

12

DELIBERAZIONE MBOC. N. 2010-05546/09


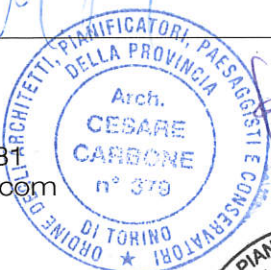

DIVISIONE URBANISTICA
ED EDILIZIA PRIVATA
DIREZIONE URBANISTICA
Prot. 3421 data 29.7.2010
Tit. 06 Cl. 002 Fasc. 9.13
ARRIVO _____

CITTA' DI TORINO
DIVISIONE URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA
IL DIRETTORE
Dott.ssa Paola VIRANO

AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI AMBITO 4d CUNIBERTI

SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE
Prot. Edilizio n° 2009-16-16180
Data 30.7.2010

PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO ex art. 43 L.R. 56/77

| | |
|------------------|---|
| proprietà | <p>Sil S.p.A. via Monte Asolone n.4</p>  |
| progetto | <p>Arch. Cesare Carbone via dei Mille 22, 10123 Torino T 011 8140224 fax 011 8140231 email@cesarecarbone@gmail.com</p>  |
| | <p>Studio421 Arch. Riccardo Alemanni via Fagnano n. 30, 10144 Torino T 011.4338560 info@studio421.it</p>  |
| oggetto | <p>RELAZIONE ILLUSTRATIVA</p> |
| | <p>data 28.07.2010</p> |

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

Il Sub-Ambito A oggetto del presente Piano Esecutivo Convenzionato, compreso tra Via Terni, Largo Cuniberti, Via Terni, Corso Lombardia, Piazza Nazario Sauro e Strada Lucento è attraversato da nord a sud dalla nuova strada di Piano Regolatore (Via Cuniberti), che unirà Piazza Nazario Sauro con Largo Cuniberti ed ha una superficie territoriale di circa mq 34.356, di cui mq 8.361 già di proprietà del Comune di Torino.

Nel subambito A, non essendo possibile realizzare tutta la SLP in cortina continua su Corso Lombardia, in quanto interrotta dalla parte di Subambito B di cui non è prevista la contemporanea realizzazione, i volumi saranno suddivisi in 2 costruzioni separate, sul Corso Lombardia e su Piazza Nazario Sauro, con risvolto su Via Cuniberti, con altezze varie, consentite dalla tavola delle regole edilizie (cfr Tavola 4 allegata al P.E.C.) anche più alti degli 8 piani previsti dalla scheda, ma comunque consentiti dall'art. 13 del regolamento edilizio.

2. ASPETTI NORMATIVI

L'area oggetto della presente proposta di attuazione è compresa in "Area da trasformare per servizi" del P.R.G. vigente "Area ATS Ambito 4d Cuniberti" con indice di edificabilità pari a:

- mq SLP / mq S.T. mq 0,7/3 incrementato di 1/3 della SLP esistente fino al limite massimo totale di 0,50 mq SLP /mq S.T. nonché elevabile per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali (ex art 21 delle NUEA del PRG) fino al limite massimo totale di 0,50 mq SLP /mq S.T.

Il progetto previsto, che sarà meglio descritto al paragrafo successivo, si configura come un intervento di **nuovo impianto** ex Art. 4 punto i) delle N.U.E.A. del P.R.G. conseguente la preventiva demolizione dei fabbricati attualmente esistenti ai sensi di quanto disposto dall'Art. 4 h) delle N.U.E.A.

L'art. 20 delle N.U.E.A. prevede che in ogni Area da Trasformare per Servizi debba essere ceduta gratuitamente per verde, servizi e viabilità pubblici per una quota pari all'80% dell'intera superficie territoriale di proprietà privata quale dotazione perequata complessiva come previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77.

