

CITTA' DI TORINO

STUDIO UNITARIO D'AMBITO

DELLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI
6 - d (TANGENZIALE OVEST) E 6 - e (TANGENZIALE EST)
A I SENSI DELL' ART. 7 PUNTO B E ART. 20 DELLE N.U.E.A. DEL P.R.G.

LOCALITA'
STRADA S. MAURO - STRADA ABBADIA BERTOLLA

ALLEGATI

- 1- RELAZIONE ILLUSTRATIVA CON DATI CATASTALI E DATI QUANTITATIVI DELL' INTERVENTO.
- 2- ESTRATTO P.R.G.
SCHEDE NORMATIVE ALLEGATE ALLE N.U.E.A.
PLANIMETRIA CON INDICAZIONI DEGLI AMBITI 6.d- 6.e
- 3- ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO.
- 4- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL' ESISTENTE.
- 5- CONVENZIONE PROGRAMMA.

PROPONENTE
PROPRIETARIO
NUOVA CO.CE.BI. S.R.L.
C.so DUCA DEGLI ABRUZZI 63
TORINO

CONSORZIATA
C.I.P.E.S.
PIAZZA DE AMICIS 74
TORINO

PROGETTO
GIOVANNI & CRISTIANO PICCO
ARCHITETTI
CORSO RE UMBERTO 38
TEL/FAX 530191-539416
10128 TORINO

SETTORE TECNICO XX
Nuovo P.R.G.
UFFICIO TRASFORMAZIONI CONVENZIONATE
Via Avellino, 6 - Torino

ARRIVO

Prot N° 1353-x-3-101

Data 1-1-96

int. prot.

136-x-3-901



PROPRIETA'

NUOVA CO.CE.BI. S.R.L.

P.IVA 06492310013
CORSO DUCA DEGLI ABRUZZI 63
TORINO

LEGALE RAPPRESENTANTE
CECCARELLI MARIO
C.F. CCCMRA63B22L219R

~~NUOVA CO.CE.BI. S.R.L.~~

CONSORZIATA
C.I.P.E.S.
PIAZZA DE AMICIS 74
TORINO

**PROGETTO
GIOVANNI & CRISTIANO PICCO**

ARCHITETTI
CORSO RE UMBERTO 38
TEL/FAX 530191-539416
10128 TORINO



STUDIO UNITARIO
D'AMBITO
DELLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI
6 - d (TANGENZIALE OVEST) E 6 - e (TANGENZIALE EST)



INDICE

1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DATI CATASTALI
DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO

2 - ESTRATTO PRG
SCALA 1:5000
SCHEDE NORMATIVE ALLEGATE ALLE NUEA
PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEGLI AMBITI 6.d - 6.e
SCALA 1:2000

3 - ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO
ALLEGATI IN 3° DI COPERTINA

4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
DELL'ESISTENTE

5 - CONVENZIONE PROGRAMMA

STUDIO UNITARIO
D'AMBITO
DELLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI
6 - d (TANGENZIALE OVEST) E 6 - e (TANGENZIALE EST)



1
**RELAZIONE
ILLUSTRATIVA**
CON DATI CATASTALI E DATI QUANTITATIVI DEGLI INTERVENTI

Città di Torino

Studio unitario di trasformazione degli ambiti 6-d (Tangenziale Ovest) e 6-e (Tangenziale est)

(ai sensi degli art. 7 e 20 delle N.U.E.A. del nuovo P.R.G.)

Località:

strada S.Mauro

Proponente proprietario:

Nuova CO.CE.BI. s.r.l.

Consortiata C.I.P.E.S.

Torino

1- Relazione illustrativa

Nell'aprile del 1996 la Città di Torino con delibera del Consiglio Comunale n.106/96 (mecc. 9602501/12) ha individuato le aree su cui attuare gli interventi previsti dal 7° Programma di edilizia Agevolata ex-legge 457/78.

Tra queste rientra l'area compresa a catasto al Foglio 1091 part. n.103-104 di proprietà della Nuova CO.CE.BI. s.r.l. consortiata C.I.P.E.S. soggetto individuato tra gli operatori incaricati di attuare il Programma suddetto con deliberazioni della Giunta Regionale n.643-4334 del 30 novembre 1995 e n. 8-4605 del 18 dicembre 1995.

L'avvio dei lavori per l'intervento in oggetto deve avvenire, ai sensi dell'art. 3 della legge 17/2/1992 n.179, entro 10 mesi dalla esecutività della delibera regionale e quindi entro il 24 novembre 1996.

L'area di proprietà della Nuova CO.CE.BI. s.r.l. ha una superficie di mq. 7.764 che, sommata alle aree di proprietà comunale relative al sedime stradale di Strada Abbazia Bertolla (mq. 3.324), definisce un valore di mq. 11.088 corrispondente al 22% della superficie degli ambiti suddetti.

La superficie è quindi inferiore al 75% della superficie complessiva, quantità prevista dall'art. 7 comma 7 delle N.U.E.A.

Si propone quindi al Comune di Torino di considerare l'interesse pubblico che deriva dalla attuazione di un primo sub-ambito, con la realizzazione dell'intervento di edilizia agevolata per non perdere il finanziamento pubblico previsto.

L'area in questione è compresa nel Nuovo P.R.G. tra le aree da "trasformare per servizi" degli ambiti 6.d (Tangenziale Ovest) e 6.e (Tangenziale Est) che sono disciplinate dagli art. 7 e 20 e dalle relative schede normative delle N.U.E.A.

La Proprietà propone quindi all'Amministrazione Comunale il presente Studio Unitario d'Ambito per permettere sollecita realizzazione dell'intervento di edilizia Agevolata sopra descritto. Coerentemente a quanto definito dall'art.7 lettera B delle N.U.E.A., a norma del quale è possibile la trasformazione per sub-ambiti purchè sia approvato precedentemente dalla Amministrazione Comunale uno Studio Unitario d'Ambito esteso ai due ambiti 6.d (Tangenziale ovest) e 6.e (Tangenziale est).

Lo Studio Unitario d'Ambito prevede pertanto la formazione di n° 2 sub-ambiti dei quali il n° 1 è relativo alle proprietà della Nuova CO.CE.BI. s.r.l. e la cui realizzazione non

comporta alcuna limitazione o modifica qualitativa o quantitativa alla successiva realizzazione del sub-ambito 2 in coerenza con le previsioni di Piano.

Lo Studio Unitario degli Ambiti 6.d e 6.e si articola attraverso le previsioni della Scheda Normativa degli ambiti in oggetto allegata alle N.U.E.A. del Nuovo P.R.G.

