

PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA IN VIA WILD A SANT'AGABIO

Proposta di trasformazione urbanistica dell'area

Richiesta di documentazione integrativa prot. 9227 del 30.01.2020

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Proprietà e Proponente: LIND Srl con sede in Novara, Via Emilio Wild n. 5

Tecnici Incaricati della fase:

Arch. Adriano Fontaneto
Via F.lli Maioni, 8
28021 – Borgomanero (NO)
Mobile: 333-3812542
e-mail: adrianofontaneto@gmail.com
PEC: adriano.fontaneto@archiworldpec.it

Geom. Angelo Giromini
Via Giuseppe Mazzini, 18
28070 – Sizzano (NO)
Mobile: 338-3035414
e-mail: info@agservizitecnici.it
PEC: angelo.giromini@geopec.it

Agosto 2020

Premessa

La presente proposta di trasformazione riguarda un compendio immobiliare situato in quartiere Sant'Agabio, in Via Wild, formante corpo unico, di un'unica proprietà: la società LIND Srl con sede in Novara, la quale è promotrice della presente proposta e soggetto attuatore dell'intervento.

In data 26.11.2019 – prot. 105.226 del 28.11.2019 veniva presentata al Comune di Novara “Manifestazione d’interesse relativa al Progetto di rigenerazione urbana a destinazione produttiva in Via Wild a S. Agabio”.

Con nota prot. 9227 del 30.01.2020 il Servizio Governo del Territorio e Mobilità richiedeva documentazione integrativa al fine completare la fase istruttoria del CSU attraverso la determinazione del “Valore di trasformazione a PRG in Variante e, nelle more della Stipula dell’Accordo Procedimentale, anticipare alcuni elaborati della Variante.

La presente relazione ha il fine di illustrare la documentazione integrativa sopra richiesta.

Alcune note di specificazione

Il compendio della documentazione integrativa contiene alcuni approfondimenti e modifiche sopravvenute soprattutto in relazione al periodo di “*lockdown*” dovuto all’emergenza sanitaria Covid-19, in considerazione delle note difficoltà dei settori produttivi.

In particolare:

- La destinazione del nuovo fabbricato proposto nella Manifestazione d’interesse con destinazione per “*uffici aziendali dal fabbricato B*” di superficie coperta mq. 600 viene, in questa fase, proposto con destinazione ad “*autorimessa per camper*” con superficie coperta mq. 997,50, collocandolo sempre all’interno del lotto di pertinenza del fabbricato B ma rendendolo autonomo dall’attività del fabbricato stesso.
- Per quanto riguarda i fabbricati esistenti: A e B per essi vengono rappresentati anche i futuri ampliamenti che ne deriverebbero dall’applicazione dei parametri della destinazione urbanistica di Variante, ovvero:
 - Applicazione del rapporto di copertura pari al 70% del lotto di pertinenza, per le aree classificate come tessuti produttivo esistente ai sensi dell’art. 11.12. a

Di conseguenza vengono stimati anche i costi di questi ipotizzabili futuri ampliamenti valutati a parametro.

Per il fabbricato A si ricorda la necessità di consentire l'alloggio del custode con superficie massima consentita secondo le NTA vigenti.

PARAMETRI URBANISTICI

Pertanto i dati tecnico-urbanistici riferiti alla situazione complessiva, tenuto conto: della St derivata dal rilievo celerimetrico e della massima utilizzazione della superficie fondiaria, risulta la seguente:

- Superficie territoriale da rilievo celerimetrico	=	mq. 12.781,00
- Aree a standard urbanistico complessive da cedere al comune:		
art. 10.6 NTA = 10 % x St	=	mq. 1.278,10
- Aree a standard urbanistico di progetto	=	mq. 1.281,00
Di cui: 5% aree per parcheggi	=	mq. 640,50
5% verde pubblico	=	mq. 640,50
- Superficie fondiaria complessiva (mq. 12.781,00-1.281,00)	=	mq. 11.500,00
- Superficie fondiaria Fabbricato A	=	mq. 7.395,00
- Superficie fondiaria Fabbricato B	=	mq. 4.034,00
- Superficie pertinenziale cabina ENEL	=	mq. 71,00

