



REGIONE
PIEMONTE



PROVINCIA DI
ALESSANDRIA

Proponente:

Sig. Giuseppe BORSOI e Sig.ra Ivana BORSOI

Lavoro:

Programma degli Interventi
D.U. 2a - area R1 - Sub aree 1-2-3
artt. 6 e 24 N.T.d'A P.R.G.C.

Descrizione:

Relazione Tecnica

tavola:

scala:

Progettazione Architettonica/Urbanistica:

Arch. Riccardo BERGAGLIO

data:

Settembre 2017

note:

file:

.dwg

il Proponente:

Sig. Giuseppe BORSOI

Sig.ra Ivana BORSOI

collaboratori:

Arch. Andrea L. BERGAGLIO



INGEGNERIA



URBANISTICA

Società Cooperativa
15060 Basaluzzo (AL) - Via Novi, 70/b
Tel 0143 489896 Fax 0143 1434023
mail architettura@studioaisa.it

TOPOGRAFIA

RELAZIONE TECNICA

1- Premessa

Il Comune di Novi Ligure (AL) ha adottato in data 22/12/1986 la Variante al Piano Regolatore Generale e successivamente la Variante Parziale al P.R.G. vigente approvata con deliberazione del C.C. n°73 del 12/10/1998.

Il P.R.G. ha individuato, all'interno della perimetrazione dell'abitato, alcune aree ove è obbligatoria la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata per attuare le previsioni edificatorie.

L'area in oggetto si trova tra le Vie Silvio Pellico ed Acquistapace, nel **D.U. 2/a** ed è contrassegnata con la sigla **R1** (aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica); tale area è normata dall'art.24 p.to b) della Variante Generale al P.R.G. vigente.

Per le motivazioni in seguito esplicitate si ricorre a un Programma degli Interventi come previsto dagli artt. 6 e 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il P.d.I. è proposto dai Sigg. Giuseppe Borsoi e Ivana Borsoi in qualità di proprietari dell'area identificata al Foglio 27 mappale 963.

2- Analisi generale del comparto R1

Sull'area presa in esame il P.R.G. classifica tale porzione di territorio come "aree urbane edificate in cui le condizioni di utilizzazione dei suoli richiedono operazione di rinnovo e sostituzione del patrimonio edilizio".

Lo strumento urbanistico prevede la sola realizzazione di edifici con destinazione d'uso residenziale; vedi dati tabella ricavati dai quadri sinottici:

TERRITORIO: URBANO				Destinazione d'uso prevalente: RESIDENZIALE										Riferimenti: TAV. 3					Tab: 8					
DISTRETTO URBANISTICO	ENOMINAZIONI		AREE DA TRASFORMARE				PARAMETRI URBANISTICI						CAPACITA' INSEDIATIVA						PARAMETRI EDILIZI			PROCEDURE		
	CLASSE DI INTERVENTO	n° AREA	SPAZI PUBBLICI IN S.U.E.		SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE TERRITORIALE	i.f.	i.t.	u.f.	u.t.	VOLUME CONVENZIONALE	S.U.L.	ABITATIVA			TERZIARIA		PRODUTTIVA		n° PIANI	ALTEZZA	RAPPORTO DI COPERTURA R.C.	DIRETTA	e/o IN S.U.E.
			OO.UU. PRIMARIA	OO.UU. SECONDARIA									ESISTENTE	AGGIUNT.	%	PREVISTA	%	PREVISTA	%					
			mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mq	ab	ab		mq		mq		n°	m			
2a	R	1	-	(1850)	(3350)	5200	2.5	1.5			7800		(5)46	28	100	-	-			3	10.5	30		X

La cartografia di P.R.G. non individua aree per OO.UU. primaria e secondaria.

