

Oggetto : Variante al Piano di Recupero di libera iniziativa, ambito n. 9 comparti n. 1 e 2, n. 166/2011.

Proprietà : Subalpina investimenti Società Semplice  
Valenza Immobiliare S.r.l.  
Curcio Guido  
Valenza Enrica

LA PROPRIETÀ: Società Subalpina Investimenti S.S.

Società Valenza Immobiliare S.r.l.

Curcio Guido

Valenza Enrica

IL PROGETTISTA: arch. Niccolò Serione

tabella descrizione: CONTEGGI PARAMETRI URBANISTICI  
5  
6  
data di emissione: 23/12/2022  
scala: 1:200

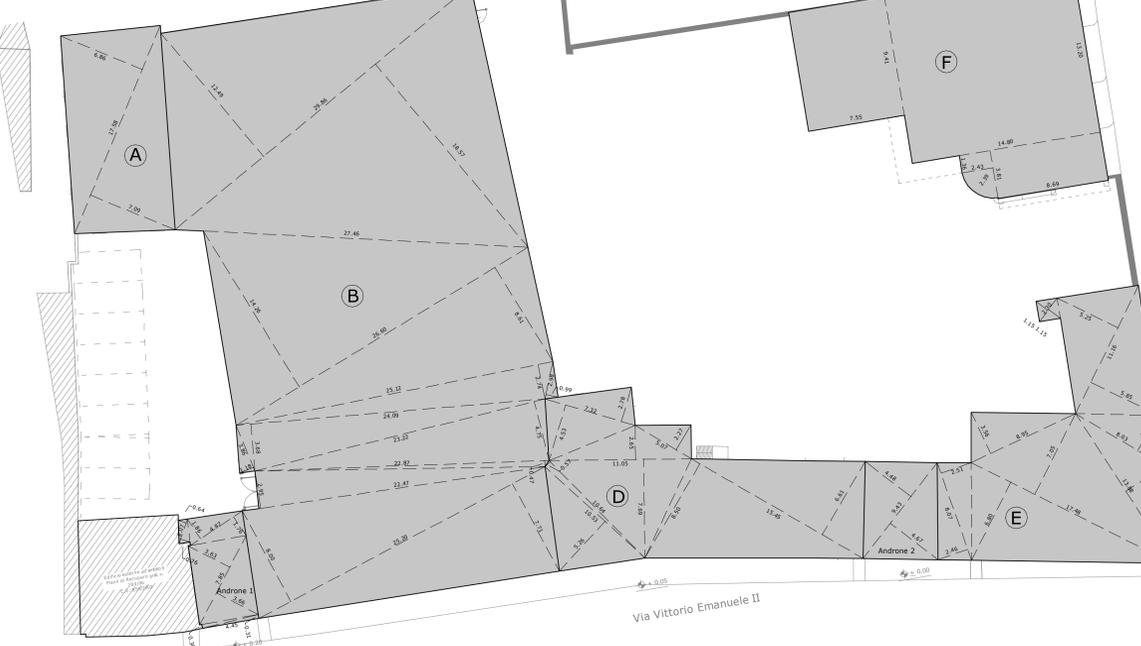
revisione	data	descrizione	redatto / collaboratore
01	27/02/2020	aggiornamento Variante al P.d.R. 166/2011	arch. Niccolò Serione
02	14/08/2020	aggiornamento Variante al P.d.R. 166/2011	arch. Niccolò Serione
03	15/01/2021	aggiornamento Variante al P.d.R. 166/2011	arch. Niccolò Serione
04	21/07/2021	aggiornamento Variante al P.d.R. 166/2011	arch. Niccolò Serione
05	23/12/2022	aggiornamento Variante al P.d.R. 166/2011	arch. Niccolò Serione

GRUPPO TECNICO COORDINATO DA: dott. geom. Biagio Bianco  
arch. Eva Gentile - edilizia/urbanistica  
arch. Maria Lufarano - architettura / design  
geom. Davide Morando - sicurezza / calcolo topografico  
ing. Giuseppe Borelino - struttura  
ing. Stefano Spagnoli - geotecnica  
arch. Niccolò Serione - edilizia/urbanistica

**STUDIO TECNICO**  
DOTT. GEOM. BIANCHI Biagio  
CAO VITTORIO EMANUELE 10/A  
TEL. - FAX 011/943.48.15  
E-MAIL: segreteria.studio@gmail.com  
10020 ANDEZENO (TO)  
PARTITA IVA 07947910018

