

Pioraco, 26 giugno 2023

Oggetto: Ordinanza Speciale n. 41 del 30 dicembre 2022. Proposta di delocalizzazione di 5 unità immobiliari dell'edificio 43 del quartiere “La Madonnetta” sull'area dell'Ex-Stracceria.

**Valutazioni urbanistico-edilizie.**

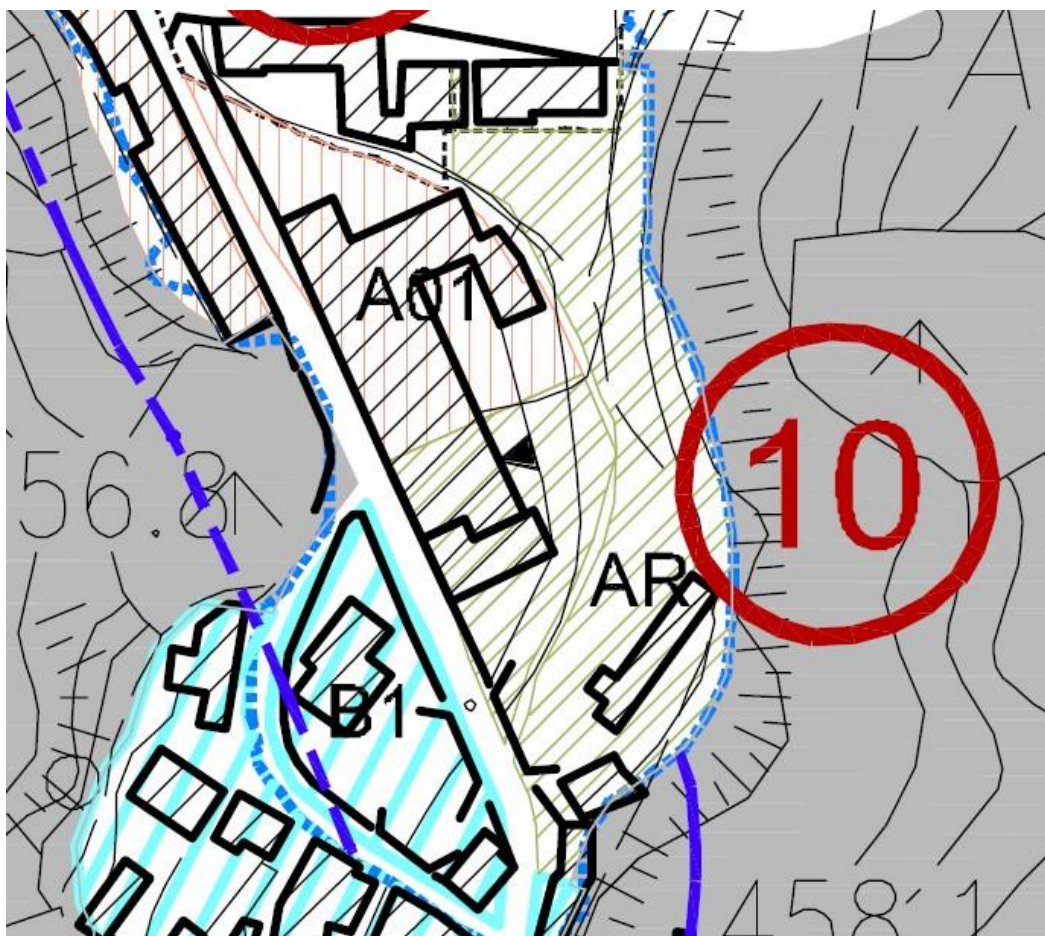
---0---

In riferimento alle 5 unità immobiliari all'edificio n.43 sito nel quartiere “La Madonnetta”, da delocalizzare nell'area “Ex stracceria” si rileva quanto segue.