In particolare il P.R.G. prevede che sulle aree di concentrazione dell'edificato dell'ambito 6.d (Tangenziale Ovest), si realizzino anche le capacità edificatorie dell'ambito 6.e (Tangenziale est).

L'ambito 6.e infatti è interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici.

Lo Studio Unitario d'Ambito sviluppa la nuova edificazione lungo quattro edifici in linea, paralleli ad una nuova strada che collega la Strada Provinciale S.Mauro con la nuova strada di PRG prevista lungo il confine nord-est degli ambiti 6.d e 6.e.

Tra le aree di concentrazione dell'edificato sono previsti collegamenti (aree pubbliche) che, coerentemente alle previsioni di Piano, permetteranno l'accesso alle aree destinate dal P.R.G. a spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport ad est della Strada della Magra ed indicate nell'allegata Tavola 3.2-Progetto.

Lo Studio Unitario individua due distinti sub-ambiti di attuazione.

Il sub ambito 1 ha una superficie di mq. 7.764, comprende i mappali 65 b1 - 103 b1 - 104 - 109/1 del Foglio 1091 e prevede la realizzazione di mq. 1.809 di S.L.P. generati dall'indice fondiario di 0,7/3 mq. S.L.P./S.T. senza alcun incremento in quanto nessun edificio esistente insiste sulle proprietà del sub-ambito stesso.

Nei sub-ambito 1 la Proprietà intende realizzare l'intervento di edilizia residenziale agevolata come sopra descritto.

L'avvio di un graduale iter di trasformazione dell'area permette l'apertura della nuova viabilità, la creazione di una prima porzione di area a verde pubblico e l'avvio di nuove opere di urbanizzazione primaria.

Dal punto di vista dell'azzoneamento previsto dal Piano, lo S.U.A. modifica parzialmente le previsioni traslando le aree di concentrazione edilizia verso nord, con un diverso attestamento della nuova viabilità secondo le possibilità di modificazione delle previsioni di azzoneamento previste dall'art.20 comma 3 delle N.U.E.A.; tale modifica permette la conservazione dell'edificio esistente su Strada S.Mauro, sede a tutt'oggi di una avviata attività di commercio al minuto.

Inoltre la Proprietà si impegna a presentare, in sede di successiva convenzione ex-artt.7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977 n.10, i progetti preliminare ed esecutivo corredati dalle relative valutazioni, inerenti la strada prevista dal P.R.G. da strada S.Mauro alla nuova strada di P.R.G. prevista lungo il confine nord-est degli ambiti 6.d e 6.e, anche in relazione a quanto stabilito dall'art. 23 comma 8 delle N.U.E.A.: "...in sede di progetto esecutivo di opera pubblica i tracciati possono essere specificati o parzialmente modificati nel rispetto delle previsioni di massima indicate nelle tavole di piano senza che questo costituisca variante al P.R.G."



Le aree di concentrazione sono state planimetricamente delimitate rispettando la previsione normativa del 20% di superficie residua del lotto da destinare all'edificazione a fronte della cessione gratuita dello 80% per servizi pubblici.

Le previsioni di tracciato sotterraneo della Tangenziale Est non precludono l'immediata attivazione della trasformazione proposta, nè le parziali lievi modifiche al disegno di Piano interessano la futura trincea di scavo della porzione di Tangenziale.

Il progetto previsto dal S.U.A. definisce inoltre i parametri edilizi degli interventi, in particolare:

- 1- gli edifici saranno allineati parallelamente al filo strada con un arretramento di metri 15;
- 2- il piano 1° fuori terra sarà ad una altezza di metri 1,50 dal piano di campagna ed in sede esecutiva sarà opportunamente raccordato all'area circostante;
- 3- gli edifici avranno una altezza di piani 5 fuori terra oltre al piano seminterrato ad uso cantine ed autorimessa ;
- 4- la posizione delle rampe di accesso alle autorimesse sarà quella prevista nella allegata planimetria di progetto Tav. 3.2; le aree in corrispondenza degli accessi pedonali e carrai nel sub-ambito 1 e di accesso all'edificio sito su Strada Abbazia Bertolla stralciato dal perimetro dell'ambito 6.e, sono gravate da servitù di passaggio;
- 5- sono previsti collegamenti pedonali alle aree verdi in direzione ovest, recintati a giorno con siepe ;
- 6- gli edifici avranno copertura a falde semplice o doppia;
- 7- le autorimesse interrate saranno in numero sufficiente per i nuovi insediamenti ;

La Proprietà propone la realizzazione, a parziale scomputo degli oneri, del tratto della nuova strada di PRG tra la Strada Provinciale di S.Mauro ed il confine nord del sub-ambito 1 su cui insiste il fabbricato in progetto (tratto A-B indicato nella Tav. 3.2-Destinazioni urbanistiche dei sub-ambiti).