L'art. 7 delle N.U.E.A. del P.R.G. prevede l'attuazione per interventi che eccedono il Restauro e Risanamento conservativo attraverso la stipula di una Convenzione attuativa ex Art. 49 comma 5 i cui contenuti possono essere riassunti come di seguito descritto:

- cessione gratuita alla Città delle aree destinate a sedi viarie e a servizi nel sub-ambito A per complessivi mq 20.796 da aggiungere alle aree già di proprietà della Città per mq 8.361 per un totale di aree destinate a servizi e viabilità pari a mq 29.157;
- cessione gratuita alla Città delle aree a parco urbano per complessivi mq 94.400 localizzati all'interno del Parco Agricolo del Villaretto P24 per l'atterraggio di diritti edificatori in misura tale da elevare l'indice territoriale fino al massimo di mq SLP / mq S.T. 0,5;
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi a scomputo parziale degli Oneri di Urbanizzazione primaria e/o secondaria;

3.DATI GENERALI

Ambito 4d Cuniberti

Sub-Ambito A

| | |
|---|------------------------------------|
| Superficie territoriale | mq 34.356,00 |
| Di cui: | |
| Proprietà SIL | mq 25.995,00 |
| Proprietà Città di Torino | mq 8.361,00 |
| Indice di densità territoriale | mq SLP/mq ST 0,7/3 elevabile a 0,5 |
| SLP ammissibile | mq 12.997,50 |
| SLP di progetto | mq 12.983,74 |
| Di cui: | |
| SLP generata dall'Ambito | mq 6.065,50 |
| SLP generata da demolizioni | mq 2.198,24 |
| SLP generata dalla cessione di aree a parco | mq 4.720,00 |
| Area di Concentrazione dell'edificato | mq 5.199,00 |
| Area a servizi/viabilità pubblica | mq 29.157,00 |
| Di cui: | |
| Proprietà SIL | mq 20.796,00 |
| Proprietà Città di Torino | mq 8.361,00 |

IL PROGETTO

La SLP di progetto del Sub-Ambito sarà realizzata suddivisa in 2 fabbricati pluripiano localizzati sul fronte di Corso Lombardia e Piazza Nazario Sauro, con un risvolto lungo la nuova Via Cuniberti, come già previsto nella cartografia di P.R.G. relativamente all'ambito 4d Cuniberti.

In sede di progettazione per l'ottenimento dei vari permessi di costruire potranno essere previste varianti al numero ed alla posizione delle scale, al numero dei piani (9 o 10 piani f.t., con possibilità di incremento di 1 piano o diminuzione di massimo 2) allo spessore della manica ed alla percentuale di A.S.P.I..

Le costruzioni naturalmente saranno progettate tenendo conto di tutte le normative igienico-sanitarie, energetiche ed acustiche, con l'uso delle tecnologie e dei materiali più appropriati per il risparmio energetico e di manutenzione.

Sono previste autorimesse private distribuite su 2 piani interrati per consentire la realizzazione di una dotazione di parcheggi privati in misura superiore rispetto a quanto richiesto dalla L.122/89.

E' prevista la realizzazione di aree verdi su soletta, per compensare la mancata realizzazione di aree verdi su terrapieno difficile di localizzare salvaguardando la dotazione di parcheggi pertinenziali descritta al capoverso precedente.

Opere di urbanizzazione primaria esistenti e in progetto

Come già detto la zona è completamente urbanizzata per quanto riguarda le opere primarie, e sarà solo necessario costruire la nuova via pedonale di PRG (Via Cuniberti) che unirà la Piazza Nazario Sauro al Largo Cuniberti.

Sarà realizzato l'impianto di illuminazione pubblica lungo Via Cuniberti e nelle aree a verde nonché impianto di fognatura bianca da collegare al collettore municipale esistente. L'area sarà anche collegata all'acquedotto municipale.

E' previsto il rifacimento della Strada Lucento con larghezza costante di 12 ml e destinazione a viabilità pedonale. Lungo il lato sud sarà mantenuto il rio a cielo scoperto, restaurato a risagomato..

Tutta la carreggiata, realizzata 15 cm più alta rispetto alle vie adiacenti, sarà ripavimentata, con due mere in pietra naturale inserite nella parte più centrale, ed un'altra a delimitare una fascia di m 2.50 più propriamente designata a marciapiedi.