**STATO ATTUALE**

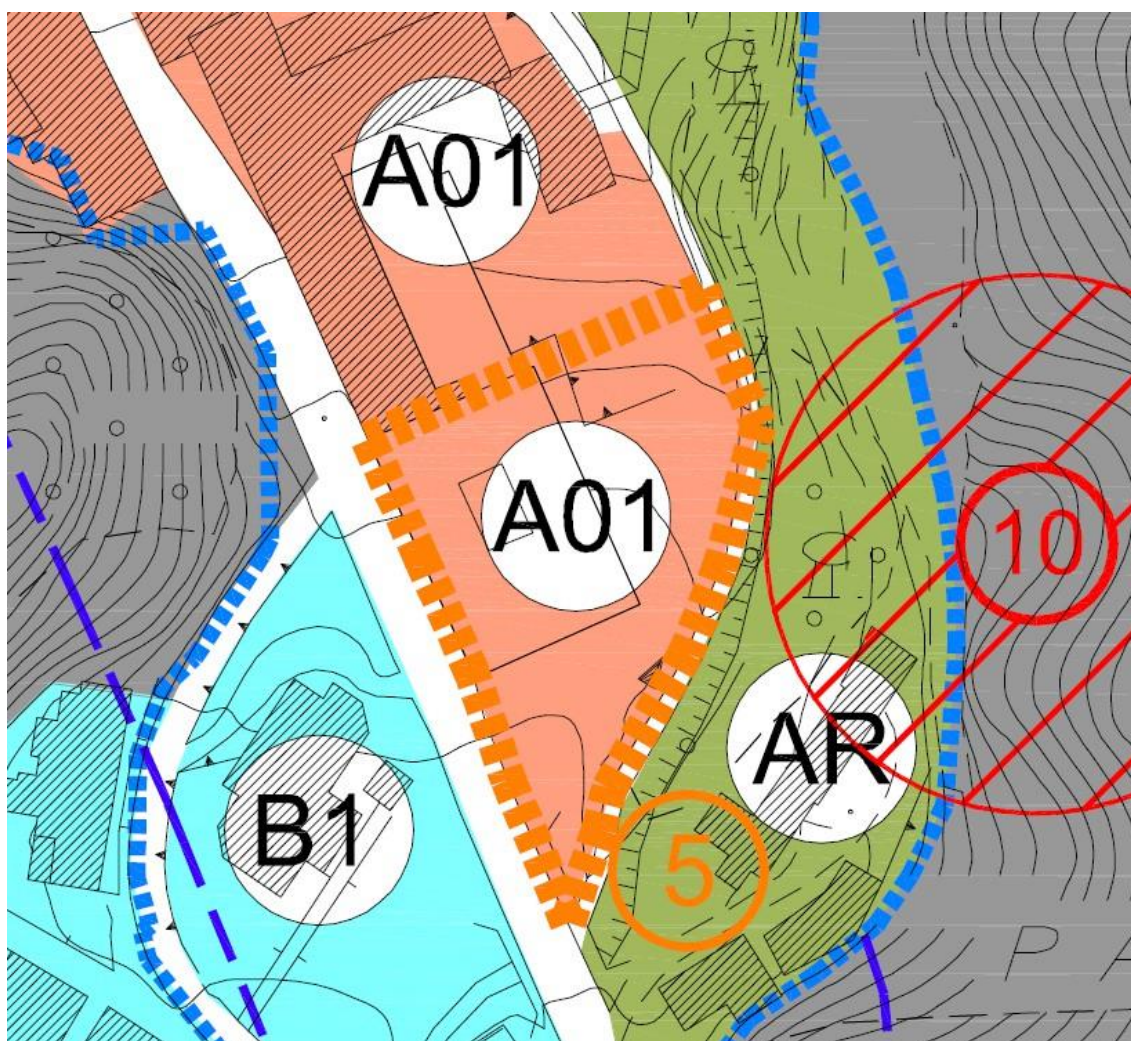
L'intervento proposto, prevede la ricostruzione di 5 delle unità immobiliari presenti all'interno dell'edificio n.43, nell'area attualmente occupata da una porzione dell'edificio “ex Stracceria” composta dagli immobili distinti al N.C.E.U. Foglio n. 18, p.lla n. 263 sub n.20 (A4), sub n.19 (E3), sub. n. 27 (C2), sub n.28 (C2).

Attualmente l'area di atterraggio individuata è classificata dal PRG vigente in Zona AR, regolata dall'art.14bis dell NTA.



Con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 1 agosto 2018, il Comune di Pioraco ha **adottato la variante al Piano Regolatore Generale**, che prevede per l'area in oggetto la variazione della destinazione urbanistica dell'area da AR “Zone di particolare pregio architettonico” a AO1 “Zone di risanamento nuclei frazionali” all'interno della quale, per gli interventi edilizi valgono le prescrizioni dell'art.12 delle NTA aggiornate.

In base a tale articolo, nelle zone di risanamento nuclei frazionali AO-AO1-AO2 è ammesso, con prescrizioni, l'intervento diretto anche per le opere di ristrutturazione edilizia così come definite all'art.31 della L 457/78. Tra le opere di ristrutturazione rientrano anche quelle di demolizione e ricostruzione.