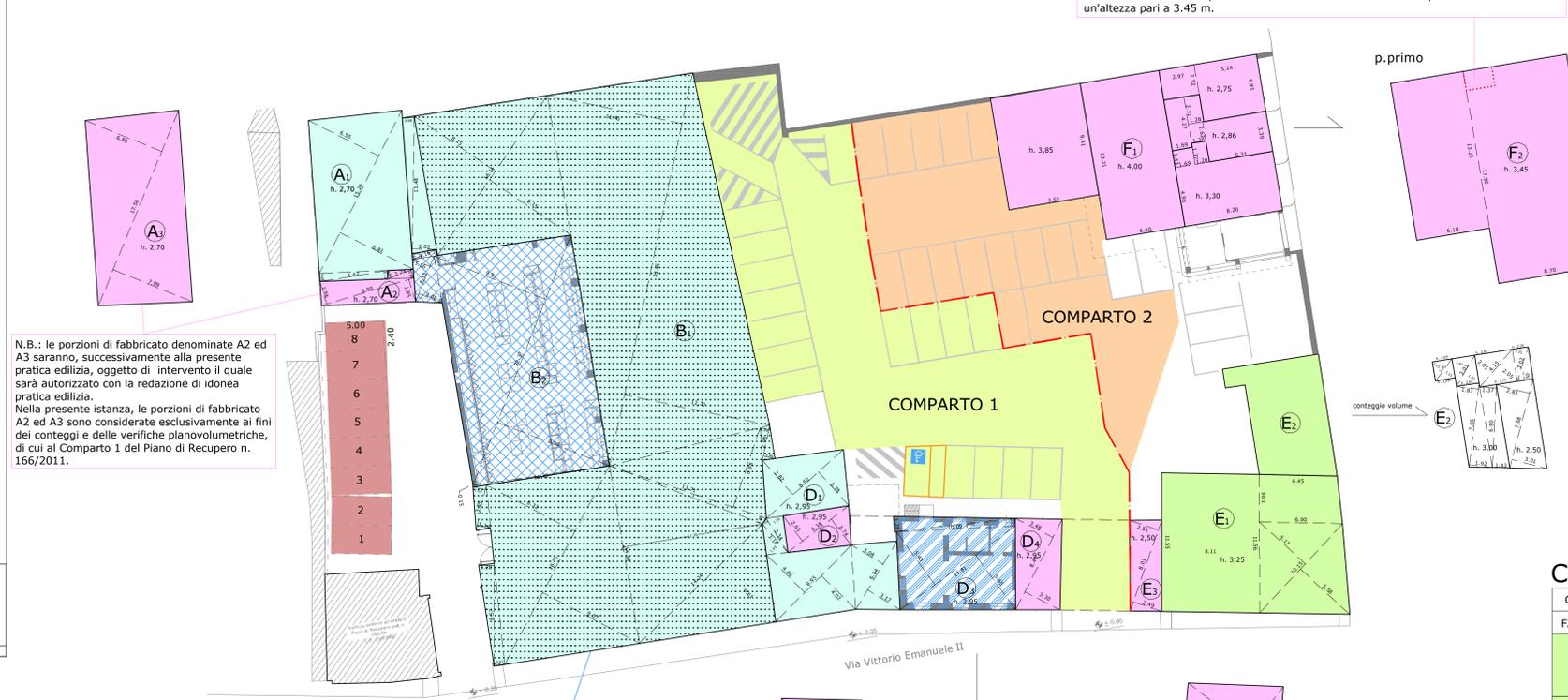
- Legenda destinazioni d'uso
- commercio U4 ESISTENTE - fabbricato ad uso misto (comm + res)
  - commercio U4 ESISTENTE - intero fabbricato a uso commerciale
  - Residenza U1 ESISTENTE
  - commercio U4 IN PROGETTO ex P.d.R. n. 166/2011 - intero fabbricato ad uso commerciale
  - commercio U4 CAMBIO DESTINAZIONE D'USO ex P.d.R. n. 166/2011 - fabbricato a uso misto (comm + res)
  - commercio U7 esistente - fabbricato a uso misto (comm + res)
  - superficie a parcheggio privato in progetto ex P.d.R. n. 166/2011
  - Comparto 1
  - nuovo divisione comparti
  - nuova estensione della superficie a parcheggio assoggettata all'uso pubblico Comparto 1.
  - nuova estensione della superficie a parcheggio assoggettata all'uso pubblico Comparto 2.