DATI CATASTALI

Foglio	Part. n°	Superficie	Proprietà	Note
1091.	41 b2	39 mq.	DOLSA F. - GILARDI M. - MONTU' L.	Sub-Ambito 2
1091.	61 b2	375 mq.	GILARDI Margherita - MONTU' Luciano	Sub-Ambito 2
1091.	63 b2	568 mq.	DOLSA Francesca-GILARDI Margherita-MONTU' Luciano	Sub-Ambito 2
1091.	65 b1	559 mq.	Nuova CO.CE.BI s.r.l.	Sub-Ambito 1
1091.	65 b2	745 mq.	MONTI Antonio	Sub-Ambito 2
1091.	80	400 mq.	DEMO Lorenzo - GORGERINO Eligio	Sub-Ambito 2
1091.	81	1.240 mq.	APPENDINO Maria - LANA Francesco	Sub-Ambito 2
1091.	82 b2	279 mq.	CERATO Adriano/Bruna - SELVO Leodina	Sub-Ambito 2
1091.	83	84 mq.	CERATO Adriano/Bruna - SELVO Leodina	Sub-Ambito 2
1091.	84 b2	476 mq.	CERATO Adriano/Bruna - SELVO Leodina	Sub-Ambito 2
1091.	85	1.890 mq.	BOLLITO Maria - LANA Giuseppe	Sub-Ambito 2
1091.	86	7.480 mq.	MONTU' Lucia	Sub-Ambito 2
1091.	87	510 mq.	IMPERTI Battista/Ferdinando/Lucia/Teresa	Sub-Ambito 2
1091.	88	530 mq.	Aree di ENTI URBANI e promiscui	Sub-Ambito 2
1091.	89	440 mq.	MONTU' Lucia - VARETTO Francesco/Piero	Sub-Ambito 2
1091.	90	95 mq.	DE GREGORIO G. - CAPPONI G. - MONTU' L.	Sub-Ambito 2
1091.	91 b2	922 mq.	DOLZA Giovanni	Sub-Ambito 2
1091.	95 b2	846 mq.	Aree di ENTI URBANI e promiscui	Sub-Ambito 2
1091.	96 b2	378 mq.	BERTINETTI Cristina	Sub-Ambito 2
1091.	98 b2	349 mq.	PILONE Giuseppina	Sub-Ambito 2
1091.	99 b2	725 mq.	Aree di ENTI URBANI e promiscui	Sub-Ambito 2
1091.	102 b2	1.144 mq.	PIOVANO Maria DI GIOVANNI - SIMONE Vittorio	Sub-Ambito 2
1091.	103 b1	4.910 mq.	Nuova CO.CE.BI s.r.l.	Sub-Ambito 1
1091.	103 b2	139 mq.	VILLA Giovanni - (ANDRIONE Giuseppina)	Sub-Ambito 2
1091.	104	1.900 mq.	Nuova CO.CE.BI s.r.l.	Sub-Ambito 1
1091.	105 b2	73 mq.	DESTRO Antonio	Sub-Ambito 2
1091.	106 b2	36 mq.	COMUNE di Torino	Sub-Ambito 2
1091.	107 b2	450 mq.	GREMO Giuseppina	Sub-Ambito 2
1091.	108	500 mq.	GREMO Giuseppina	Sub-Ambito 2
1091.	109/1	395 mq.	Nuova CO.CE.BI s.r.l.	Sub-Ambito 1
1091.	109/2	15 mq.	GREMO Giuseppina	Sub-Ambito 2
1091.	110	25 mq.	GREMO Giuseppina	Sub-Ambito 2
1091.	111	1.300 mq.	GREMO Mauro	Sub-Ambito 2
1091.	112	1.370 mq.	MONTU' Lucia - VARETTO Francesca/Taro	Sub-Ambito 2
1091.	113	1.070 mq.	FRANCONE Carlo	Sub-Ambito 2
1091.	114	1.870 mq.	GREMO Mauro	Sub-Ambito 2
1091.	115	1.940 mq.	GREMO Bernardo/Mauro - MOTTA Maria	Sub-Ambito 2
1091.	118	1.970 mq.	DOLSA Domenica - TRIVERO Teobaldo	Sub-Ambito 2
1091.	119	810 mq.	Aree di ENTI URBANI e promiscui	Sub-Ambito 2
1091.	120	820 mq.	PIPINO Maria	Sub-Ambito 2
1091.	121	660 mq.	PIPINO Maria	Sub-Ambito 2
1091.	122	380 mq.	Aree di ENTI URBANI e promiscui	Sub-Ambito 2
1091.	123 b2	244 mq.	Aree di ENTI URBANI e promiscui	Sub-Ambito 2
1091.	125	1.320 mq.	TRIVERO Teobaldo	Sub-Ambito 2
1091.	126	1.220 mq.	ESPOSITO Giovanni - GRANIERO Serafina	Sub-Ambito 2
1091.	127	258 mq.	DOLSA Domenica-GILARDI Maria-TRIVERO Giuseppe ecc	Sub-Ambito 2
1091.	128	1.064 mq.	DIGITALI - LUCA - ROSI - ARAUDO - TOCCIA - ZACCARI	Sub-Ambito 2
1091.	129 b2	176 mq.	TEKNO FARMA S.p.A.	Sub-Ambito 2
1091.	130 b2	54 mq.	BERTINETTI Giovanni-CHIAROVANO Maria/Teresa	Sub-Ambito 2
1091.	131b2	30 mq.	TECNO Farma	Sub-Ambito 2
1091.	275	68 mq.	DOLSA Domenica-GILARDI Maria-TRIVERO Giuseppe ecc	Sub-Ambito 2
1091.	279	470 mq.	PIPINO Maria	Sub-Ambito 2
1091.	295 b2	1.215 mq.	MONTI Antonio	Sub-Ambito 2
TOTALE		46.826 mq.	Superficie catastale Area di trasformazione per servizi 6d - 6e	



Studio unitario di trasformazione degli ambiti 6-d (Tangenziale Ovest) e 6-e (Tangenziale est)

Località:
strada S.Mauro

Dati quantitativi di progetto:

Superficie territoriale:	mq. 50.150
Superficie utile al computo delle S.L.P.:	mq. 46.826
Aree di proprietà della Città di Torino:	mq. 3.324
Trasformazione ai sensi dell'art. 20 N.E.U.A. .	
Superficie in cessione gratuita al comune (80%):	mq. 37.461
Area di concentrazione dell'edificato (20%):	mq. 9.365
Indice di edificabilità :	0,7/3 mq. S.L.P./mq. S.T.
S.L.P. edificabile = mq. 46.826 x 0,7/3=	mq. 10.910
S.L.P. esistente sull'ambito=	mq. 1.708
Incremento S.L.P. (1/3 S.L.P. esistente)=	mq. 569.4
S.L.P. totale edificabile =	mq. 11.480

1- Ambito 6.d (Tangenziale ovest)

Superficie territoriale:	mq. 14.320
Superficie utile al computo della S.L.P.:	mq. 13.848
S.L.P. generata dall'ambito: (mq. 13.848 x 0,7/3)=	mq. 3.227
S.L.P. esistente sull'ambito e recuperabile =mq.334:3=	mq. 111
S.L.P. totale generata dall'ambito (mq.3.227+111)	mq. 3.338
Indice di edificabilità:	0,240 < 0,5 mq./mq.

2- Ambito 6.e (Tangenziale est)

Superficie territoriale:	mq. 35.830
Superficie utile al computo della S.L.P.:	mq. 32.978
S.L.P. generata dall'ambito: (32.978 x 0,7/3)=	mq. 7.684
S.L.P. esistente sull'ambito e recuperabile = mq. 1.374:3 =	mq. 458
S.L.P. totale generata dall'ambito (mq. 7.684+458)	mq. 8.142
Indice di edificabilità:	0,246 < 0,50 mq./mq.

