

# PIANO DI RECUPERO RELATIVO ALL'UNITA' DI SUOLO 8 -9 parte ISOLATO 20

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Aggiornamento FEBBRAIO 2020

La modifica della convenzione al presente Piano di Recupero, approvata con DGC n. 11.11.2015 e mai sottoscritta, si rende necessaria in ottemperanza di quanto previsto dall'art. 52 della L.R. 56/77 e s.m.i., modificato dall'art. 15 della legge regionale n. 16 del 4.10.2018, il quale stabilisce che le spese di urbanizzazione sono dovute se l'intervento determina aumento del carico urbanistico, inteso come fabbisogno di maggiori dotazioni di standard o di opere di urbanizzazione, pertanto tali spese sono commisurate all'entità del maggior carico urbanistico prodotto.

Alla luce delle considerazioni su esposte sono stati ricalcolati gli importi relativi sia degli oneri di urbanizzazione sia della monetizzazione delle aree non dismesse.

La presente Variante non modifica gli elaborati progettuali in precedenza approvati, ma si limita all'aggiornamento della presente relazione illustrativa dello schema di convenzione.

### **1 - Lo stato attuale dei luoghi prima dell'intervento e del contesto ambientale dell'area di intervento.**

L'area oggetto di intervento ricade all'interno del centro storico, individuata dal PRG vigente come Ambito 20, ed è delimitata dalle via Mazzini, via Alfieri, via Cavour, via Roosevelt, il cui tessuto urbano risulta alquanto omogeneo e costituito prevalentemente da edifici a due e tre piani fuori terra.



**Foto 1 – Area di intervento.**

L'intervento di recupero è limitato alle Unità di suolo 8 e parte della 9 che si affacciano sul vicolo Galvani, via privata che si diparte da via Mazzini, e interessa tutti gli edifici presenti sulla unità di suolo 8 e parte di quelli presenti sulla unità di suolo 9, come è individuato nelle tavole di progetto costituite da:

- un edificio prospettante sul vicolo Galvani a 3 piani f.t. di carattere ancora ottocentesco con tetto in legno e manto di copertura in coppi, la cui facciata molto semplice è caratterizzata dalla presenza al primo piano fuori terra da un balcone continuo.
- un edificio perpendicolare al suddetto fabbricato, e ad esso contiguo, che, verso il primo cortile, a sud-est, si presenta a due piani fuori terra oltre un piano sottotetto la cui facciata è caratterizzata da una balconata a ballatoio continua, dai “lambriquins”, le caratteristiche sagome decorative in legno inchiodate ai passafuori della copertura, e dai particolari abbaini che tagliano il filo di gronda. A Nord Ovest, sul secondo cortile, l’edificio si configura ad un piano fuor terra olte al sottotetto.
- parallelo al vicolo Galvani, ma posto sul confine opposto al Vicolo Galvani, è presente una tettoia chiusa su tre lati di altezza superiore a m. 7,00.
- lungo vicolo Galvani sono ubicati una tettoia ed un edificio a manica semplice in continuità con l’edificio adiacente.

L’intervento di recupero interessa le aree a confine con l’unità di suolo 6, interessata da un piano di recupero la cui attuazione si è recentemente conclusa. Il presenta piano di recupero si configura quale naturale completamento del suddetto intervento urbanistico sia sotto il profilo architettonico che funzionale.

## **2 – Le previsioni di PRG vigente**

Ai sensi del PRG vigente, l’area d’intervento ricade nel centro storico, più precisamente nell’Ambito 20 Unità di Suolo 8-9 parte.

Il PRG vigente ammette l’attuazione delle suddette zone attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero, il quale, ai sensi dell’art. 6 delle NTA, opera attraverso la demolizione e ricostruzione della volumetria esistente purché nel rispetto della tipologia originaria dell’impianto edilizio.

In ragione di quanto sopra esposto il presente Piano di Recupero prevede la demolizione e ricostruzione degli edifici insistenti all’interno delle citate unità di suolo.

Inoltre il PRG vigente prevede un incremento della capacità edificatoria pari a mc. 151,09 da aggiungersi alle unità di suolo 8-9, derivante dal non utilizzo della stessa nell’intervento dell’unità di suolo 6, totalmente attuato.

