CITTÀ DI CHIERI

CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO

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 PROPRIETA': *Società Subalpina Investimenti S.S.* 09224830019
Società Valenza Immobiliare S.r.l. 10714420014
Curcio Guido CRCGDU58C28L219P
Valenza Enrica VLNNRC76A59C627U

IL PROGETTISTA: *arch. Niccolò Serione* SRNNCL83D17C665F 10874150013

tavola	descrizione	data di emissione / scala
4 / 6	STANDARD Riepilogo superfici a parcheggio Comparti 1 e 2	23/12/2022 / 1:200

codice cliente	sottocodice	riferimento file
A30/20		d08_tav_04_rev07.dwg

revisione	data	descrizione	redatto / collaboratore
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	16/06/2022	aggiornamento Variante al P.d.R. 166/2011	arch. Niccolò Serione
06	28/10/2022	aggiornamento grafiche	arch. Niccolò Serione
07	23/12/2022	aggiornamento Variante al P.d.R. 166/2011	arch. Niccolò Serione

STUDIO TECNICO

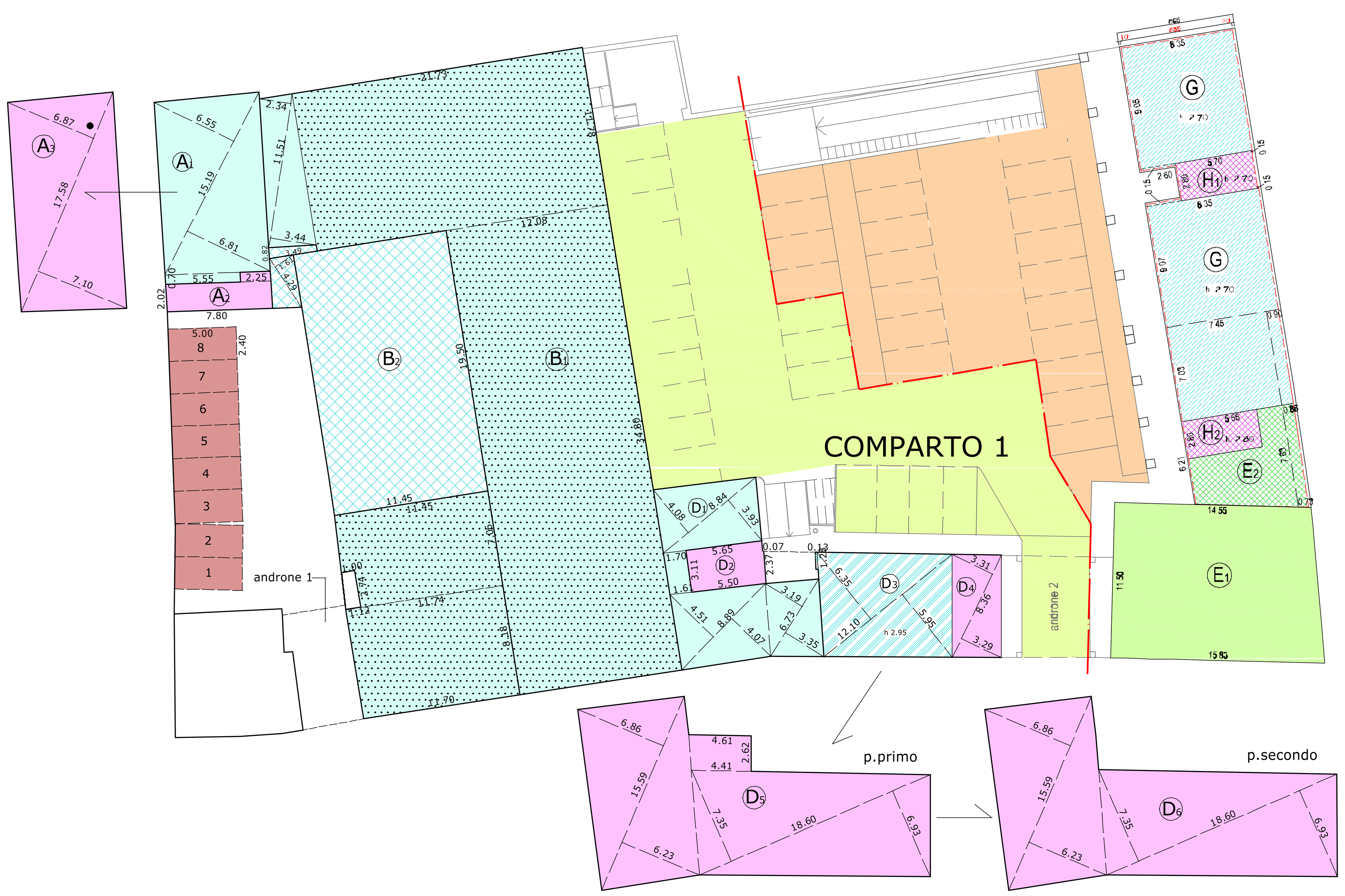
GRUPPO TECNICO COORDINATO DA: dott. geom. Biagio Bianco
- arch. Eva Gentile - edilizia/layout/esecutivi
- arch. Marta Lanfranco - architettura / design
- geom Davide Morando - sicurezza / catasto / topografia
- ing. Giuseppe Borsellino - strutturista
- ing. Stefano Sapienza - acustica
- arch. Niccolò Serione - edilizia/urbanistica