Trasformazione per sub-ambiti:

A-Sub-ambito 1

F.1091 part. n. 65 b1 - 103 b1 - 104 - 109/1

Superficie territoriale (totalmente di proprietà privata).....	mq. 7.764
Area in cessione gratuita al Comune (80%).....	mq. 6.211
Area di concentrazione dell'edificato (20%).....	mq. 1.553
S.L.P. edificabile = mq. 7.764 x 0,7/3=	mq. 1.809
n. degli edifici in progetto :	1
Numero piani f.t. :	5

B-Sub-ambito 2

Superficie territoriale.....	mq. 42.386
Area di proprietà privata:.....	mq.39.062
Area di proprietà pubblica (strade esistenti).....	mq. 3.324
Area in cessione gratuita al Comune (80%).....	mq. 31.249
Totale area a servizi:.....	mq. 34.573
Area di concentrazione dell'edificato (20%).....	mq. 7.812
S.L.P. edificabile = mq. 39.062 x 0,7/3=	mq. 9.101
S.L.P. esistente sull'ambito =	mq. 1.708
1/3 S.L.P. esistente sull'ambito =	mq. 569
S.L.P. totale edificabile sull'ambito =	mq. 9.670
Numero edifici in progetto :	3
Numero piani f.t. :	5

Superficie territoriale degli ambiti 6.d e 6.e =	mq. 50.150
Sup. sub-ambito 1 (mq.7.764) e proprietà comunali (mq.3.324)	mq.11.088
75% di mq. 50.150= mq. 37.612 > mq. 11.088	



STUDIO UNITARIO
D'AMBITO
DELLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI
6 - d (TANGENZIALE OVEST) E 6 - e (TANGENZIALE EST)



2

ALLEGATI

2.1 ESTRATTO P.R.G. SCALA 1:5000
2.2 SCHEDE NORMATIVE ALLEGATE ALLE N.U.E.A.
2.3 PLANIMETRIA CON PERIMETRAZIONE DEGLI AMBITI 6.d - 6.e SCALA 1:2000



Ambito 6.d - Tangenziale ovest

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport

INOLTRE, IN CASO DI ACQUISIZIONE CON CESSIONE GRATUITA (ART. 20):

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito 6.e Tangenziale est.

Destinazione d'uso delle utilizzazioni edificatorie:

Residenza	min 80%
Attività di servizio alle persone e alle imprese	max 20%

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

Allineamento: parallelo alla nuova strada

Viabilità urbana: nuova strada con sezione di 12 metri lungo il tratto interrato della tangenziale

Numero massimo di piani degli edifici: 4

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie generate nell'ambito 6.e Tangenziale est.

Ambito 6.e - Tangenziale est

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport
aree per attrezzature di interesse comune

Viabilità urbana:

il previsto tratto di tangenziale fra la SS 11 ed il ponte diga è da realizzare in trincea coperta.

INOLTRE, IN CASO DI ACQUISIZIONE CON CESSIONE GRATUITA (ART. 20):

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito 6.d Tangenziale ovest.

Destinazione d'uso delle utilizzazioni edificatorie:

Residenza	min 80%
Attività di servizio alle persone e alle imprese	max 20%

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

L'ambito è interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici. Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito 6.d Tangenziale ovest.

ORIENTAMENTI PROGETTUALI

Protendimento della fascia di verde pubblico già esistente a nord dell'ambito a lato della nuova strada comunale da Stura Bertola.

Porticato pubblico lungo il perimetro dell'ambito a chiusura dell'area pubblica, con particolare attenzione agli edifici esistenti.







STUDIO UNITARIO
D'AMBITO
DELLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI
6 - d (TANGENZIALE OVEST) E 6 - e (TANGENZIALE EST)

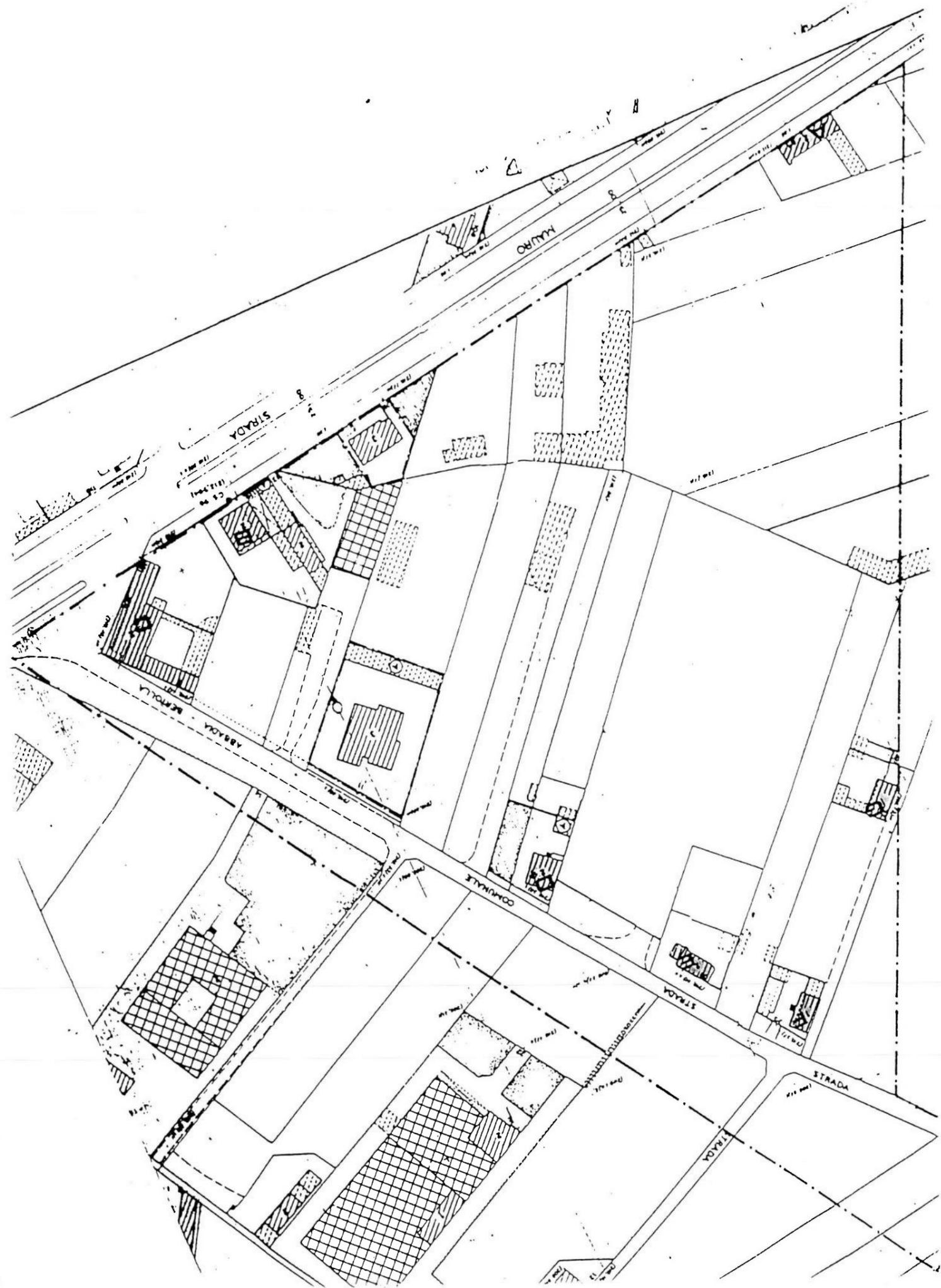


3
TAVOLE
DI PROGETTO
ALLEGATE IN 3° DI COPERTINA

STUDIO UNITARIO
D'AMBITO
DELLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI
6 - d (TANGENZIALE OVEST) E 6 - e (TANGENZIALE EST)