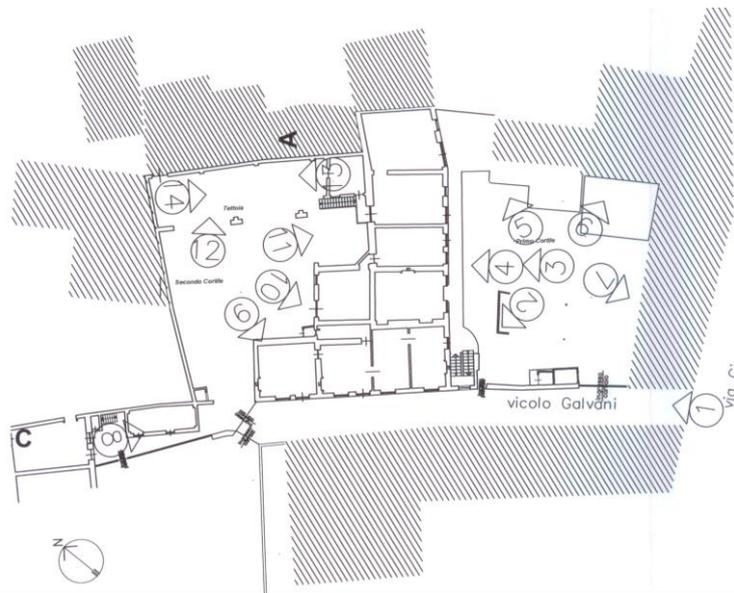
## **3 – Consistenza dei fabbricati esistenti**

I fabbricati esistenti sull’unità di suolo 8-9 e interessati dal piano di recupero dispongono, come da conteggi allegati alla tavola 04, di **una Superficie Coperta**, comprensiva delle tettoie e dei bassi fabbricati, **pari a mq. 434,00**, una **SUL di mq. 992,85** ed una **Cubatura** di mc. **3.242,64**.

## **4 – Lo stato di fatto**

Gli edifici oggetto di intervento sono realizzati con struttura portante in muratura, solai ai piani in legno o voltine in mattoni struttura del tetto in legno. Gli edifici mostrano un elevato degrado sia degli elementi architettonici che strutturali: per una buona parte degli edifici la struttura dei tetti è crollata, alcuni solai interni sono impraticabili, buona parte della balconata di facciata non dà garanzia di stabilità.

Con il passare degli anni (la prima proposta del Piano di Recupero risale al 2011) il degrado si è sempre più esteso, fino ad arrivare all’Ordinanza Sindacale n#104 del 1 giugno 2018 in cui si richiamava l’assoluta necessità di mettere in sicurezza da possibili crolli verso il cortile comune (con gravi pregiudizi della pubblica utilità) e ai successivi, giustificati e conseguenti interventi di demolizione di parte dei fabbricati fino ad arrivare ad oggi come è visibile dalle foto allineate a destra in confronto con quelle a sinistra dello stato originario.



**Figura 1 – Localizzazione fotografica.**



**Foto 2-3**



Foto 4-5-6





Foto 7-8



Foto 9-10-11





**Foto 12**



**Foto 13**



**Foto 14 -15**





**Foto 16**



**Foto 17**

### **5 - Considerazioni progettuali del Piano di Recupero**

*Come si può facilmente evincere dalle considerazioni sopra esposte e dalle foto dello stato di fatto e dello stato attuale, non essendo quindi percorribile la strada del recupero, si è perseguita la strada della totale demolizione e successiva ricostruzione.*

*Il progetto prevede quindi la demolizione dei fabbricati esistenti oggetto di intervento e la realizzazione di un nuovo fabbricato che rispetti, nella sagoma e nei suoi elementi stilistici e costruttivi l'edificio esistente.*

*Il progetto ha quindi accolto e recepito la valenza di interesse dell'attuale edificio nei confronti del tessuto storico in cui si colloca, e cioè la sua struttura tradizionale di stampo ottocentesco come le tipiche balconate a ringhiera, e gli elementi di qualche ricercatezza della facciata, quali ad esempio i tipici "lambriquins" ed i fissaggi superiori al muro delle ringhiere che riprendono il disegno di quelle esistenti: elementi quest'ultimi ripresi ed adottati nella soluzione proposta.*

### **6 – Destinazione e dati quantitativi del Piano di Recupero**

La destinazione d'uso del nuovo edificio sarà esclusivamente residenziale.