STUDIO TECNICO
Dott. Geom. BIANCO Biagio
C.so VITTORIO EMANUELE 16/A
TEL.-FAX 011/943.46.15
E-MAIL segreteria.stbianco@gmail.com
10020 ANDEZENO (TO)
PARTITA IVA 07647610018

ESTRATTO DALLA TAVOLA n. 12 DEL P.d.R. n. 166/2011 - SAGOME PER CALCOLI SUPERFICI LORDE E VOLUMI E DESTINAZIONI D'USO

Scala 1:250

Legenda destinazioni d'uso
- commercio U4 ESISTENTE - fabbricato a uso misto (comm + res)
- commercio U4 ESISTENTE - intero fabbricato a uso commerciale
- commerciale U7 ESISTENTE - fabbricato a uso misto (comm + res)
- residenza U1 ESISTENTE
- commercio U4 PROGETTO - intero fabbricato a uso commerciale
- commercio U4 PROGETTO - fabbricato a uso misto (comm + res)
- commerciale U7 PROGETTO - fabbricato a uso misto (comm + res)
- residenza U1 PROGETTO
- commercio U4 CAMBIO DESTINAZIONE D'USO - fabbricato a uso misto (comm + res)
- superficie a parcheggio pubblico in progetto - comparto 1
- superficie a parcheggio pubblico in progetto - comparto 2
- superficie a parcheggio privato in progetto - comparto 1