Nello specifico il tessuto edilizio esistente è caratterizzato da:

- edifici residenziali in buono stato di conservazione;
- presenza di bassi fabbricati accessori;
- aree non edificate;

Dall'analisi della cartografia catastale, dalla documentazione reperibile presso l'Agenzia del Territorio e da indagini in loco si presume che:

- la particella **660** è un'area utilizzata come viabilità interna, parcheggi e verde, che deve essere ceduta dall'Edilcentro di Basto A. e C. snc al Comune di Novi Ligure (AL); la porzione utilizzata come viabilità interna è gravata da servitù di passaggio a favore dei mapp. 24, 21, 963, ecc...;
- le aree non edificate (vedi mapp. 22, 23) sono presumibilmente accessibili, con diritti passaggio, dagli androni dell'edificio individuato con il mapp. **21** e dalle corti comuni di cui al mapp. **280**;
- il mappale **963** è un'area libera a seguito del crollo del fabbricato;
- le aree di cui ai mapp. **516, 927** (quota parte) sono accessibili direttamente da Via Silvio Pellico;
- la particella **517** è una piccola striscia di terreno accessibile dalla Via Pellico di cui non è stata individuata la proprietà, è presumibilmente un corridoio di collegamento tra la Via Pellico ed il mappale 963. Attualmente il sedime è stato assorbito dalle proprietà confinanti;
- i mapp. **21, 24** sono edifici residenziali plurifamiliari con diritti sulle corti comuni di cui ai mapp. 280, 21, 222;
- il mapp. **223** è un fabbricato bifamiliare con diritto alle corti di cui ai mapp. 222, 25;
- il mapp. **25** è un edificio residenziale;
- i mapp. **728, 278, 279** sono bassi fabbricati accessori di plurimi proprietari;

Le successive tabelle riportano le superfici catastali del comparto **R1** e l'identificazione delle proprietà.

Superfici Mappali Catastali Comparto R1		
Foglio	Mappale	Superficie [mq]
27	516	752
	927 (parte)	110

	517	28
	963	1120
	22	723
	23	370
	278	17
	728	11
	279	3
	280	258
	21	440
	24	180
	223	132
	25	200
	222	514
	660 (parte)	342
Totale	5200 mq *	

* Tale superficie coincide con la superficie dell'intero comparto R1 di cui alla precedente tabella sinottica

Identificazione delle proprietà (Foglio 27)			
Mappale	Sub.	Proprietà	Annotazioni
516	2	ORLANDO Massimo	Catasto fabbricati
516	3	VILLANI M. Alessandra	Catasto fabbricati
516	4	TIGANO Caterina	Catasto fabbricati
516	5	PIRAS Giuliano	Catasto fabbricati
517		Ente Urbano	Catasto fabbricati: Area libera; presumibile bene comune del mapp. 516, ora annessa alle proprietà confinanti;
927 (parte)	2-4-5	BORSOI Giuseppe	Catasto fabbricati
927 (parte)	3-6	BORSOI Ivana	Catasto fabbricati
963		BORSOI Giuseppe / BORSOI Ivana	Catasto fabbricati
22		BOLLOLI Bruna Matilde Maria Teresa	Catasto terreni
23		DARAO Pietro / VIRGINTINO Nicolina	Catasto terreni
278		BOLLOLI Bruna Matilde Maria Teresa	Catasto fabbricati
728		BOLLOLI Bruna Matilde / BOLLOLI Giovanna	Catasto fabbricati
279		DARAO Pietro / VIRGINTINO Nicolina	Catasto fabbricati
280		Vedi nota	Catasto fabbricati: Bene comune al mapp. 21

21		DARAIO Pietro / VIRGINTINO Nicolina BOLLOLI Bruna Matilde / BOLLOLI Giovanna	Catasto fabbricati
24		KOROVINA Elena / CAPANO Palmira / ABBONDANZA Guerrino / ANDREOLI Milena / BERTOSSA Enrico / DIVANO Piera Paola / DELUCA Rosa	Catasto terreni
223		CARLINI Odino / NIERO Loredana / DI RIENZO Carmela / GROSSO Massimiliano / GROSSO Valentino	Catasto fabbricati
25		DI RIENZO Carmela / GROSSO Massimiliano / GROSSO Valentino	Catasto fabbricati
222		Vedi nota	Catasto fabbricati: bene comune ai mapp. 24 e 223
660 (parte)		EDILCENTRO S.N.C. DI BASTO ANDREA E C	Area che deve essere ceduta al Comune di Novi Ligure

Le precedenti tabelle evidenziano la notevole frammentazione del comparto sia in termini di aree sia di proprietà e quindi l'impossibilità di una organica trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come sostituzione delle preesistenze.