Fabbricato A

-Superficie fondiaria	=	mq. 7.395,00
-Superficie coperta esistente	=	mq. 2.920,00
-Superficie coperta massima consentita = 70% x Sf		
(70% x mq. 7.395,00)	=	mq. 5.176,50
- Nuova superficie coperta massima indicata nelle tavole grafiche	=	mq. 1.235,00
-Superficie coperta massima complessiva	=	mq. 3.055,00
-Rapporto di copertura massimo proposto RC	=	41,32%
-UF massimo ai sensi dell'art. 16.2 – lettera e NTA	=	1,00 mq./mq.
-Superficie a parcheggio privato pertinenziali - art. 10.11 NTA		
(mq. 7.395,00 x 10%)	=	mq. 739,50
-Superficie a parcheggio privato pertinenziale reperita	=	mq. 750,00

Fabbricato B

-Superficie fondiaria	=	mq.	4.034,00
-Superficie coperta esistente	=	mq.	620,00
-Superficie coperta massima consentita = 70% x Sf (70% x mq. 4.034)	=	mq.	2.823,80
- Nuova superficie coperta massima indicata nelle tavole grafiche	=	mq.	396,00
-Superficie coperta nuovo fabbricato B1	=	mq.	997,50
-Superficie coperta massima complessiva	=	mq.	2.013,50
-Rapporto di copertura massimo proposto RC	=		49,91%
-UF massimo ai sensi dell'art. 16.2 – lettera e NTA	=		1,00 mq./mq.
-Superficie a parcheggio privato pertinenziali - art. 10.11 NTA (mq. 4.034,00 x 10%)	=	mq.	403,40
-Superficie a parcheggio privato pertinenziale reperita	=	mq.	420,00

In risposta alla nota comunale di richiesta integrazioni viene prodotta la seguente documentazione integrativa:

1. Titolo di proprietà: **Si allega Decreto di trasferimento del Tribunale di Torino e Atto di Permuta Notaio Andrea Milano**

2. Determinazioni dei costi relativi alle demolizioni, di cui alla Scia Edilizia prot. n. 41.598 del 09.05.2018, di quelli relativi alla sistemazione delle aree, di quelli relativi alle eventuali bonifiche necessarie a rendere idonea l'area per la sua trasformazione in funzione delle destinazioni urbanistiche previste dalla Manifestazione d'Interesse.

L'elaborato di Computo Metrico Estimativo n. A.2 contiene:

- la determinazione dei costi di cui alla SCIA edilizia prot. 41.598 del 09.05.2018 riguardante la demolizione del fabbricato ex palestra;

- durante la fase di demolizione di tale fabbricato si sono rinvenuti n. 3 serbatoi interrati del gasolio per riscaldamento. Con SCIA inviata al SUAP in data 25 agosto 2020 – identificativo 00870670031 -07082020 – 0940, si provvederà ad eseguire lavori di bonifica a norma di legge per tali serbatoi e di sistemazione dell'area. Nel computo metrico sono stati imputati i costi di lavori allegando il preventivo della ditta esecutrice incaricata e indicata in SCIA;

- la determinazione dei costi per la sistemazione delle aree di cui alla SCIA prot. 114381 del 28/12/2018 riguardante l'apertura/chiusura di accessi carrai su via Wild e Pigafetta e la realizzazione di solaio sopra le ex vasche di depurazione.

- la determinazione dei costi di realizzazione della rampa di carico autotreni nell'area pertinenziale del fabbricato A di cui alla SCIA prot. 61969 del 28/06/2019.

Ammontare complessivo, al netto dell'Iva di legge € 363.288,20

3. Computo Metrico Estimativo delle OO.UU. di progetto, da redigersi utilizzando l'ultimo prezziario delle opere edili della Regione Piemonte e/o in alternativa il Prezzario edito dalla CCIAA Milano, eventualmente integrato da Analisi Prezzi, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione atte a rendere idonea l'area alla trasformazione urbanistica diversi da quelli già computati al CME di cui al punto 2 con esclusione dei singoli allacci, ivi comprese le

opere destinate a Standard Urbanistico, queste ultime solo ed esclusivamente se, per le stesse. Ne è prevista la cessione al Comune di Novara e non l'Assoggettamento all'uso pubblico ai sensi dell'art. 21 c. 5 LR 05.12.1977 n. 56 s.m.i.