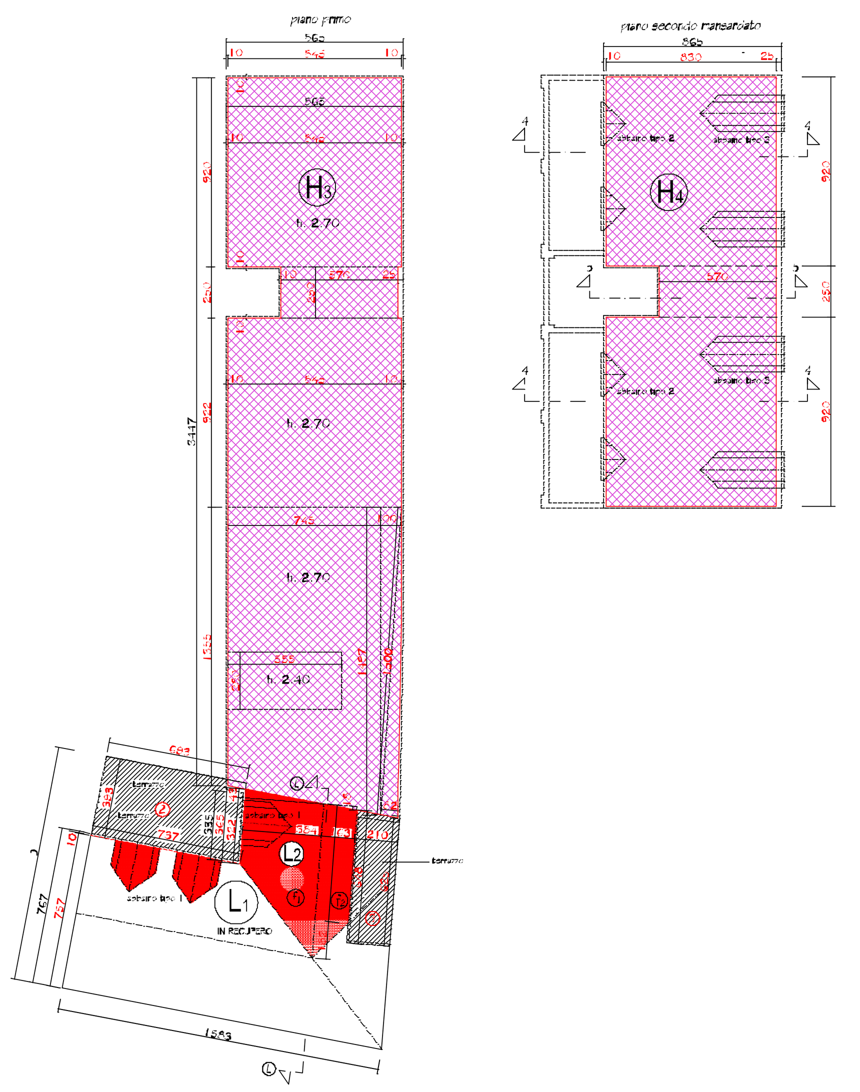


TABELLE RELATIVE AL CALCOLO DEGLI STANDARD DI CUI AL P.d.R. n. 166/2011

ESTRATTO DALLA TAVOLA 12 DEL P.d.R. n. 166/2011

CALCOLO AREE A SERVIZI

Ai fini delle aree a servizi si considerano le porzioni demolite e ricostruite come se fossero tutte a destinazione residenziale, calcolando la differenza sulle porzioni commerciali

FABBRICATO B2 — Superficie lorda commerciale - intero fabbricato ad uso commerciale =	232.73 mq
FABBRICATO E2 + G — Volume commerciale - posto all'interno di edifici misti = 118.10+568.70 =	686.80 mc
FABBRICATO H1 + H2 + H3 + H4 + L2 — Volume residenziale - posto all'interno di edifici misti =	1'337.59 mc
FABBRICATO L1 — Volume residenziale - posto all'interno di edifici misti =	284.27 mc
FABBRICATO D3 (cambio destinazione d'uso) — Superficie lorda commerciale - posta all'interno di edifici misti =	74.59 mq
AREA A SERVIZI RICHIESTA DA PRG - art. 9 N.T.A.	
FABBRICATO B2 superficie lorda commerciale = 232.73 mq /40 x 25 =	145.45 mq
FABBRICATO (E2+G) volume commerciale =686.80 mc /120x25 =	143.08 mq
FABBRICATO (H1+H2+H3+H4+L2) volume residenziale = 1'337.59 mc /120x25 =	278.66 mq
FABBRICATO L1 volume residenziale = 284.27 mc /120x25 =	59.22 mq
AREA A SERVIZI RICHIESTA DA ART. 21 - L.R. 56/77	
FABBRICATO B2 superficie lorda commerciale = 232.73 mq x 80% = 186.18 - 145.45 mq (aree a servizi art.9) =	40.73 mq
FABBRICATO (E2+G) superficie lorda commerciale = (42.18+210.63) = 252.81 X 80% = 202.25 mq - 143.08 mq (aree a servizi art.9) =	59.17 mq
FABBRICATO D3 superficie lorda commerciale = 74.59 mq x 80% =	59.67 mq
TOTALE AREE A SERVIZI =	785.98 mq

VERIFICA

	RICHIESTA	PROGETTO	VERIFICA
AREA A SERVIZI	785.98 mq	874.45 mq	785.98 mq < 874.45 mq

VERIFICA AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO AI SENSI art.21 - L.R. 56/77

Aree a parcheggio sup. commerciali ≥ 50% dotazione minima aree a servizi

Dotazione minima aree a parcheggi = S.U.L. x 80% = S.U.L. FABB. B2 + G + D3 x 80% =
= (232.73+210.63+74.59) = 517.95x 80% = 414.36 mq x 50% =207.18 mq

Aree a parcheggio sup. residenziale = 2.5 mq / abitante

Dotazione minima aree a parcheggi = Volume / 120 x 2.5 mq = 1'337.59 / 120 x 2.5 = 27.87 mq

Area a parcheggio minima richiesta = (207.18+27.87) mq = 235.05 mq

Area a parcheggio in progetto = 754.22 mq > 235.05 mq

VERIFICA AREE A PARCHEGGIO PRIVATO AI SENSI N.T.A. art. 20

Aree a parcheggio privato = min 40% S.U.L.