Tutta l'area che dovrà essere ceduta dal subambito A, con esclusione della Via Cuniberti, sarà sistemata a verde, con giochi bimbi, aree di sosta, panchine ... Vi saranno vialetti in autobloccanti, con cordoli in pietra e grandi spazi verdi leggermente ondulati e congruamente piantumati con essenze autoctone.

Sarà realizzata pista ciclabile con pavimentazione in asfalto.

4.1 SERVIZI PUBBLICI

L'art. 20 delle N.U.E.A. prevede che in ogni Area da Trasformare per Servizi debba essere ceduta gratuitamente per verde, servizi e viabilità pubblici per una quota pari all'80% dell'intera superficie territoriale di proprietà privata quale dotazione perequata complessiva come previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77 per cui:

Sub-Ambito A

| | |
|---|---|
| Superficie territoriale privata | mq 25.995 |
| Area da cedere per servizi /viabilità pubblica = S.t. x 80% | |
| | $\text{mq } 25.995 \times 80\% = \text{mq } 20.796$ |

Oltre quanto previsto come cessione ai sensi dell'art. 20 nell'ambito 4d Cuniberti, nel sub-ambito A sono localizzati mq 8.361 destinati a viabilità/servizi pubblici, per cui la dotazione di aree a viabilità/servizi pubblici risulta pari a:

| | |
|---------------------------|-----------|
| Sub-Ambito A | mq 29.157 |
| Di cui: | |
| Proprietà SIL | mq 20.796 |
| Proprietà Città di Torino | mq 8.361 |

5.ELENCO CATASTALE

La superficie territoriale compresa nel Sub-Ambito A risulta distinta al

N.C.T.:

S.I.L. SPA
Sup. territoriale mq 25.995

| FOGLIO 1075 | mq |
|--------------------|------------------|
| n. 58 | 2.868,00 |
| n. 334 | 660,00 |
| n. 82 | 310,00 |
| n. 83 | 1.700,00 |
| n. 84 | 69,00 |
| n. 85 | 19,00 |
| n. 86 | 310,00 |
| n. 94 | 98,00 |
| n. 95 | 31,00 |
| n. 96 | 60,00 |
| n. 97 | 290,00 |
| n. 102 | 290,00 |
| n. 103 | 2.482,00 |
| n. 87 | 570,00 |
| n. 88 | 1.940,00 |
| n. 89 | 150,00 |
| n. 90 | 140,00 |
| n. 91 | 501,00 |
| n. 92 | 8.327,00 |
| n. 105 | 730,00 |
| n. 106 | 740,00 |
| FOGLIO 1076 | |
| n. 269 | 1.390,00 |
| n. 270 | 570,00 |
| n. 357 | 700,00 |
| n. 361 | 300,00 |
| n. 366 | 365,00 |
| n. 367 | 385,00 |
| TOTALE mq | 25.995,00 |

COMUNE DI TORINO
Compreso nel subambito A
Sup. territoriale mq 8.361

| FOGLIO 1075 | mq |
|----------------------|-----------------|
| s.n. largo cuniberti | 80,00 |
| n. 375 | 544,00 |
| n. 179 | 1.230,00 |
| n. 108 | 2.130,00 |
| n. 109 | 520,00 |
| viabilità | 3.325,00 |
| FOGLIO 1076 | |
| n. 263 | 532,00 |
| TOTALE mq | 8.361,00 |

6.RELAZIONE FINANZIARIA

Per realizzare gli interventi previsti dal presente Piano Esecutivo Convenzionato, si è presunto quanto segue:

Costi di costruzione:

edificio
mq 12.983,74 x €/mq 1.000 = € 12.983.740,00

parcheggi privati interrati
mq 10.000 x €/mq 300 = € 3.000.000,00

Sistemazione aree private
mq 3.000 x €/mq 100 = € 300.000,00

Oneri di Urbanizzazione primaria

€/mc 20,48 x mc 38.951,22 € 797.720,99

Oneri di Urbanizzazione secondaria

€/mc 22,77 x mc 38.951,22 € 886.919,28

Complessivi
€ (797.720,99 + 886.919,28) € 1.684.640,27

Oneri Costo di Costruzione

(costo di costruzione x 5% = 15.981.890 x 5%) € 799.094,50

TOTALE € **18.767.474,77**