

# PROVINCIA DI TORINO

## CITTA' DI CUORGNE'

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO IPT 2 AMBITO 3

Via Torino 33

AREA IPT2 – area di trasformazione per impianti industriali da rilocalizzare

AREA RC13b – area residenziale urbanisticamente consolidata

### CALCOLI PLANOVOLUMETRICI



PROGETTISTI: Arch. Carla Bartolozzi, Tetrastudio Architetti Associati, Via Cosmo n. 6, Torino

Arch. Chiara Gagliardi, Via M. Adelaide n. 1, Torino

PROPRIETÀ: Carlo Fenoglio Gaddo

DATA: Luglio 2015

*Fenoglio Gaddo Carlo*



**INDICE**

1. DATI AREA INTERVENTO..... PG. 2

2. CALCOLI PLANOVOLUMETRICI PROGETTO..... PG 3

3. VERIFICHE..... PG 4

## 1. DATI AREA DI INTERVENTO

Riferimenti catastali: fg. 12 particella 396 sub. 2;3;4;5;106

Categorie catastali: A/3; A/4; D/1

Zona P.R.G.C. RC 13b; IPT 2

Superficie territoriale (lotto) IPT = 1180 mq

Superficie territoriale (lotto) RC = 400 mq

**Superficie territoriale (lotto) TOT = 1580mq**

---

**SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO ESISTENTE = 1248 MQ**

---

**IPT = 637 mq** di cui 62,5 mq adibiti a residenza (p.1, ripostiglio/sgombero)

**RC = 611 mq** di cui 357 mq adibiti a residenza (p.1 e p.2) e 254 mq adibiti a terziario/commerciale (p.t.)

---

**VOLUMETRIA ESISTENTE = 5251 MC**

---

**IPT = 3218 mc** di cui 218 mc adibiti a residenza (p.1, ripostiglio/sgombero)

**RC = 2.033 mc** di cui 1128 mc adibiti a residenza (p.1 e p.2) e 905 mc adibiti a terziario/commerciale (p.t.)

## 2. CALCOLI PLANOVOLUMETRICI\_progetto

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO IN PROGETTO = 1408 MQ

**IPT = 737 mq** di cui 156 mq adibiti a residenza (p.1, ripostiglio/sgombero)

**RC = 671 mq** di cui 421 mq adibiti a residenza (p.1 e p.2) e 250 mq adibiti a terziario/commerciale (p.t.)

VOLUMETRIA IN PROGETTO = 5291 MC

**IPT = 3039 mc** di cui 603 mc adibiti a residenza (compatibile) e 2436 mc adibiti a commerciale/terziario (piscina)

**RC = 2252 mc** di cui 1344 mc adibiti a residenza (p1 e p.2) e 908 mc adibiti a terziario/commerciale (p.t.)

CAPACITA' INSEDIATIVA *Norme d'Attuazione Art. 15*

*Da Norma (art. 15 comma 3): Aree o edifici destinati ad uso **residenziale**: per interventi di restauro di recupero o di ristrutturazione di edifici residenziali 200 mc/ab*

### **IPT**

Volumetria residenziale in progetto = 603 mc

**N abitanti** =  $603 \text{ mc} / 200 \text{ mc} = \text{ca } 3$

### **RC**

Volumetria residenziale in mantenimento = 1061 mc

**N abitanti** =  $1061 \text{ mc} / 200 \text{ mc} = \text{ca } 5$

Volumetria residenziale in ampliamento = 283 mc

**N abitanti** =  $283 \text{ mc} / 120 \text{ mc} = \text{ca } 2$

*Norme d'Attuazione Art. 15 comma 5.a):*

*Aree o edifici a destinazione **terziaria**: ricreativo mq 50/add*

SLP terziaria IPT in progetto = 580 mq

**N addetti** =  $580 \text{ mq} / 50 \text{ mq} = \text{ca } 12$

### 3. VERIFICHE

#### 1. Aree di trasformazione per impianti industriali da rilocalizzare (IPT): utilizzazione urbanistica delle aree lasciate libere *Norme d'Attuazione Art. 32 comma 3.*

Da norma: 40% di volumetria residenziale e dal 60% di volumetria terziaria, commerciale, artigianale (con una tolleranza di più o meno 30 punti per ciascuno dei due valori percentuali)

Destinazioni urbanistiche in progetto

**volumetria totale = 3039 mc** di cui:

- **RESIDENZIALE: 603 mc**

*da norma volumetria residenziale tra il 10 e il 70% della volumetria totale*

**603 mc = 19.8% di 3039; 19.8% compreso tra 10 e 70%      VERIFICATO**

- **TERZIARIA: 2436 mc**

*da norma volumetria terziaria tra il 30 e il 90% della volumetria totale*

**2436 mc = 80,2% di 3039; 80,2% compreso tra 30 e 90%      VERIFICATO**

#### 2. Ampliamenti in RC *Norme d'Attuazione Art. 54 bis comma 2. B)*

*In tutte le altre zone, per i fabbricati residenziali, l'ampliamento è differenziato a seconda della volumetria del fabbricato e precisamente:*

*c) oltre 600 mc ampliamento del 15% del volume;*

*d) le percentuali indicate trovano applicazione considerando una tolleranza di + 10% dei volumi esistenti*

*e) 25 mq. netti sono comunque sempre consentiti.*

*f) Gli ampliamenti potranno avvenire in eccedenza al limite di cubatura di zona e sono rilasciabili, per la percentuale stabilita, una sola volta.*