COMPARTO 1

S.U.L. in ricostruzione = S.U.L. Fabbricato B2 = 232.73 mq

Area a parcheggio privato richiesta = 232.73 mq x 40% = 93.09 mq

Area a parcheggio privato in progetto (vedi Tav. 6 - Progetto comparto 1) =
= (2.40x5.00) mq x n. 8 posti auto = 96.00 mq > 93.09 mq

COMPARTO 2

S.U.L. in ricostruzione = S.U.L. Fabbricati (E2 + G + H1 + H2 + H3 + H4) =
= (42.18+210.63+15.98+15.54+289.78+166.97) = 741.08 mq

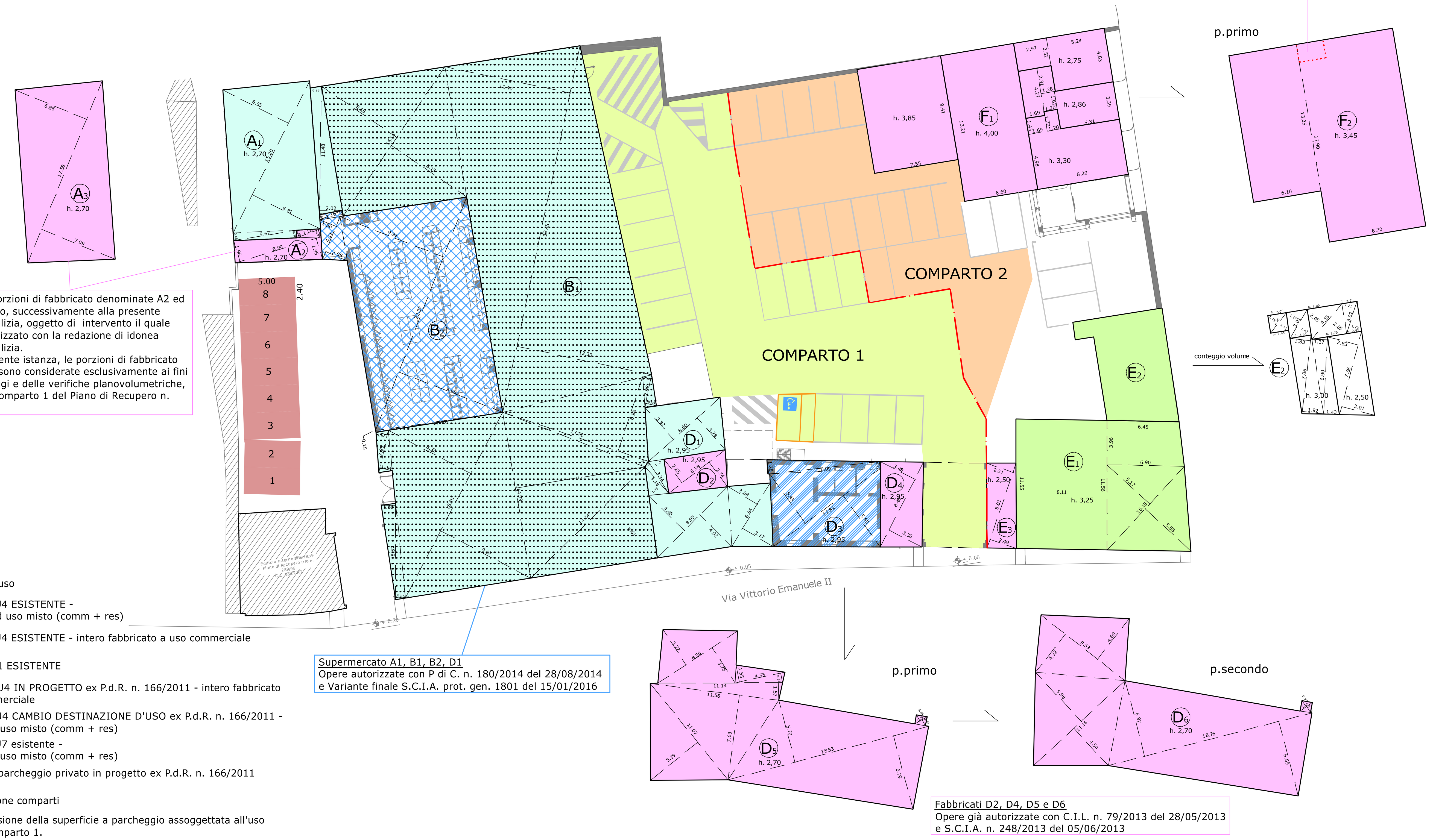
Area a parcheggio privato richiesta = 741.08 mq x 40% = 296.43 mq