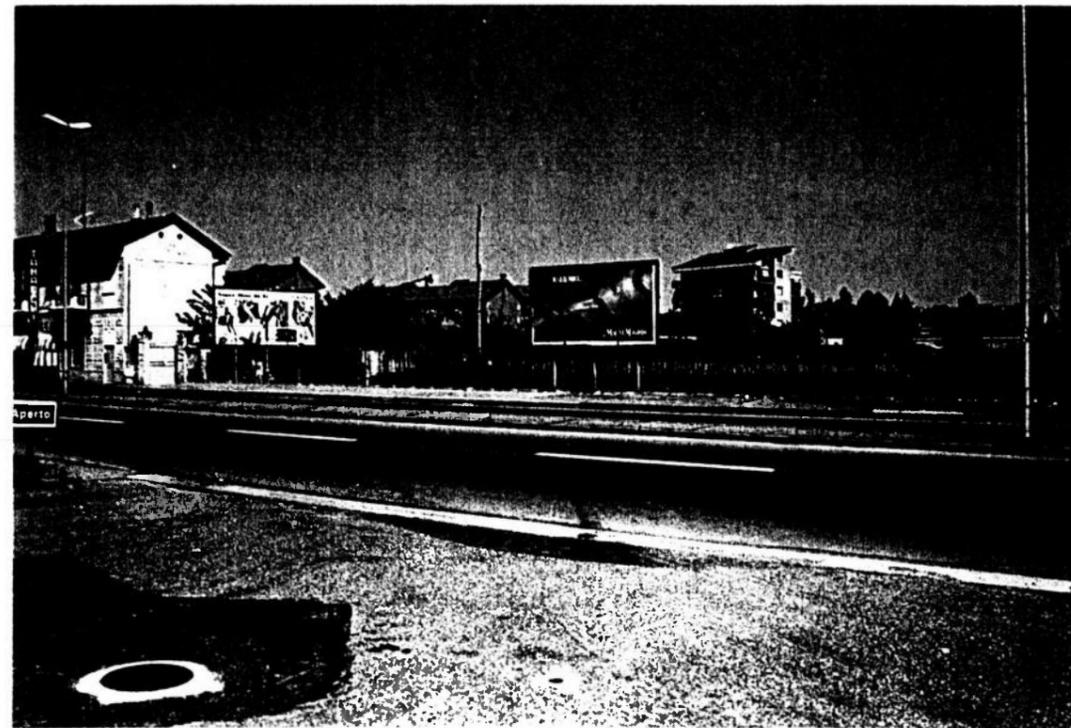


4
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

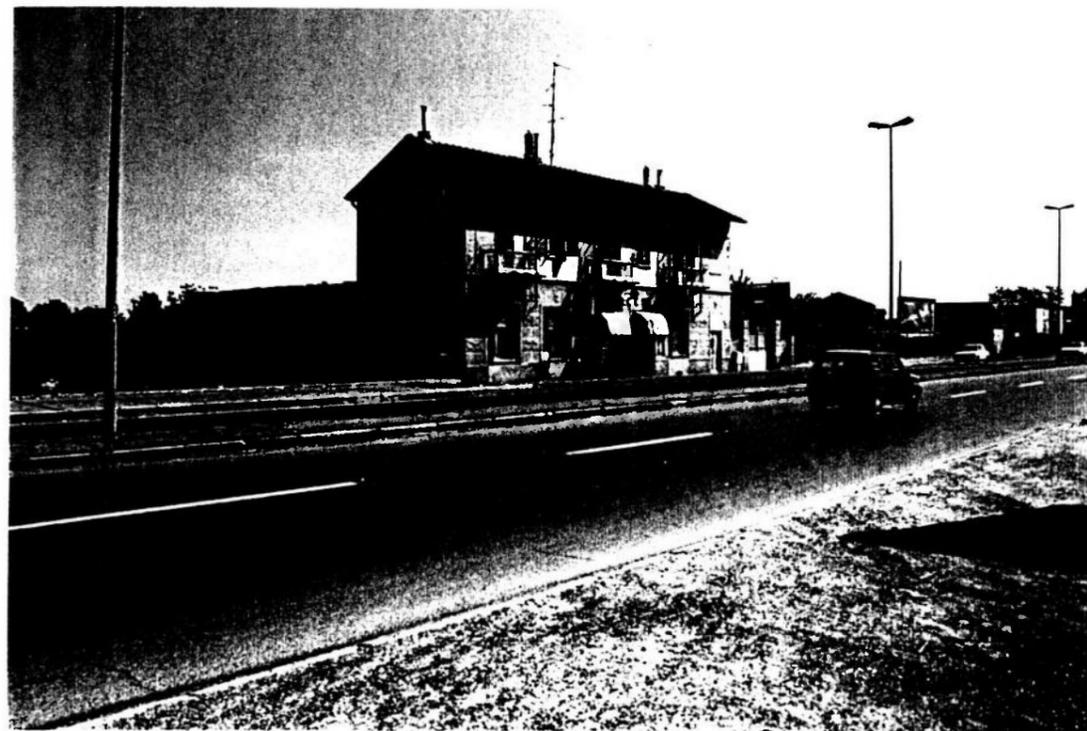




VIA MAGRA ANGOLO STRADA S. MAURO



STRADA S. MAURO
(edificio A a sinistra)