Il progetto proposto tiene conto dell'incremento della capacità edificatoria aggiuntiva prevista dalla variante 30 prevedendo una SUL pari a mq 1.147,86 ed una cubatura complessiva di mc 3.391,10 ammessi da PRG.

La **superficie coperta** di progetto è di **343,17 mq** nel rispetto del limite massimo di quella esistente di 434,00 mq come risultante da rilievo.

La superficie dell'interrato con destinazione d'uso autorimessa è pari a mq 395,96 e dunque soddisfa ampiamente la quantità richiesta di parcheggi privati, secondo le verifiche di legge ed il rispetto delle norme di PRG, come risulta dai conteggi riportati sulla tavola grafica (tav. 08).

Il coinvolgimento degli stessi operatori nella realizzazione del P.d.R. relativo alla unità di suolo 6 su via Alfieri e di quello oggetto di richiesta di approvazione relativo alle unità di suolo 8-9 parte, ha permesso di integrare le due progettazioni consentendo una maggiore libertà nelle scelte progettuali.

Ciò ha permesso la realizzazione al piano interrato di un collegamento fra i due interrati, permettendo così alle autorimesse realizzate sulle unità di suolo 6 di avere una più comoda e sicura uscita attraverso la rampa dell'autorimessa realizzata sull'unità di suolo 8-9 parte, al posto del montavetture inizialmente previsto e di accedere agli alloggi D1 e D2 siti al primo e secondo piano dell'edificio in progettazione sulla unità di suolo 8-9 oggetto del P.d.R. attraverso la scala condominiale dell'edificio di Via Alfieri, già realizzata.

Per questi motivi si è deciso di riportare sulle tavole di progetto anche parte delle piante dell'intervento sulla via Alfieri, perimetrando l'area oggetto di intervento di questo piano di recupero.

**Figura 2 – Modellazione intervento.**



**Figura 2 – Modellazione intervento.**

**Figura 3 – Modellazione intervento proposto.**

L'intervento è stato concepito in modo da uniformarsi a quelle che sono le caratteristiche di interventi simili realizzati precedentemente nell'Ambito territoriale di intervento, in particolare l'intervento da poco conclusosi nell'unità di suolo 6 .

## 7 - L'area da cedere per servizi pubblici - valore della monetizzazione

Le aree a standard richieste ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 e s.m.i. per la realizzazione dei servizi pubblici, ammontano **complessivamente a mq. 286,25**.

Poiché detta superficie non è disponibile all'interno delle aree oggetto di intervento, la stessa sarà monetizzata.

L'importo al mq di superficie da dismettere, dovuto per la monetizzazione degli standard, calcolato secondo la DCC n. 69 del 26/09/2013, ammonta a **(60,00 €/mq x mq. 286,25) = 17.175,00 €**

Così meglio specificato:

### DISMISSIONI RICHIESTE

come da Art. 12 NTA

**"per ogni nuova abitazione si prevedono 2,29 abitanti"**

Ogni Abitante richiede 25 mq di dismissione

Abitazioni da progetto	12
Abitazioni già esistenti	7
<b>Abitazioni in eccedenza</b>	<b>5 (12-7)</b>

conteggio:

n. 5 alloggi x 2,29 abitanti x 25 mq =

**286,25 SUP. DA DISMETTERE**

**DA MONETIZZARE**



### CONTEGGI MONETIZZAZIONE Come da D.C.C. n. 101 del 19/12/2019

#### 1) INDICE TERRITORIALE

Vol. resid. / sup. territoriale

1093,97 / 1013,25 = **1,08**

#### 2) SUP. TERRITORIALE

Sup. territoriale = sup. fondiaria + dismissioni = 727 + 286,25 = **1013,25**

3) ALTEZZA INTERPIANO            3 metri

4) VALORE UNIT. COSTR.            1817,93

5) INCIDENZA TERRENO            20%

6) COEFF. INCREMENTO (C.I.)            1

7) RIDUZIONE                        50%

### VALORE DELLA MONETIZZAZIONE

Valore unitario monetizz. / H interpiano / Sup. territ.