L'elaborato di Computo Metrico Estimativo n. A.3 contiene:

- la determinazione di costi relativi alle opere destinate a Standard urbanistico da cedere al Comune (Parcheggi e Verde Attrezzato)

Ammontare complessivo, al netto dell'Iva di legge € **53.297,94**

4. Computo metrico estimativo dell'opera e delle sue parti accessorie, da redigersi utilizzando l'ultimo prezzario delle opere edili della Regione Piemonte e/o in alternativa il Prezzario edito dalla CCIAA Milano, eventualmente integrato da Analisi Prezzi, per l'esecuzione delle opere di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia dei nuovi edifici, delle sistemazioni esterne delle aree private, del verde privato, degli allacci, ecc.

L'elaborato di Computo Metrico Estimativo n. A.4.1 contiene:

- la determinazione di costi relativi alle opere di realizzazione del nuovo fabbricato B.1 con destinazione autorimessa camper

Ammontare dell'opera, al netto dell'Iva di legge € **584.064,99**

L'elaborato di Computo Metrico Estimativo n. A.4.2 contiene:

- la determinazione di costi relativi alle opere di ristrutturazione interna del fabbricato A di cui alla CILA prot. 06600 del 24/01/2019 e della successiva SCIA prot. 12214 del 11/02/2019

Ammontare dei lavori, al netto dell'Iva di legge € **552.062,79**

L'elaborato A.4.3 contiene:

la Stima Sintetica dei Costi relativi ai futuri ampliamenti dei fabbricati esistenti A e B.

- Ammontare delle opere, al netto dell'Iva di legge € **803.675,25**

TOTALE complessivo al netto Iva di legge € **2.357.439,17**

5. Il rilievo topografico celerimetrico dell'area, se già redatto, ai fini della verifica dello scostamento delle superfici rispetto alle consistenze catastali relativamente alle Superfici Territoriali poste in Variante Parziale.

Viene prodotto rilievo topografico celerimetrico redatto e firmato dal Geom. Morreale Giuseppe. Da tale rilievo si ricava che la Superficie Territoriale risulta essere di **mq. 12.781,00**

6. La tavola con la rappresentazione delle opere di Urbanizzazione primaria, secondaria e indotta <queste ultime se esistenti> interrato, a terra o aeree, riferire al contesto e a servizio dell'area in Variante e, laddove esistenti, i sistemi dei fossi piccoli canali adacquatori o colatori interrati in alveo demaniale o privato forieri di eventuali fasce di rispetto.

Viene prodotta apposita tavola grafica – tav. 1

7. La sovrapposizione della planimetria di progetto su mappa catastale aggiornata con la preannunciata, in relazione generale, rettifica del confine tra i mappali n. 554 di proprietà ed il 564 di altra proprietà sulla giacitura della esistente recinzione; pleonastico ricordare che tale nuova situazione catastale deve coincidere con i titoli di cui al punto 1. Ed il rilievo di cui al punto 5. E eventualmente rivedere i macro dati urbanistici alla ST.

Viene prodotta:

- la sovrapposizione del rilievo celerimetrico su mappa catastale – tav. 6

- la sovrapposizione della planimetria di progetto su mappa catastale aggiornata – tav. 6

In conseguenza del rilievo celerimetrico che ha determinato la St reale si sono aggiornati i dati macro urbanistici (ved. Parametri urbanistici – pagg. 3 e 4)

8. Planovolumetrico di progetto ed eventuali simulazioni tridimensionali, atti ad una migliore comprensione della rigenerazione urbana ai non tecnici.

Viene prodotta tavola contenete il planovolumetrico – tav. 4 e il rendering della simulazione tridimensionale inserita nel contesto – tav. 6.

9. Confermare se la localizzazione dello standard urbanistico previsto dal progetto è quello individuato nella tavola n. 8 del fascicolo – proposta di progetto – planimetria generale e indicare se il nuovo accesso carraio sarà posto in continuità con la recinzione esistente o arretrato.

- Si conferma la localizzazione dello standard urbanistico (aree da cedere al Comune per parcheggi e verde attrezzato).