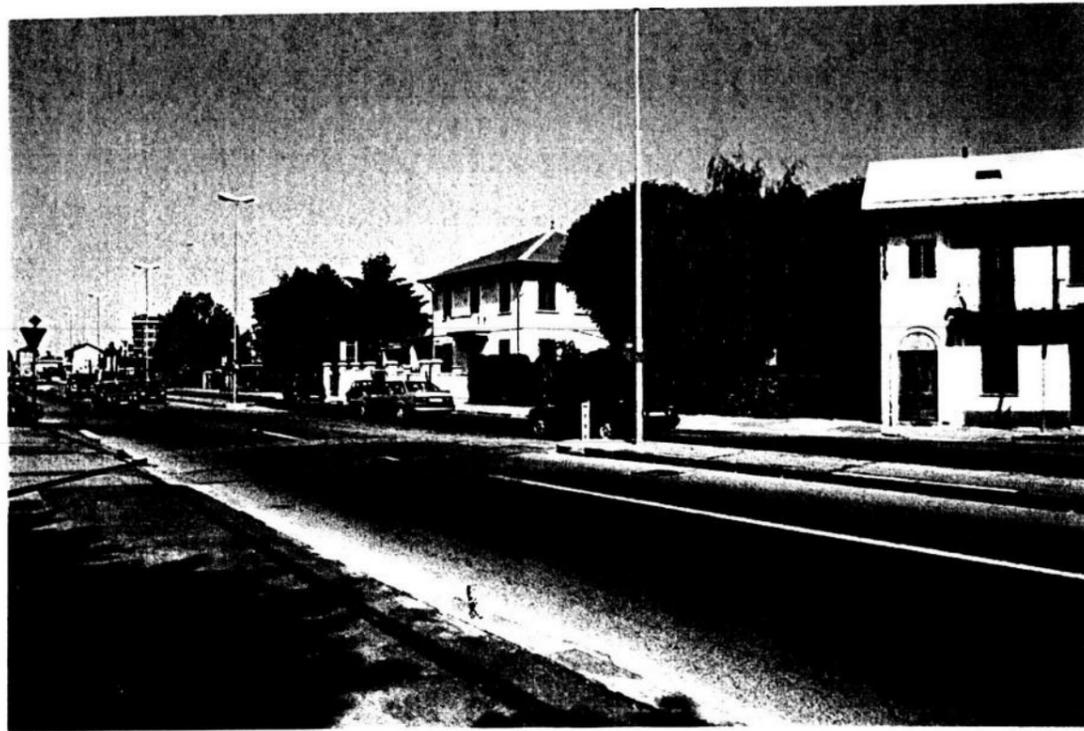


STRADA S. MAURO
(edificio A)

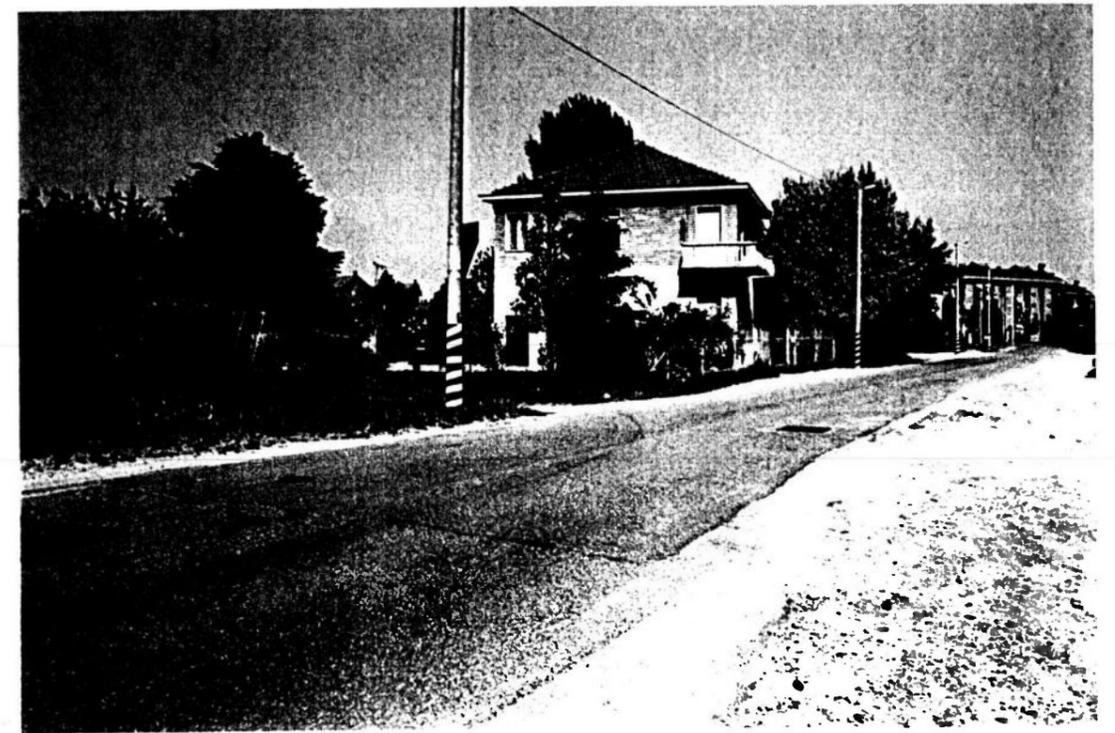


STRADA S. MAURO
(edificio B a destra)