L'intero edificio distinto al mappale n. 263, compresa la porzione oggetto di interesse, è stato classificato tra gli “Edifici e manufatti di rilevante valore storico-architettonico” - Classe A- con scheda n. 290. [\(Allegato x\)](#)

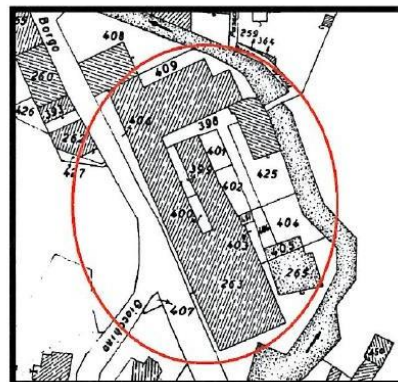
Gli edifici compresi nella Classe A sono quelli “ *di particolare valore architettonico, tipologico e storico-documentario e in condizioni di conservazione della struttura originaria tipologica e*



*costruttiva tali da consentirne il recupero e/o il mantenimento alla originaria configurazione”.*  
come definito dall'art. 72 delle N.T.A. vigenti.

## 2- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO

foglio n.....18 .....particelle.....263 .....



planimetria catastale 1/1000

Il complesso edilizio, classificato con la scheda n.290, comprende vari corpi di fabbrica, caratterizzati da altezze diverse, anche in relazione alla specifica posizione lungo la via Rossini caratterizzata da una forte pendenza sulla direttrice Nord-Ovest-Sud-Est. La parte individuata come possibile area di atterraggio del volume demolito dell’edificio n.43 è posta all’estremità Sud-Est del complesso immobiliare “ex stracceria” ed è attualmente occupata da un corpo di fabbrica parzialmente crollato.



Foto 1. Il complesso immobiliare visto da Nord-Ovest. Edifici di altezze diverse lungo la via Rossini



