)	mq	571,00
l) - standard da monetizzare (i – 134,70)	mq	436,30
m1) – altezza massima (<i>sostituz. edil.</i>)*	m	10,50
m2) – altezza massima (ristrutt tipo C)*	altezza preesistente	
n) – numero di piani massimo	n	3

* fatti salvi eventuali diritti di terzi

Si intende prescrittiva l'indicazione di mantenere inalterato il filo di fabbricazione lungo la via Monte Pasubio e la via Testa, che dovranno risultare fronte principale di affaccio.

Eventuali modifiche dimensionali del corpo di fabbrica o addizioni di elementi distributivi o tecnologici dovranno interessare unicamente i fronti interni; l'aggiunta di corpi scala esterni alla sagoma del fabbricato esistente non dovrà comunque superare una superficie coperta massima di mq. 30,00; le modifiche alla copertura dovranno essere contenute nel rispetto delle altezze e delle quantità definite nella tabella sopra.

Compatibilmente ad una rifunzionalizzazione residenziale ed al rispetto dei parametri di legge in materia di accessibilità ed efficienza energetica, si chiede alla successiva progettazione definitiva di mantenere forme, soluzioni tecnologiche e stilemi che richiamino e valorizzino la memoria del precedente uso.

Nella sistemazione delle aree private, dovrà essere riservata una quota di 5 mq/ab di area a verde privato, ex art21 Nd'A del PRG comunale.

Per quanto ai precedenti commi, le sagome planimetriche degli edifici, riportate negli elaborati grafici e corrispondenti al sedime dei fabbricati esistenti, hanno valore indicativo dell'effetto di insieme voluto e non sono quindi prescrittive.

Le quantità edilizie indicate per i singoli fabbricati si intendono come puramente indicative: in caso di richiesta di Permesso di Costruire esteso al totale degli interventi strutturali, è ammessa la redistribuzione delle quantità edificabili previste dal PEC nelle varie porzioni dei fabbricati esistenti, purché non venga superata la volumetria complessiva e l'altezza massima previste dal PEC stesso.

Sia in fase di attuazione che nel corso di validità del presente PEC, sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con la residenza, come elencate nelle Nd'A del PRG comunale, purché in una quantità non superiore al 40% del totale in termini di superficie utile lorda e con la relativa richiesta del titolo edilizio e con la corresponsione di monetizzazioni ed oneri di urbanizzazione, se dovuti.

Non costituiscono quindi variante al PEC le redistribuzioni volumetriche e funzionali condotte entro i limiti di cui ai due commi precedenti.

I progetti edilizi dovranno rispettare la normativa vigente in materia antisismica, antincendio e di accessibilità a soggetti con impedita o limitata capacità motoria o sensoriale nonché le prescrizioni in materia di efficienza energetica e di energie rinnovabili di origine nazionale, regionale e comunale.

La realizzazione degli interventi edilizi dovrà avvenire con l'osservanza delle vigenti normative inerenti la sicurezza dei cantieri mobili.

Per quanto non esplicitamente richiamato dalle presenti Norme di Attuazione del PEC si intendono validi i parametri quantitativi delle Norme di Attuazione del PRG.

art. 4

(accessori alla residenza)

Ex legge 24/03/89 n. 122 (Legge Tognoli) la quota di parcheggio privato da assicurare entro il PEC è pari al 10% della volumetria effettivamente realizzata: sono computabili a tal fine sia le autorimesse che i posti auto all'aperto coperti e/o scoperti, nonché i relativi spazi di manovra.

art. 5

(barriere architettoniche)

L'attuazione di tutti gli interventi previsti dal presente Piano, sulle parti pubbliche come su quelle private, dovrà essere condotta nel rispetto dei disposti di cui alla L. 09/01/1989 n. 13 e relativi D.M. 14/06/1989 n.236 e circolare 22/06/1989 n.1669 U.L. nonché D.P.R. 24/07/1996 n.503, che recano norme per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.



SEDE LEGALE: V.LE AURELIO SAFFI, 18
15067 NOVI LIGURE (AL)
P.I. 02358000061
Tel. 0143.65442 Fax 0143.633163

OGGETTO: SCRITTURA PRIVATA

L'anno 2013 il giorno 04 del mese di settembre tra il sottoscritto Vecchi Pasquale nato a Serravalle Scriva 15069 (AL) il 04/12/1963 e residente in Serravalle Scrivia 15069 (AL) Via Rossini n. 58 nella sua posizione di amministratore della società La Piramide S.r.l., titolare del Permesso di Costruire n. 46 del 02/07/2013 rilasciato dal comune di Novi Ligure atto alla realizzazione di nuovo complesso residenziale mediante ristrutturazione con parziale demolizione e ricostruzione di capannoni esistenti in attuazione del PEC denominato " Acque minerali " in area " t p/4 " - D.U.5 e le proprietà confinanti distinte catastalmente al fg. 29 mapp. 542 sub. 5, mapp. 542 sub. 6, mapp. 1173 sub. 1 e mapp. 1174 sub. 1, nelle persone

di CARTASEGNA ARMANDO e CARTASEGNA FRANCA

SI CONCORDA

sulla possibilità di ricostruire a confine, e quindi di eseguire una ristrutturazione non solo di tipo B, come già concessionato, ma una ristrutturazione di tipo C chiedendo permesso di costruire in variante al comune di Novi Ligure.

Si allega planimetria catastale con segnato in colore rosso linea di confine interessata.

VECCHI PASQUALE

Cortasagna Armando

LA PIRAMIDE S.r.l.
V.le Aurelio Saffi, 18
15067 NOVI LIGURE (AL)
P.I. 02358000061

Cortasagna Franca