

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**

Sil S.p.A.  
via Monte Asolone n.4

**progetto**

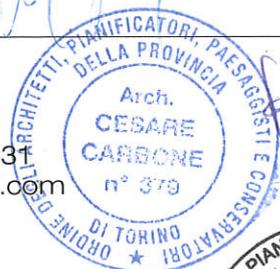
Arch. Cesare Carbone  
via dei Mille 22, 10123 Torino  
T 011 8140224 fax 011 8140231  
email@cesarecarbone@gmail.com

Studio421  
Arch. Riccardo Alemanni  
via Fagnano n. 30, 10144 Torino  
T 011.4338560  
info@studio421.it

**oggetto**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**data** 28.07.2010



## 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
<b>FOGLIO 1076</b>	
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
<b>TOTALE mq</b>	<b>25.995,00</b>

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
<b>FOGLIO 1076</b>	
n. 263	532,00
<b>TOTALE mq</b>	<b>8.361,00</b>

## 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