#### **RC**

volumetria in RC esistente = 2033 mc

volumetria residenziale in ampliamento = 283 mc

**volumetria massima in aumento = 15% di 2033 mc = 305 mc      VERIFICATO**

### 3. Aree di parcheggio ed autorimesse, box auto / Parcheggi pertinenziali

#### IPT

##### **IPT/ terziario**

*Norme d'Attuazione Art. 49 comma 3. c / edifici terziari (direzionali, commerciali o equivalenti)*

*Da norma: edifici terziari (direzionali, commerciali o equivalenti): 1 mq/2 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Su e, comunque, in caso di cambio di destinazione d'uso.*

Slp IPT con destinazione terziaria = 425 mq (escluse vasche per mq.155)

Sup. Parcheggi =  $425\text{mq}/2 = 213\text{ mq}$

##### **IPT/residenziale**

*Da Norme d'Attuazione Art. 49 comma 3.a / edifici residenziali*

*Da norma: edifici residenziali: ogni edificio deve essere dotato di aree private per il parcheggio in misura di 1 mq/10 mc di Volume edificato, con un minimo di mq 30 per ogni unità immobiliare; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Su.*

Volumetria residenziale = 603 mc

Sup. Parcheggi =  $603\text{ mc}/10\text{mq} = 60\text{ mq}$

5

#### RC

##### **RC/ commerciale (esercizio di somministrazione di alimenti e bevande)**

*Da L.R. 38/06 Art. 8 comma 3, 5, 8a*

*Da norma (art 8 **comma 5**): per gli esercizi di somministrazione ubicati negli addensamenti e localizzazioni commerciali urbane A1, A2, **A3**, A4, L1, il fabbisogno dei posti parcheggio è monetizzabile contribuendo alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento per la realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento. Il comune, nei propri strumenti urbanistici generali o esecutivi, deve prevedere apposita normativa.*

Slp esercizio di somministrazione= 137.75 mq di cui superficie adibita alla somministrazione = **63 mq** (Sale: 63 mq)

*Da norma (art 8 **comma 3**): il fabbisogno totale di posti a parcheggio per gli esercizi di somministrazione è calcolato secondo i parametri che seguono:  $50 < S < 100 - N = 3 + 0,1 * (S-50)$*

$$N \text{ parcheggi} = 3 + 0.1 \cdot (63 - 50) = \text{ca } 4$$

*Da norma (art 8 comma 8a): il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a: a) 26 mq, comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;*

$$\text{Superficie a parcheggio} = 26 \text{ mq} \cdot 4 = \boxed{104 \text{ mq}}$$

#### **RC/ commerciale**

Attività di vicinato. Non richiede parcheggi pertinenziali.

#### **RC/ residenziale**

*Da Norme d'Attuazione Art. 49 comma 3.a / edifici residenziali*

*3. Le aree per parcheggi e autorimesse private, salvo più gravose prescrizioni di legge, devono essere realizzate in base alle seguenti quantità minime:*

*a) edifici residenziali: ogni edificio deve essere dotato di aree private per il parcheggio in misura di 1 mq/10 mc di Volume edificato, con un minimo di mq 30 per ogni unità immobiliare; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Su.*

*b) edifici industriali e artigianali: 1 mq/5 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 50 mq di Su.*

*c) edifici terziari (direzionali, commerciali o equivalenti): 1 mq/2 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Su e, comunque, in caso di cambio di destinazione d'uso.*

Volumetria residenziale in progetto = 1343 mc

$$\text{Sup. Parcheggi} = 1358 \text{ mc} / 10 \text{ mq} = \boxed{134 \text{ mq}}$$

**TOTALE PARCHEGGI PERTINENZIALI da garantire = 213 mq + 60 mq + 134 mq + 104 mq = 511 mq**

**TOTALE PARCHEGGI PERTINENZIALI garantiti in progetto = 480 mq**

**Non essendo possibile adibire ulteriori mq in loco da adibire a parcheggi pertinenziali, la restante superficie - 31 mq - viene monetizzata.**

#### 4. Standard urbanistici *Norme d'Attuazione Art. 21*

##### IPT

###### **IPT/ terziario**

*Da norma (art 21 comma 4):* Per interventi di nuovo impianto o di trasformazione urbanistica la dotazione minima per servizi è così determinata:

- per insediamenti commerciali e terziari: 100% della Superficie Lorda di Pavimento, riducibile all'80% per gli interventi nei CS e nei casi di ristrutturazione urbanistica e di completamento.

Slp piscina= 425 mq (escluse vasche per mq.155)

80% Slp =  $0.8 \cdot 425 \text{mq} = 340 \text{mq}$

###### **IPT/residenziale**

*Da norma (art 21 comma 3):* La dotazione complessiva è di mq 25/ab

N abitanti = 3

Superficie a standard =  $3 \text{ab} \cdot 25 \text{mq/ab} = 75 \text{mq}$

##### RC

7

###### **RC/ commerciale**

Attività di vicinato. Non richiede la disposizione di standard urbanistici.

###### **RC/ residenziale**

*Da norma (art 21 comma 3):* La dotazione complessiva è di mq 25/ab

N abitanti =  $5+2 = 7$

Superficie a standard =  $7 \text{ab} \cdot 25 \text{mq/ab} = 175 \text{mq}$

**TOTALE MQ PER SODDISFACIMENTO STANDARD URBANISTICI =  $340 \text{mq} + 75 \text{mq} + 175 \text{mq} = 590 \text{mq}$**

Non essendo possibile dismettere aree in loco da adibire a servizi pubblici, la superficie viene monetizzata.

Totale mq in monetizzazione da:

**standard urbanistici =  $590 \text{mq}$**

**parcheggi pertinenziali** (non reperibili internamente alla proprietà) : 31 mq

**totale = 621 mq**