- Il nuovo accesso carraio al fabbricato A è posto in continuità con la recinzione esistente in quanto munito di apertura automatizzata, così come indicato nella SCIA prot. 114381 del 28/12/2018)

10. Individuazione su apposita tavola dello schema di allaccio alle OO.UU. 1° esistenti e/o in progetto nonché lo schema di smaltimento dei reflui e delle acque meteoriche.

Viene prodotta apposita tavola grafica – tav. 2

Riepilogo dei costi

1. Determinazioni dei costi relativi alle demolizioni, di cui alla Scia Edilizia prot. n. 41.598 del 09.05.2018, di quelli relativi alla sistemazione delle aree, di quelli relativi alle eventuali bonifiche necessarie a rendere idonea l'area per la sua trasformazione in funzione delle destinazioni urbanistiche previste dalla Manifestazione d'Interesse.

Ammontare complessivo € **363.288,20**

2. Computo Metrico Estimativo delle OO.UU. di progetto, da redigersi utilizzando l'ultimo prezzo delle opere edili della Regione Piemonte e/o in alternativa il Prezzo edito dalla CCIAA Milano, eventualmente integrato da Analisi Prezzi, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione atte a rendere idonea l'area alla trasformazione urbanistica diversi da quelli già computati al CME di cui al punto 2 con esclusione dei singoli allacci, ivi comprese le opere destinate a Standard Urbanistico, queste ultime solo ed esclusivamente se, per le stesse. Ne è prevista la cessione al Comune di Novara e non l'Assoggettamento all'uso pubblico ai sensi dell'art. 21 c. 5 LR 05.12.1977 n. 56 s.m.i.

Ammontare complessivo € **53.297,94**

3. Computo metrico estimativo dell'opera e delle sue parti accessorie, da redigersi utilizzando l'ultimo prezzo delle opere edili della Regione Piemonte e/o in alternativa il Prezzo edito dalla CCIAA Milano, eventualmente integrato da Analisi Prezzi, per l'esecuzione delle opere di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia dei nuovi edifici, delle sistemazioni esterne delle aree private, del verde privato, degli allacci, ecc.

Ammontare complessivo € **1.940.853,03**

ELENCO ELABORATI

Elaborati grafici:

Tav. 01 – Stato di fatto – Schema delle Urbanizzazioni primarie esistenti – Allacci alle Reti – Scala 1: 500

Tav. 02 – Situazione di progetto – Schema delle urbanizzazioni primarie esistenti – Allaccio alle Reti – Scala 1: 500

Tav. 03 – Planimetria e Profilo delle Aree a Standard da cedere al Comune – scala 1: 200

Tav. 04 – Planovolumetrico situazione finale di progetto – scala 1:500

Tav. 05 – Rendering – simulazione tridimensionale

Tav. 06 – Sovrapposizione della planimetria di progetto e del rilievo celerimetrico su base catastale aggiornata – scala 1: 1.500

Tav. 07 – Rilievo celerimetrico dell'area redatto da Geom. Giuseppe Morreale

Elaborati Documentali:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elab. A.2 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO della determinazione dei costi relativi alle demolizioni, di cui alla Scia Edilizia prot. 41.598 del 09.05.2018, di quelli relativi alla sistemazione delle aree, di quelli relativi alle eventuali bonifiche necessarie a rendere idonea l'area per la sua trasformazione in funzione delle destinazioni urbanistiche previste dalla Manifestazione d'Interesse

Elab. A.3 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO delle OO.UU. di progetto relativamente alle AREE A STANDARD URBANISTICO da cedere al Comune

Elab. A.4.1-COMPUTO METRICO ESTIMATIVO dell'Opera e delle sue parti accessorie NUOVO FABBRICATO B.1 - AD USO AUTORIMESSA CAMPER

Elab. A.4.2 – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO dell'Opera e delle sue parti accessorie RISTRUTTURAZIONE INTERNA FABBRICATO A

Elab. A.4.3 - STIMA SINTETICA DEI COSTI DELLE OPERE RIGUARDANTI I FUTURI AMPLIAMENTI DEI FABBRICATI ESISTENTI A e B

Allegati:

Decreto di trasferimento del Tribunale di Torino Fall. N. 238/77 - Dep. 462 a favore di LIND

Atto di Permuta Notaio Andrea Milano in data 09/07/2019 – Rep Gen. N. 42.316 – Racc. 22.160