**SAGOME PER CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA**  
Scala 1:200



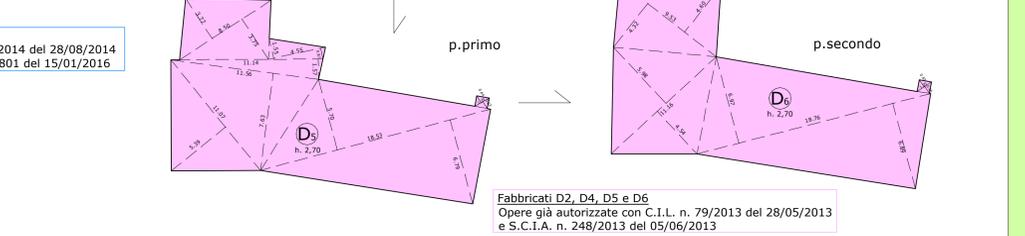
Via Vittorio Emanuele II

**SAGOME PER CALCOLI SUPERFICI LORDE E VOLUMI E DESTINAZIONI D'USO IN VARIANTE**  
Scala 1:200



N.B.: le porzioni di fabbricato denominate A2 ed A3 saranno, successivamente alla presente pratica edilizia, oggetto di intervento il quale sarà autorizzato con la redazione di idonea pratica edilizia.  
Nella presente istanza, le porzioni di fabbricato A2 ed A3 sono considerate esclusivamente ai fini dei conteggi e delle verifiche planivolumetriche, di cui al Comparto 1 del Piano di Recupero n. 166/2011.

Nota metodologica: al seguito del rilievo strumentale eseguito in sito è stato possibile riscontrare modesti disallineamenti, difficilmente rilevabili senza l'ausilio di una stazione totale. Le modeste differenze riscontrate nell'impianto generale derivano dall'affinamento delle misurazioni effettuate in relazione al rilievo topografico eseguito ed hanno portato ad una migliore definizione dei parametri urbanistici di zona. Le lievi variazioni riscontrate appaiono d'impianto originario e risultano comunque nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.



Fabbricati D2, D4, D5 e D6  
Opere già autorizzate con C.I.L. n. 79/2013 del 28/05/2013 e S.C.I.A. n. 248/2013 del 05/06/2013

FABBRICATO	S.c.
A	122.62 mq
B	1142.00 mq (di cui 231.84 per l'ampliamento B2)
Androne 1	40.23 mq
D	237.09 mq
Androne 2	43.14 mq
E	259.30 mq
F	307.30 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE COPERTA</b>	<b>2151.68 mq</b>

TABELLA RIEPILOGATIVA	PDR 166/2011	Variante al P.d.R. n. 166/2011			
	Stato preesistente	Stato di fatto	Stato di progetto	Variazioni	
Sup. coperta	2202.72 mq	2159.40 mq	2151.68 mq	2151.68 mq	- 51.04 mq ± 0.00 mq

Volume per il quale è stato rilasciato il PdC in Sanatoria n. 110/2018 del 03/08/2018, già considerato nell'originario PDR n. 166/2011. Si evidenzia tuttavia che nell'originario P.d.R. risulta essere stata computata erroneamente un'altezza dei locali pari a 3.30 m a fronte di un'altezza pari a 3.45 m.

**COMPARTO 1**

FABBRICATO	Volume
A1 p.t.	284.71 mc
D1 p.t.	285.28 mc
D3 p.t.	221.44 mc
<b>TOTALE VOLUME =</b>	<b>791.43 mc</b>
<b>TOTALE S.U.L. =</b>	<b>277.22 mq</b>

FABBRICATO	S.U.L.
B1 p.t.	910.14 mq
B2 p.t.	231.84 mq
<b>TOTALE S.U.L. =</b>	<b>1141.98 mq</b>

Relativamente al Comparto 1, le previsioni progettuali contenute nell'originario P.d.R. n. 166/2011 hanno avuto attuazione attraverso un insieme sistematico di interventi che hanno portato alla realizzazione dell'ampliamento (B1) del supermercato preesistente (B1), al cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale della porzione di fabbricato elevata a tre piani fuori terra (D3), alla riqualificazione delle unità immobiliari residenziali e relative pertinenze presenti nel medesimo fabbricato (D1, D2, D4 e D5). Le unità residenziali entrostanti l'isolato (A2 e A3) risultano invariate rispetto alla situazione in essere.

**COMPARTO 2**

FABBRICATO	Parametri
E1 p.t.	174.72 mq 628.99 mc
	64.54 mq
	5.96 mc
	10.40 mc
	20.42 mc
	9.46 mc
	39.71 mc
	28.98 mc
	56.07 mc
	171.00 mc
<b>TOTALE VOLUME =</b>	<b>799.99 mc</b>
<b>TOTALE S.U.L. =</b>	<b>239.26 mq</b>