Area a parcheggio privato in progetto (vedi Tav. 5 - Progetto Piano Interrato) =
= (6.18x17.20+6.40x24.00+8.35x12.76) = 366.45 mq > 296.43 mq

VARIANTE AL P.d.R. n. 166/2011 - SAGOME PER CALCOLI SUPERFICI LORDE E VOLUMI E DESTINAZIONI D'USO

Scala 1:250

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 del locali pari a 3.30 m a fronte di un'altezza pari a 3.45 m.



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 planovolumetriche, di cui al Comparto 1 del Piano di Recupero n. 166/2011.

Supermercato A1, B1, B2, D1
Opere autorizzate con P di C. n. 180/2014 del 28/08/2014 e Variante finale S.C.I.A. prot. gen. 1801 del 15/01/2016

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

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
- nuova 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.

TABELLE RELATIVE AL CALCOLO DEGLI STANDARD IN VARIANTE AL P.d.R. n. 166/2011

Scala 1:250

CALCOLO DELLE AREE A SERVIZI IN VARIANTE AL P.d.R. n. 166/2011		
FABBRICATO		Volume
B_2	Superficie lorda realizzata in ambito di P.d.R. n. 166/2011	231.84 mq
D_3	Cambio di destinazione d'uso in ambito di P.d.R. n. 166/2011	75.06 mq
E_2, G, H_1, H_2, H_3, H_4, L_2, L_1	Interventi non eseguiti - con la presente variante al P.d.R. n. 166/2011 viene fatta rinuncia agli interventi previsti dal previgente piano	0.00 mc
AREA A SERVIZI RICHIESTA DAL P.R.G.C. - art. 9 delle N.T.A.		
FABBRICATO B_2 Superficie lorda commerciale = 231.84 mq / 40 x 25 =		144.90 mq
AREA A SERVIZI RICHIESTA DALLA L.U.R. - art. 21 L.R. n. 56/1977		
FABBRICATO B_2 Superficie lorda commerciale = 231.84 mq x 80% = 185.47 - 144.90 =		40.57 mq
FABBRICATO D_3 Superficie lorda commerciale = 75.06 mq x 80% =		60.05 mq

TOTALE FABBISOGNO AREE A SERVIZI =	245.52 mq
TOTALE FABBISOGNO AREE A SERVIZI =	245.52 mq

VERIFICA	409.28 mq > 245.52 mq	Verificata

AREA A PARCHEGGIO PRIVATO RICHIESTA DAL P.R.G.C. - art. 20 delle N.T.A.