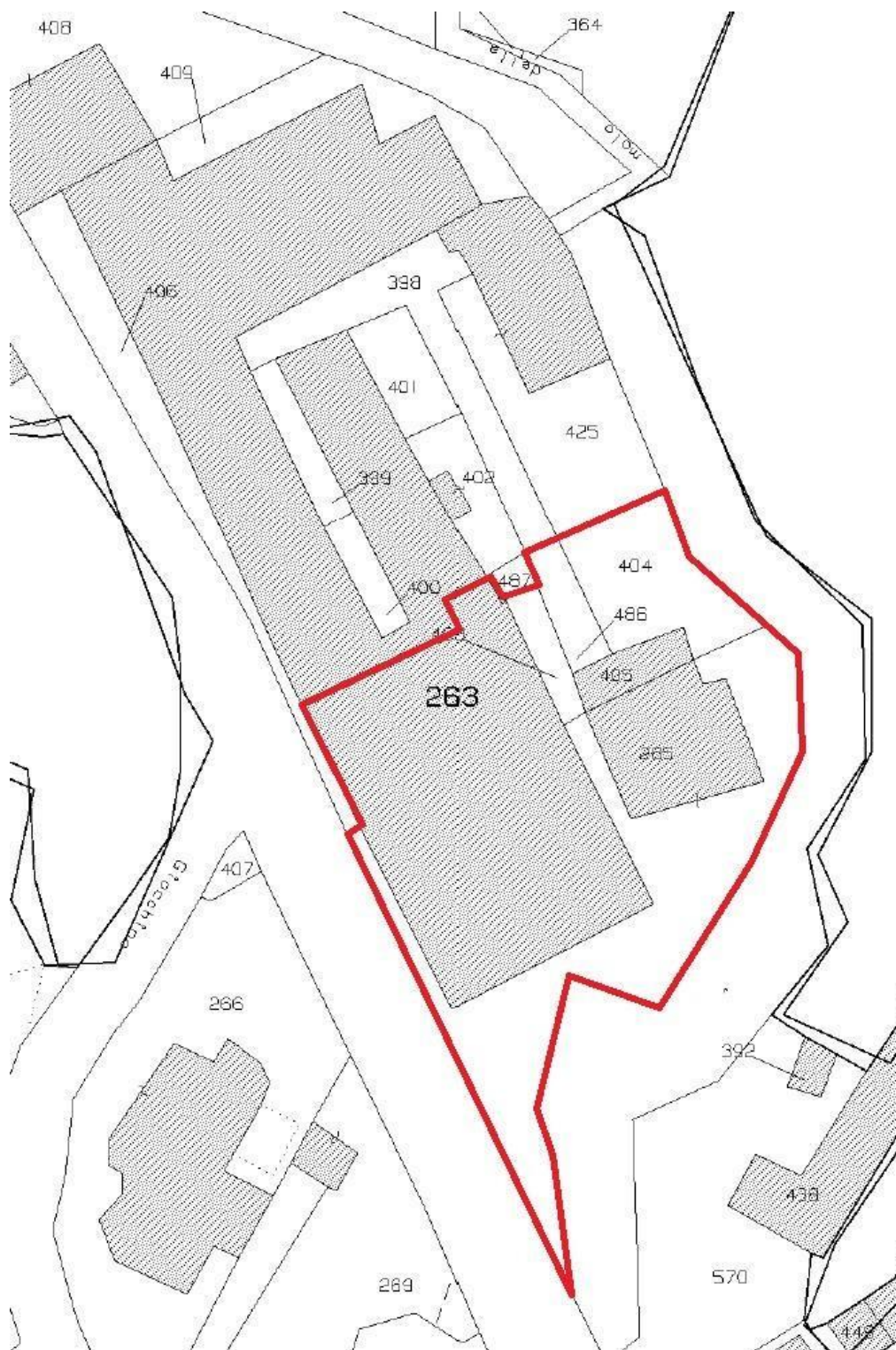


*Foto 2. L'estremità Sud-Est compresa nella possibile area di atterraggio*



*Foto 3. L'area di atterraggio a Sud-Est del complesso immobiliare*





*Foto 4. L'area di atterraggio. Estratto dal Foglio di mappa n. 18*

### **PROPOSTA DI INTERVENTO**

L'intervento proposto riguarda la delocalizzazione di 5 delle unità immobiliari contenute all'interno dell'edificio 43 del quartiere La Madonetta.

Questo intervento si configura come una ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e non comporta aumento del carico urbanistico in quanto le unità immobiliari ricostruite sono quelle “spostate” dal quartiere La Madonnetta.

L'intervento proposto risulta compatibile con quelli previsti dalla variante al PRG adottata. Infatti per questa zona è prevista la conversione da AR (attuale) in AO1 (adottata) in cui gli interventi ammessi, sono quelli descritti all'art.12 delle NTA modificate, che rimandando alla normativa riguardante la zona AO, prevede: *“La ristrutturazione edilizia può prevedere un aumento di volume e/o di superficie utile non superiore al 20% di quelli esistenti, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 3mc/mq; in tal caso l'altezza massima non può superare quella dei fabbricati circostanti, interpolando- in presenza di fabbricati di diversa altezza – con criteri di armonico inserimento progettuale.”*

Nel caso specifico, il volume da ricostruire, risulterebbe inferiore al volume esistente, mantenendo un indice di fabbricabilità, calcolato in riferimento all'area oggetto di interesse, inferiore a quello attuale.

La tabella seguente riporta i principali parametri edilizi ed urbanistici a confronto.

EDIFICIO EX STRACCERIA			Superficie mq		Hm liv	V mc	IF	Livelli fuori terra	H max
P.la n.	Sub n.	Cat	Sf	Sco					
263			543,00						
	P semint								
	20	A4			3,00	525,00			
	19	E3 = costruzioni speciali per esigenze pubbliche							
	P Terra								
	27	C2		543,00	4,60	2 497,80		4	11,50 *
	28	C2							
403		Ente Urb.	30						
404		Ente Urb.	160						
486		Ente Urb.	35						
405		Ente Urb.	30						
265		Ente Urb.	570						
Totale SF mq			1 368,00			3 022,80	2,21		
PORZIONE DI CONDOMINIO n.43			662,65	828,31	3,25	2 692,02	1,97	3	10,00
If _esistente = mc/mq			2,21	>	1,97	mc/mq If _progetto			

Dal punto di vista architettonico, l'intervento proposto tiene conto della necessità di conservare il ritmo del fronte sulla via Rossini, prevedendo il mantenimento di una quinta muraria, in corrispondenza del ciglio stradale. Inoltre, il volume ricostruito, sarà compreso all'interno della sagoma del volume preesistente.

Le 5 unità immobiliari delocalizzate comprensive delle autorimesse, delle soffitte e degli spazi comuni, saranno distribuite in un nuovo corpo di fabbrica sagomato a due e a tre livelli, con altezze variabili digradanti da monte verso valle.



*Foto 5. Planimetria con proposta di delocalizzazione*

La tavola grafica allegata, riporta la proposta preliminare di delocalizzazione.