TABELLA RIEPILOGATIVA	PDR 166/2011		Variante al P.d.R. n. 166/2011			
COMPARTO 2	Stato preesistente	Stato di progetto	Stato di fatto	Stato di progetto	Variazioni	
RESIDENZA U. (E1 + F1 + F2)	525.28 mq	488.27 mq	523.11 mq	523.11 mq	- 2.17 mq	± 0.00 mq
RESIDENZA U. recupero alla residenza (ex L1)	1828.39 mc	1337.59 mc	1876.27 mc	1814.50 mc	+ 47.88 mc (di cui 12.42 sanati con PDC 110/2018)	- 61.77 mc
RESIDENZA U. tettoia	130.96 mq	284.27 mc	tettoia	0.00 mq	± 0.00 mq	± 0.00 mq
COMMERCIO U7 in fabbricato ad uso misto (E1 + E2)	239.84 mq	216.90 mq	239.26 mq	239.26 mq	0.58 mq	± 0.00 mq
	800.92 mc	747.09 mc	799.99 mc	799.99 mc	- 0.93 mc	± 0.00 mq

**INTERO AMBITO**

AMBITO 9 (Comparti 1 e 2)	Stato preesistente		Stato finale P.d.R. 166/2011		Stato di progetto in variante al P.d.R. 166/2011		Variazioni di cui al P.d.R. 166/2011 rispetto allo stato preesistente B - A		Variazioni di cui alla presente variante rispetto al P.d.R. 166/2011 C - B		Variazioni di cui alla variante al P.d.R. 166/2011 rispetto allo stato preesistente C - A	
Destinazione	SUL	Volume	SUL	Volume	SUL	Volume	SUL	Volume	SUL	Volume	SUL	Volume
Residenziale U1	1266.61 mq	3859.90 mc	1285.97 mq	3433.33 mc	1177.61 mq	3593.16 mc	+ 19.36 mq	- 426.57 mc	- 108.36 mq	+ 159.83 mc	- 89.00 mq	- 266.74 mc
Commerciale U4 in fabbricato ad uso misto	214.51 mq	606.44 mc	491.37 mq	1370.52 mc	277.22 mq	791.43 mc	+ 276.86 mq	+ 764.08 mc	- 214.15 mq	- 579.09 mc	+ 62.71 mq	+ 184.99 mc
Commerciale U4 in fabbricato uso commerciale	887.34 mq	///	1120.07 mq	///	1141.98 mq	///	+ 232.73 mq	///	+ 21.91 mq	///	+ 254.64 mq	///
Commerciale U7 in fabbricato ad uso misto	239.84 mq	800.92 mc	216.90 mq	747.09 mc	239.26 mq	799.99 mc	- 22.94 mq	- 53.83 mc	+ 22.36 mq	+ 52.90 mc	- 0.58 mq	- 0.93 mc
Artigianale U16	258.34 mq	///	destinazione non prevista	///	destinazione non prevista	///	- 258.34 mq	///	- 258.34 mq	///	- 258.34 mq	///
<b>Variazioni globali</b>	<b>+ 247.67 mq</b>	<b>+ 383.68 mc</b>	<b>- 278.24 mq</b>	<b>- 366.36 mc</b>	<b>- 30.57 mq</b>	<b>- 82.68 mc</b>						

FABBRICATO	Volume
A2 p.t.	46.31 mc
A3 p.1	331.08 mc
D2 p.t.	50.72 mc
D4 p.t.	84.80 mc
D5 p.1	639.05 mc
D6 p.2	626.70 mc
<b>TOTALE VOLUME =</b>	<b>1778.66 mc</b>
<b>TOTALE S.U.L. =</b>	<b>654.51 mq</b>

**CALCOLO SUPERFICIE A PARCHEGGIO PRIVATO IN PROGETTO**  
mq (5.00 x 2.40) x n. 8 posti auto = 96.00 mq

COMPARTO 1	PDR 166/2011	ARIANTE AL PDR
RESIDENZA U. (A1 + A2 + D1 + D2 + D3)	mc. 1811.47	mq. 654.51
COMMERCIO U. in fabbricato ad uso misto (A1 + D1 + D2)	mc. 801.82	mq. 277.22
COMMERCIO U. in fabbricato uso commerciale (B1 + B2)	mq. 1120.07	mq. 1141.98
PARCHEGGIO PRIVATO	mq. 96.00	mq. 96.00

FABBRICATO	Volume
E3 p.t.	20.03 mq 50.06 mc
F1 p.t.	266.52 mq
	273.53 mc
	348.74 mc
	90.18 mc
	86.14 mc
	149.74 mc
	948.33 mc
F2 p.1	236.56 mq
	816.11 mc
<b>TOTALE VOLUME =</b>	<b>1814.50 mc</b>
<b>TOTALE S.U.L. =</b>	<b>523.11 mq</b>

Relativamente al Comparto 2, il mutare delle condizioni del mercato edilizio di zona ha reso necessaria, fatto salvo l'intento generale di riqualificazione dell'ambito, la presente variante in riduzione che, seppur meno ambiziosa rispetto alle originarie previsioni progettuali di cui al P.d.R. n. 166/2011, rendono economicamente sostenibili gli interventi.