SUP. TERRIT. x INDICE TERRIT. x VAL. UNIT. COSTR. x INCIDENZA TERR. x COEFF. INCR. X RIDUZIONE

$$1013,25 \times 1,08 \times 1817,93 \times 20\% \times 1 \times 50\% = 198.937,90$$

Valore unitario monetizz. / H interpiano / Sup. territ.

$$198937,9 / 3 / 1013,25 = 65,4455 \text{ valore monetizzazione}$$

Come da punto 3 D.C.C. n. 101 del 19/12/2019

Il valore massimo per "Ristrutturazione edilizia" è di €/mq 60,00

Valore monetizz. Come da punto 3 D.C.C. n. 101/19

**€ 60,00**

### MONETIZZAZIONE DOVUTA

Sup. da monetizzare x costo unitario

$$286,25 \times \text{€ } 60,00 = 17.175,00$$

### 8 – OO.UU. Primaria e Secondaria – esplicitazione di calcoli

Cubatura in progetto                      mc    3.391,10    A    come da TAV. 8 Piano di Recupero

Cubatura residenziale già Esistente                      2.148,67    B     carico urbanistico  
esistente

A-B                      **1.242,43** cubatura oggetto di pagamento oo.uu. X differenza  
rispetto alle destinazioni esistenti

SUL sup. ex artigianiale esistente                      289,34    mq  
vedi tabella conteggi evidenziati tab.1

### IMPORTI OO.UU. Come da D.C.C. n. 99 del 19/12/2019

OO.UU. 1^                      €/mc    22,23                      residenziale

OO.UU. 2^                      €/mc    27,78                      residenziale

## 1) Calcolo oo.uu. DOVUTI RESIDENZIALI per cubatura oggetto di pagamento

OO.UU. 1^	1.242,43	x	€ 22,23	=	<b>27.619,22</b>
OO.UU. 2^	1.242,43	x	€ 27,78	=	<b>34.514,71</b>

## 2) Calcolo oo.uu. Ex superficie Artigianale esistente

### IMPORTI OO.UU. Come da D.C.C. n. 99 del 19/12/2019

OO.UU. 1^	€/mq	19,45	artigianale
OO.UU. 2^	€/mq	4,90	artigianale

OO.UU. 1^	289,34	x	€ 19,45	=	<b>5.627,66</b>
OO.UU. 2^	289,34	x	€ 4,90	=	<b>1.417,77</b>

### VERIFICA IMPORTI DIFFERENZA TRA CUBATURA TOTALE IN PROGETTO MENO IL CARICO URBANISTICO ESISTENTE RESIDENZIALE

<b>Mc in progetto</b>	<b>3.391,10</b>				
OO.UU. 1^	3.391,10	x	€ 22,23	=	€ 75.384,15
OO.UU. 2^	3.391,10	x	€ 27,78	=	€ 94.204,76
<b>Mc esistenti res.</b>	<b>2.148,67</b>				
OO.UU. 1^	2.148,67	x	€ 22,23	=	€ 47.764,93
OO.UU. 2^	2.148,67	x	€ 27,78	=	€ 59.690,05
<b>DIFFERENZA</b>					
OO.UU. 1^	€ 75.384,15	-	€ 47.764,93	=	<b>€ 27.619,22</b>
OO.UU. 2^	€ 94.204,76	-	€ 59.690,05	=	<b>€ 34.514,71</b>