Per le caratteristiche degli edifici esistenti non è infatti proponibile la loro demolizione mentre alcune aree libere, per la loro conformazione ed accessibilità, sono sostanzialmente inedificabili se non ricorrendo alla loro aggregazione.

Il ricorso al P.d.I. è pertanto una fase obbligata al fine di attuare le previsioni del P.R.G..

Le **sub aree** successivamente definite non ostacolano un organico sviluppo dell'edificazione per **sub comparti** con particolare riferimento al riordino delle aree.

In considerazione della complessità del tessuto urbano notevolmente parcellizzato, la proposta è sostanzialmente fattibile in relazione alla definizione compositiva dei nuovi fabbricati, alla viabilità, agli spazi di distribuzione, alle urbanizzazioni e alle servitù varie comuni a più immobili.

3- Analisi della Sub Area 1

Il Sub Comparto posto a nord dell'area R1, è stato recentemente edificato (edificio quadrifamiliare) in base al programma di intervento approvato con **C.C. n.51 del 23/07/2002**.

Le aree pertinenziali dell'edificio hanno un collegamento diretto con Via Silvio Pellico e sono sistemate a verde, parcheggi e corsia per l'accesso ai box interrati.

Per la costruzione dell'edificio residenziale (4 alloggi) situato sul **mapp. 516** sono stati acquisiti i diritti di cubatura insistenti sul **map. 927** (quota parte).

L'accesso diretto e gli allacci urbanizzativi provengono dalla adiacente Via Silvio Pellico.

La striscia di terreno mapp. 517 è stata di fatto annessa ai mappali confinanti.

La successiva tabella riporta nel dettaglio i mappali e le superfici catastali della sub area 1:

<i>Superfici Mappali Catastali Sub Area 1</i>		
<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Superficie [mq]</i>
27	516	752
	927 (parte)	110
	517	28
<i>Totale</i>	<i>890 mq</i>	

4- Analisi della Sub Area 2

Il Sub Comparto è posto in posizione pressoché centrale all'area **R1** ed è caratterizzato da un'area libera a seguito del crollo del fabbricato (vedi mapp. 963) e dall'esistente viabilità (quota parte mapp. 660).

L'ipotesi progettuale prevede la realizzazione di un edificio residenziale con tipologia a schiera (5 unità immobiliari). Tale ipotesi progettuale, meglio esplicitata nell'allegata planimetria **2** è da intendersi di indirizzo e non vincolante.

Si osserva che per la configurazione planimetrica del lotto e per la presenza di fabbricati sulle aree limitrofe, non è ipotizzabile un collegamento veicolare con l'altra sub area 3 senza pregiudicare la possibilità di edificazione.

L'accesso a tale mappale è confermato nell'attuale posizione e, quindi, avverrà attraverso l'esistente viabilità (quota parte mapp. 660, già gravato da pregresse servitù di passaggio).

L'area scoperta sarà utilizzata per passaggi pedonali comuni, verde e parcheggi privati.

Le autorimesse private saranno realizzate nel sottosuolo con accesso tramite rampa posta all'interno dell'area e contigua alla viabilità di cui sopra. In particolare come richiesto dall'A.C. è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico dell'area individuata in color azzurro e delimitata dai pti **A, B, C e D di ca. mq 68** al fine di favorire l'inversione di manovra degli autoveicoli diretti ai mapp. 927, 963, 21 e 24. Si precisa che tale superficie, anche se assoggettata ad uso pubblico, conferirà capacità edificatoria con lo stesso indice applicato alla rimanente area.

Gli allacciamenti urbanizzativi avverranno direttamente dalla Via Acquistapace (quota parte mapp. 660) o in alternativa utilizzando, a minor danno, il mapp. 927 di proprietà dei proponenti.