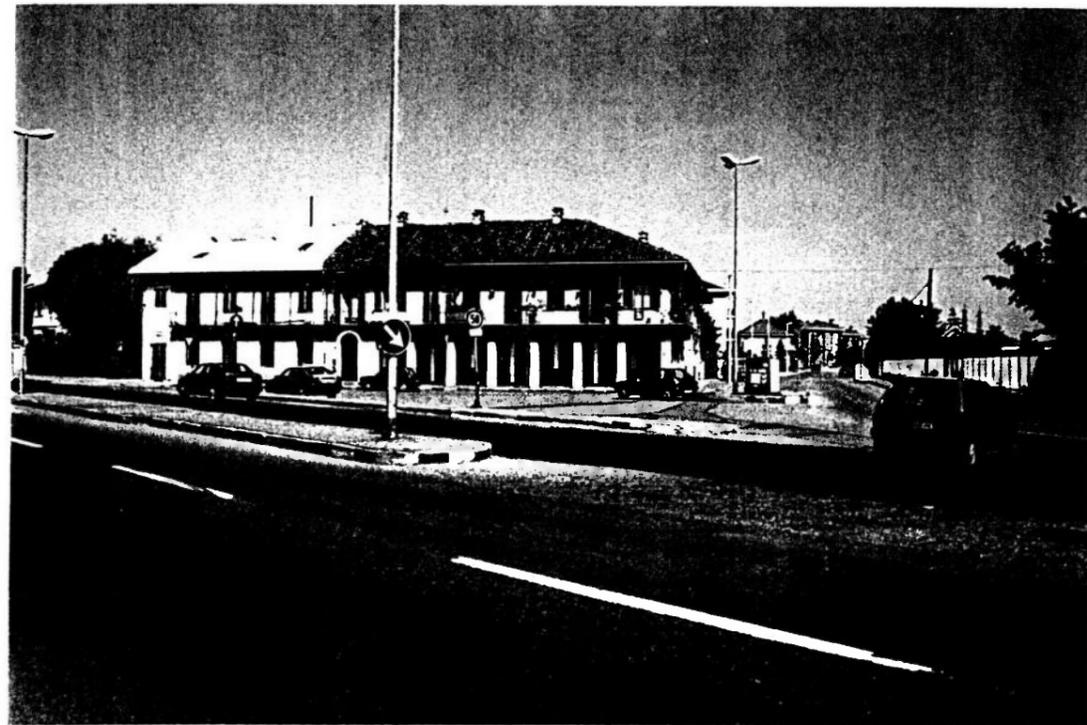




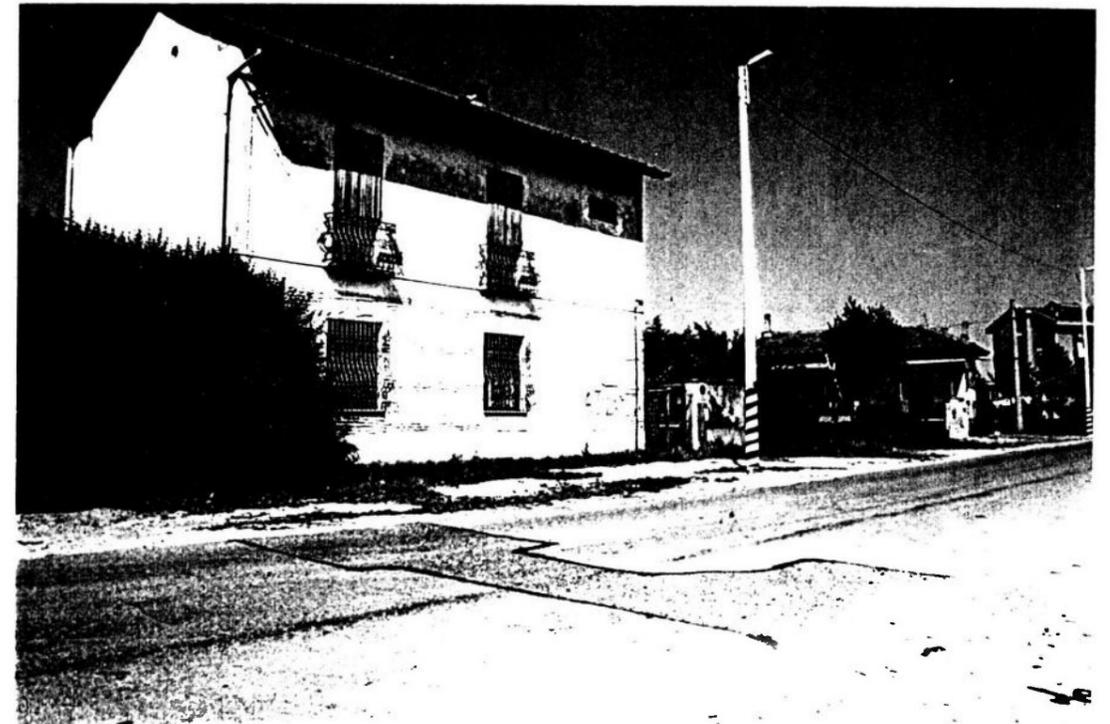
STRADA S. MAURO



STRADA ABBADIA BERTOLLA
(edificio D)



STRADA S. MAURO ANGOLO STRADA ABBADIA BERTOLLA
(edificio B)

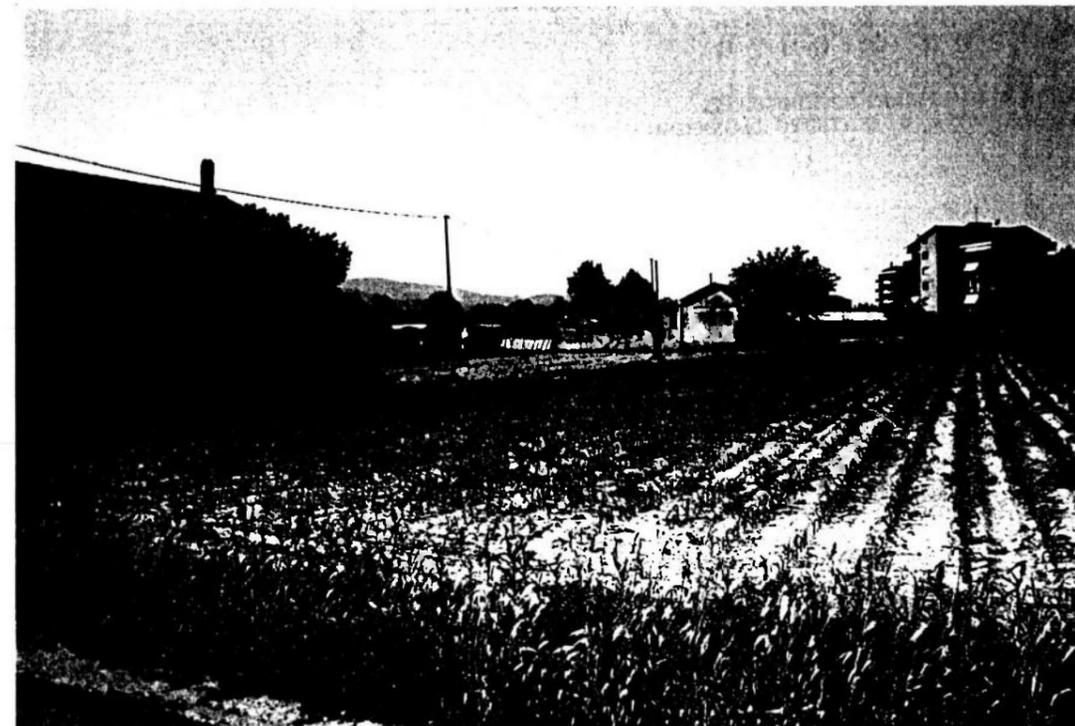


STRADA ABBADIA BERTOLLA
(edificio E a sinistra - edificio F a destra)