COMPARTO 1

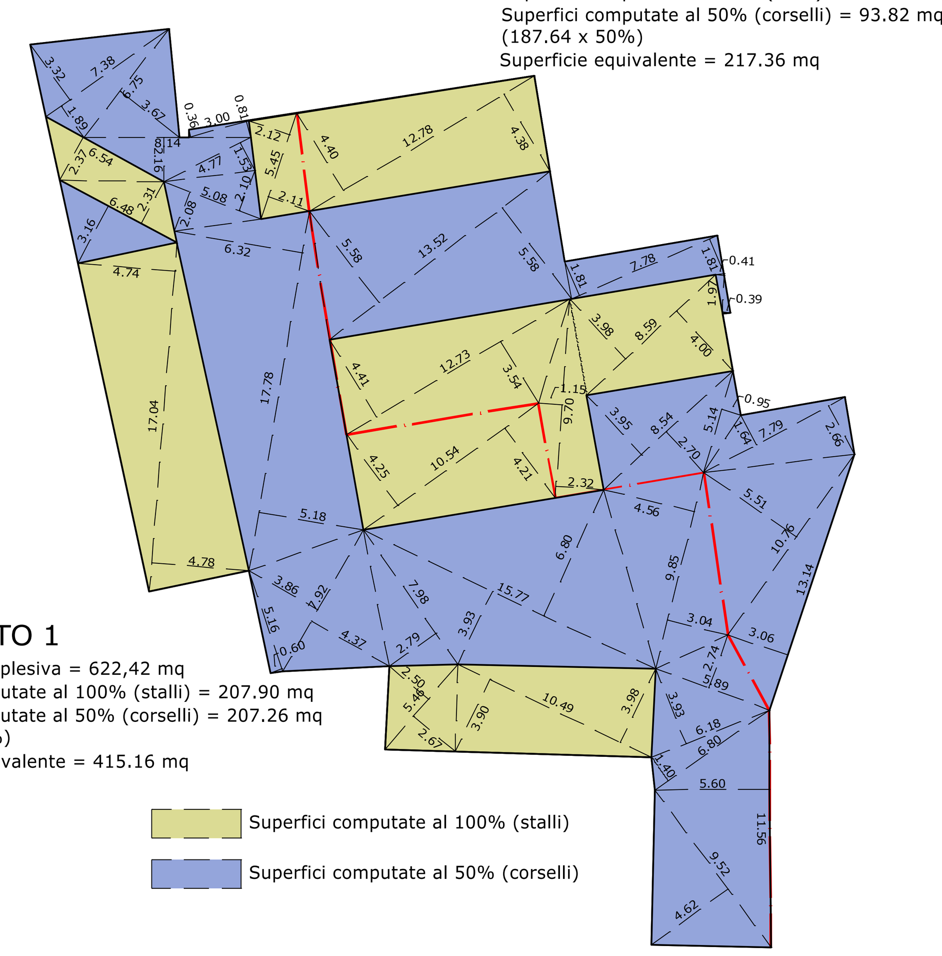
S.U.L. IN RICOSTRUZIONE FABBRICATO B_2 = 231.84 mq

Area a parcheggio privato richiesta = 231.84 x 40% = 92.74 mq

Area a parcheggi privato di cui al P.d.R. n. 166/2011 = 2.4 x 5.00 x 8 posti = 96.00 mq

VERIFICA	96.00 mq > 92.74 mq	Verificata

COMPARTO 2
Superficie complesiva = 311,18 mq
Superfici computate al 100% (stalli) = 123.54 mq
Superfici computate al 50% (corselli) = 93.82 mq (187.64 x 50%)
Superficie equivalente = 217.36 mq



COMPARTO 1
Superficie complesiva = 622,42 mq
Superfici computate al 100% (stalli) = 207.90 mq
Superfici computate al 50% (corselli) = 207.26 mq (414.52 x 50%)
Superficie equivalente = 415.16 mq

- Superfici computate al 100% (stalli)
- Superfici computate al 50% (corselli)

SAGOME PER CALCOLO AREE A SERVIZI		
Computate al 100%	Superficie stalli	331.44 mq
Computate al 50%	Superficie corselli ed aree di manovra	301.08 mq

TOTALE AREE A SERVIZI =	632.52 mq
AREA GIA' ASSOGGETTATA ALL'USO PUBBLICO =	407.62 mq

VERIFICA	632.52 mq > 407.62 mq	Verificata

COMPARTO 1

Superificie assoggettata ad uso pubblico con P.d.R. n. 166/2011: 407.62 mq, necessaria per il soddisfacimento degli standard urbanistici di cui alle opere già realizzate nel comparto 1.

COMPARTO 2

Con P.d.R. n. 166/2011 i privati proponenti si impegnavano ad assoggettare ad uso pubblico un'ulteriore superficie pari a 466.83 mq (vds. art. 4 della Convenzione Edilizia). La variante in riduzione al P.d.R. n. 166/2011 non prevede più la realizzazione delle opere di nuova costruzione afferenti il Comparto 2, decadendo conseguentemente la *condicio sine qua non* per la quale i privati stipulanti si impegnavano ad asservire al pubblico uso la restante porzione dell'area cortilizia.
In ragione di quanto indicato in precedenza, la presente variante prevede una differente disposizione planimetrica dell'area effettivamente assoggettata all'uso pubblico, al fine di renderla più rispondente alle mutate condizioni di progetto.