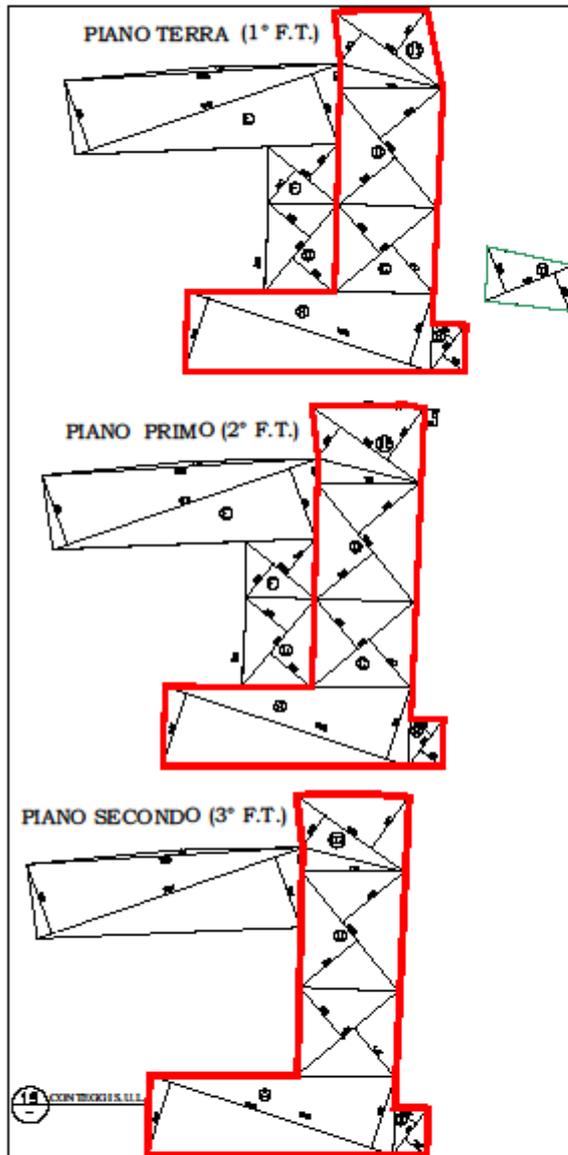
## 3) OO.UU. 1^ e 2^ DOVUTI

per differenza tra OO.UU. 1^/2^ residenziali meno OO.UU. 1^/2^ ex artigianali

<b>OO.UU. 1^</b>	oo.uu. Resid. (1) - oo.uu. Artig. (2) =		
	27.619,22	5.627,66	= <b>21.991,56</b>

<b>OO.UU. 2^</b>	oo.uu. Resid. (1) - oo.uu. Artig. (2) =		
	34.514,71	1.417,77	= <b>33.096,94</b>

# STRALCIO TAV. 04 Piano di Recupero TAB.1



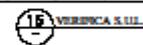
CONTEGGIO DELL'ASU L.						
descrittore	mq	cat	tipologia	totale	artigianale	residenziale
A	35,62	5,31	2	49,44		
B	35,62	5,43	2	50,55		
B	4,11	1,97	2	4,05		
C	4,11	1,87	2	3,84		
C	9,96	4,47	2	21,37		
	9,96	4,66	2	22,27		
D	10,96	5,70	2	31,24		
	10,96	5,14	2	28,17		
	7,36	1,73	2	6,28		
D'	9,38	2,77	2	12,99		
	9,38	3,87	2	18,15		
E	19,71	5,31	2	52,33		
	19,71	5,15	2	50,75		
	19,39	0,35	2	3,39		
F	6,37	3,26	2	10,38		
	6,37	3,07	2	9,78		
G	9,30	3,80	2	15,39		
	9,30	3,80	2	15,39		
H	6,72	3,50	2	11,76		
	6,72	2,89	2	9,71		
<b>totale</b>				<b>427,28</b>		<b>427,28</b>
<b>piano attico</b>						
A	35,62	5,31	2	49,44		
B	35,62	5,43	2	50,55		
B	4,11	1,97	2	4,05		
C	4,11	1,87	2	3,84		
C	9,96	4,47	2	22,27		
	9,96	4,67	2	21,37		
D	10,96	5,70	2	31,24		
	10,96	5,14	2	28,17		
	7,36	1,73	2	6,28		
D'	9,38	2,77	2	12,99		
	9,38	3,87	2	20,96		
	9,38	2,77	2	12,99		
	7,36	1,73	2	6,28		
	7,92	0,23	2	0,91		
E	19,71	5,31	2	52,33		
	19,71	5,15	2	50,75		
	19,39	0,35	2	3,39		
F	6,37	3,26	2	10,38	5,19	
	6,37	3,07	2	9,78	4,89	
G	9,30	3,80	2	15,39	7,70	
	9,30	3,80	2	15,39	7,70	
<b>totale</b>				<b>411,43</b>	<b>25,46</b>	<b>385,65</b>
<b>piano seminterrato</b>						
A	35,62	5,31	2	49,44		
B	35,62	5,43	2	50,55		
B	4,11	1,97	2	4,05		
C	4,11	1,87	2	3,84		
C	9,96	4,47	2	21,37	10,08	
	9,96	4,66	2	22,27	11,36	
D	10,96	5,7	2	31,24	15,62	
	10,96	5,14	2	28,17	14,08	
	9,38	4,47	2	20,96	10,48	
	9,38	2,77	2	12,99	6,5	
	7,36	1,73	2	6,28	3,14	
	7,92	0,23	2	0,91	,46	
<b>totale</b>				<b>252,07</b>	<b>72,10</b>	<b>179,97</b>
<b>TOTALE</b>						<b>992,85</b>