La successiva tabella riporta nel dettaglio i mappali e le superfici catastali della sub area 2:

Superfici Mappali Catastali Sub Area 2		
Foglio	Mappale	Superficie [mq]
27	963	1120
	660 (parte)*	342
Totale	1462 mq	

* Area che deve essere ceduta al Comune di Novi Ligure a cura di Edilcentro S.n.c.

5- Analisi della Sub Area 3

Il Sub Comparto è caratterizzato da aree edificate (residenziali ed accessorie) e da aree libere (corti pertinenziali degli edifici).

Gli edifici residenziali, notevolmente frammentati in termini di proprietà, risultano tutti abitati ed in buono stato di conservazione a seguito di recenti opere di manutenzione.

Su tali aree non sono previste edificazioni salvo quanto successivamente indicato.

L'accessibilità alla Sub Area 3 è garantita dall'attuale stato di fatto e di diritto (quota parte mapp. 660 e Via Acquistapace).

La successiva tabella riporta nel dettaglio i mappali e le superfici catastali della sub area 3:

Superfici Mappali Catastali Sub Area 3		
Foglio	Mappale	Superficie [mq]
27	22	723
	23	370
	278	17
	728	11
	279	3
	280	258
	21	440
	24	180
	223	132
	25	200
	222	514
Totale	2848 mq	

6- Dati del Programma degli Interventi

Comparto	S.T. [mq]	I.T. [mc/mq]	Volume [mc]	Capacità insediativa aggiuntiva [mc/ab105]	Piani	Altezza	Rapporto Copertura %
SUB AREA 1	890	1,5	1335	13	3	10,5	30
SUB AREA 2 (al netto di quota parte del mapp. 660, di futura proprietà comunale)	1.120	1,5	1680	16	3	10,5	30
SUB AREA 3	2848	1,5	4272	41	3	10,5	30
Totali	4858[*]	1,5^{**}	7287^{*/**}	70^{**}			

^{*} I valori totali al netto dell'area di viabilità coincidono con i valori della tabella sinottica del P.R.G.C.

^{**} Non essendo prevista dal P.R.G.C. nessuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria la superficie territoriale coincide con la superficie fondiaria. Pertanto il volume massimo ammissibile su ciascun comparto è stato determinato utilizzando l'indice più sfavorevole I.T. 1,5mc/mq.

7- Norme tecniche di attuazione

a) qualsiasi intervento edilizio dovrà rispettare:

- le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;
- il Regolamento Edilizio del Comune di Novi Ligure;
- il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i;
- la L.R. 56/77 e s.m.i.;
- Altre disposizioni, legislazioni e regolamenti applicabili all'intervento edificatorio in oggetto.

b) nella sub area 2 e nella sub area 3 qualora si procedesse in tutto o in parte nella demolizione degli esistenti potranno essere realizzati nuovi edifici a destinazione residenziale nei limiti imposti dalle norme tecniche di attuazione e dai quadri sinottici relativi all'area R1;

c) in tutte le aree potrà essere modificato il posizionamento degli attuali accessi carrai nel rispetto del codice della strada senza che questo costituisca modifica del P.d.I.;

d) l'intervento previsto nel sub **comparto 2** dovrà avvenire con permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. **24 lett. b p.to 3** delle N.T.d'A del vigente P.R.G.C.. In particolare la convenzione dovrà stabilire modalità, tempistica circa **l'assoggettamento ad uso pubblico** dello spazio da destinarsi alla manovra degli autoveicoli. Inoltre dovrà definire la modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la **monetizzazione a favore della A.C.** dell'area da destinarsi a standard urbanistici. Il tutto da parametrarsi in base alle tabelle vigenti all'atto della richiesta del P.d.C.

Novi Ligure (AL), 22/09/2017

Il Progettista

Arch. Riccardo Bergaglio

In allegato:

- Tav. 1 – Estratti Cartografici;
- Tav. 2 – Planimetria con Parametri Urbanistici;
- Tav. 3 – Planivolumetrico di Indirizzo non vincolante;
- Documentazione Fotografica;
- Visura Catastale;