RESIDENZIALE  
mq 248,35

Tettoia  
21,47 mq

RESIDENZIALE  
mq 253,72

RESIDENZIALE  
mq 179,97



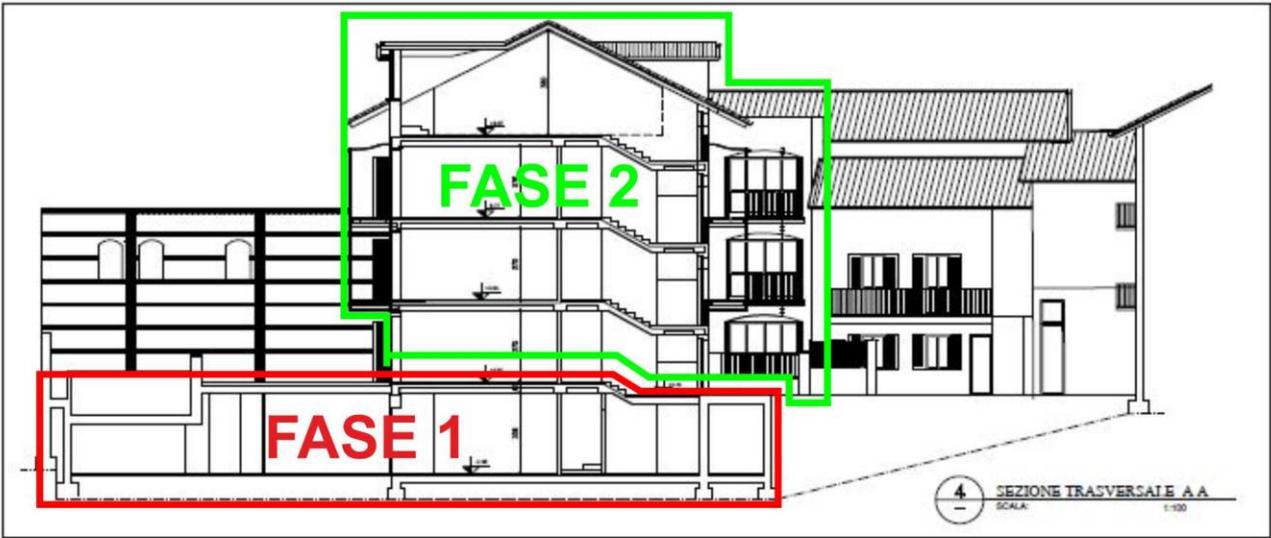
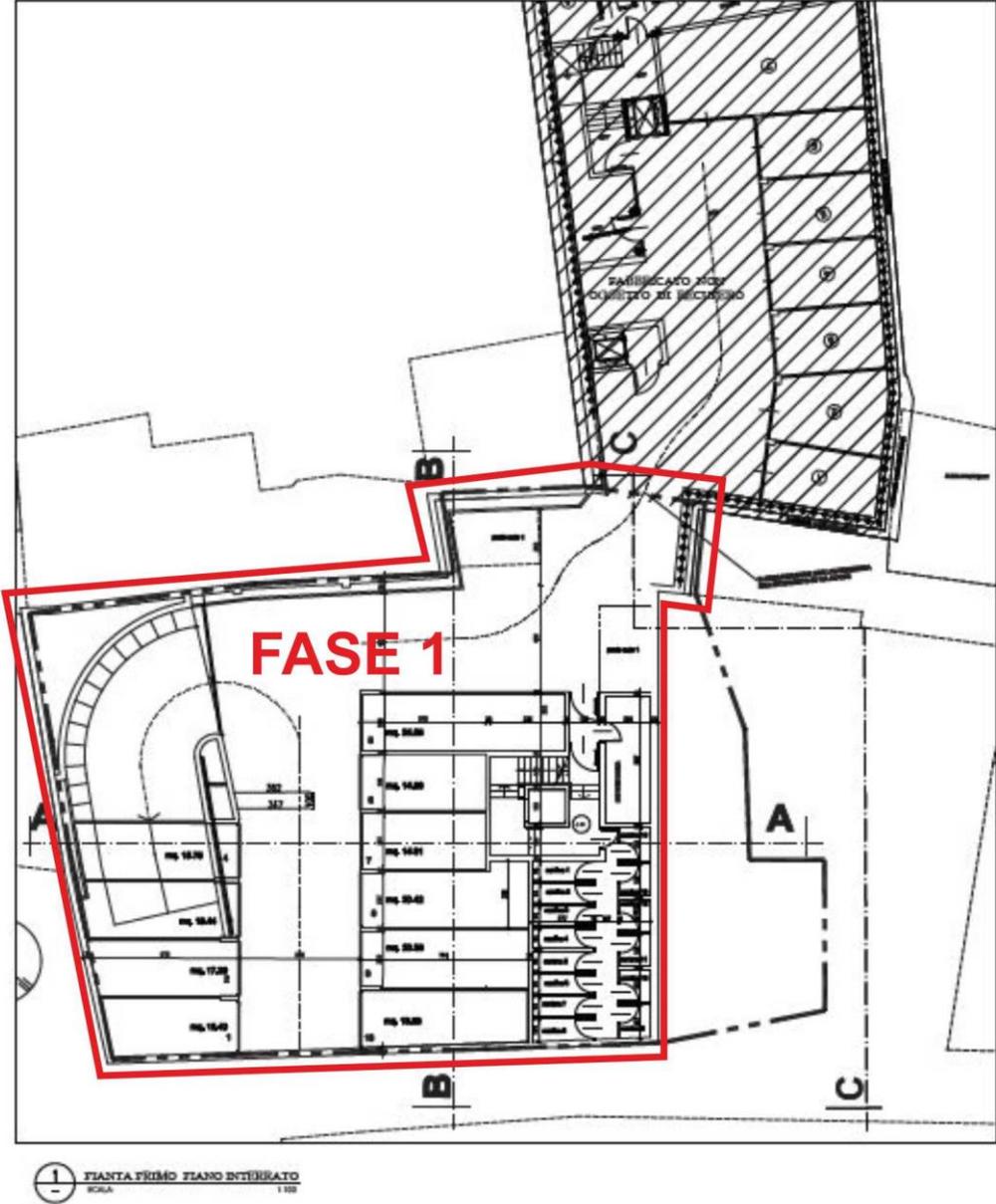
SUL ESISTENTE = 992,85 mq

SUL Esistente Residenziale  
248,35 + 253,72 + 179,97 = 682,04 mq

SUL Tettoia (H) = 21,47 mq

Sul artigianale:  
992,85 - 682,04 - 21,47 = 289,34 mq

9 - Fasi di Intervento



- **Fase 1** comprende la demolizione dei fabbricati e la costruzione del solo piano interrato (Lotto1) con destinazione d'uso autorimessa per permettere, come già descritto nell'art. 4, un collegamento tra il piano interrato in progetto e quello già realizzato nell'ambito SUE 141 che sarebbe così dotato della rampa di accesso dal Vicolo Galvani e avrebbe le caratteristiche per essere agibile.
- **Fase 2** prevede la ricostruzione del fabbricato a tre piani fuori terra oltre al piano mansardato con destinazione d'uso residenziale. (Lotto2)

## **10 - Elenco degli elaborati**

- Relazione geologica e di caratterizzazione geotecnica dei terreni a supporto del piano di recupero unità 8-9 in Vicolo Galvani. DGC 187/2015
- Studio preliminare previsionale del clima acustico; DGC 187/2015
- Tavola A – Relazione illustrativa; aggiornamento gennaio 2020 DGC 187/2015
- Tavola B – Norme tecniche di attuazione; DGC 187/2015
- Tavola C – Schema di convenzione; aggiornamento gennaio 2020
- Tavola 01 – Estratti PRGC e catastale; DGC 187/2015
- Tavola 02 – Planimetria generale; DGC 187/2015
- Tavola 03 – Elenchi catastali; DGC 187/2015
- Tavola 04 – Rilievo dello stato di fatto, piante, prospetti, sezioni conteggi; DGC 187/2015
- Tavola 05 – Sovrapposizioni stato di fatto –Progetto; DGC 187/2015
- Tavola 06 – Progetto – Piante p. interrato; p. terra; p. 1°; p. 2°; p. mansardato; p. copertura; DGC 187/2015
- Tavola 07 – Progetto Prospetti e sezioni; DGC 187/2015
- Tavola 08 – Progetto conteggi; DGC 187/2015
- Tavola 09 – Particolare. DGC 187/2015

Torino, ..... febbraio2020