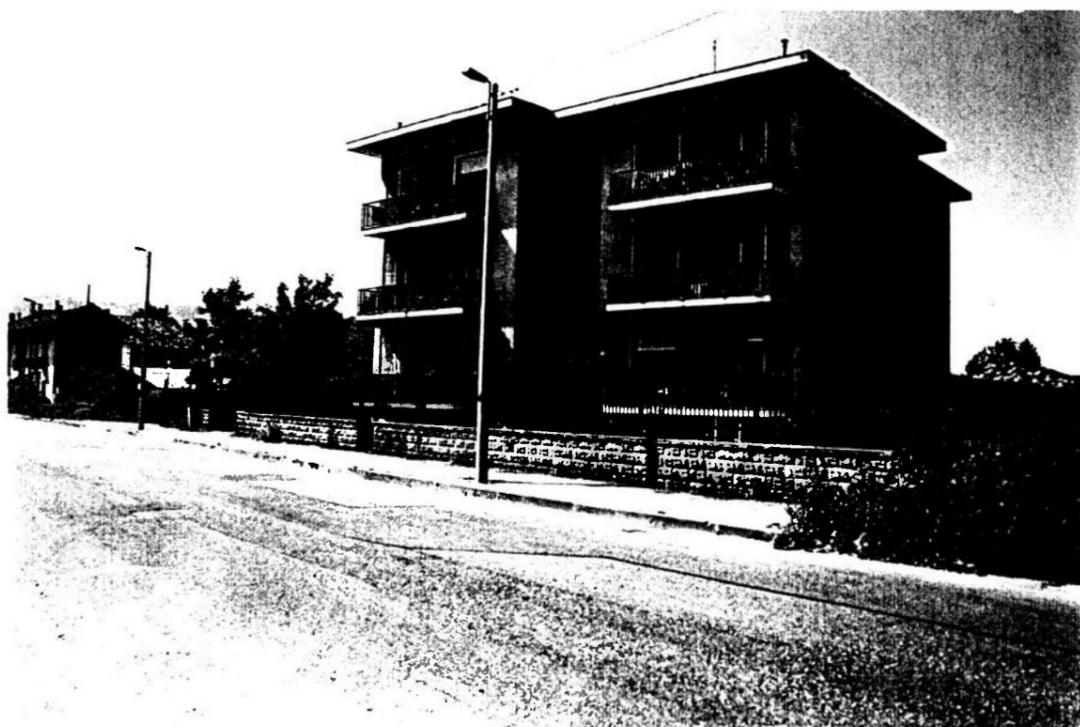




STRADA COMUNALE ABBADIA BERTOLLA



STRADA ABBADIA BERTOLLA
(edificio F a sinistra - edificio G in centro)



STRADA COMUNALE ABBADIA BERTOLLA
(edificio non incluso nell'ambito 6d - 6e)



STRADA ABBADIA BERTOLLA ANG. STRADA PRIVATA DELLA MAGRA



STUDIO UNITARIO
D'AMBITO
DELLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI
6 - d (TANGENZIALE OVEST) E 6 - e (TANGENZIALE EST)



5
CONVENZIONE
PROGRAMMA

**Studio unitario di trasformazione degli ambiti
6-d (Tangenziale Ovest) e 6-e (Tangenziale est)**

ai sensi degli artt. 7 e 20 delle N.U.E.A. del nuovo P.R.G.

Località
strada S.Mauro

5 - CONVENZIONE PROGRAMMA

TRA

Il Comune di Torino, C.F. 00514490010, in questo atto rappresentato da
nato il a, residente in via, a norma
dell'art. 20 del regolamento per i contratti approvato con deliberazione del C.C. 23.03.92
(n° mecc.9202021/49), resa esecutiva il 15.06.92.

E

la Nuova CO.CE.BI. s.r.l., con sede in Torino corso Duca degli Abruzzi 63, consorzata
C.I.P.E.S. piazza De Amicis 74 a Torino in questo atto rappresentata da Mario
CECCARELLI residente a Torino in via Randaccio 22 (c.f. CCC MRA 63B22 L219R) a
norma dell'art.20 del regolamento per i contratti approvato con deliberazione del C.C.
23.03.92 (n°mecc. 9202021/49) resa esecutiva il 15.02.1992
nel seguito denominata per brevità "PROPONENTE"

PREMESSO

A) che con deliberazione della Giunta Regionale n° 3-45091 del 21 aprile 1995 è stato
approvato il Nuovo PRG della Città di Torino;

B) che la PROPONENTE è proprietaria di un'area di mq. 7.764 definita in catasto al foglio
1091 part. n° 65 b1, n° 103 b1, n°104, n°109/1;

C) che con decreto della Giunta Regionale n. 643-4334 del 30/11/1995 e n.8-4605 del 18
dicembre 1995, il Consorzio C.I.P.E.S. cui aderisce la Nuova CO.CE.BI. s.r.l., è stato
individuato tra gli operatori incaricati dell'attuazione degli interventi costruttivi del 7°
Programma di edilizia agevolata ex-legge 457/78;

D) che con deliberazione del C.C. n.106/96 del 10/4/1996 (mecc. 9602501/12) esecutiva
dal 6 maggio 1996 il Comune di Torino ha individuato le aree per la localizzazione dei
suddetti interventi tra le quali l'area di proprietà della proponente di cui al foglio 1091
mapp. 103-104 ;

E) che l'avvio dei lavori per la realizzazione dei sopracitati interventi di edilizia agevolata
deve avvenire, ai sensi dell'art. 3 della legge 17/2/1992 n.179, entro 10 mesi dalla
esecutività della delibera regionale e quindi entro la data del 24 novembre 1996;

F) che l'area in questione nel nuovo P.R.G. è individuata come "aree da trasformare per
servizi" degli ambiti 6.d (Tangenziale Ovest) e 6.e (Tangenziale est) disciplinata dagli artt.
7 e 20 e dalle relative schede normative della N.U.E.A. con la possibilità di

trasformazione, previa cessione di una quota dell'80% dell'intera superficie territoriale di
proprietà privata da destinare a servizi e viabilità pubblica, quale dotazione perequata
complessiva; l'indice di edificabilità è di 0,7/3 mq. SLP/ST eventualmente incrementato di
1/3 della SLP esistente -e comunque non oltre il valore di 0,50 mq. SLP/ST- per lotti già
edificati;

G) che l'art. 7, lettera B, delle N.U.E.A. consente la trasformazione delle "aree da
trasformare per servizi" anche per parti (sub-ambiti), a condizione che sia approvato
dall'Amministrazione uno Studio Unitario d'Ambito esteso ai due ambiti 6.d e 6.e e che
sia proposto dal Comune o da privati singoli o associati che rappresentino almeno il 75%
delle superfici catastali esistenti.

Costituisce parte integrante dello Studio Unitario la "Convenzione programma" quale
definita dal punto 10 dello stesso articolo;

H) che in attuazione del PRG, si propone uno Studio Unitario d'Ambito (SUA), del quale fa
parte la presente Convenzione-Programma, con suddivisione delle aree da trasformare
per servizi 6.d (Tangenziale Ovest) e 6.e (Tangenziale Est) in due sub-ambiti di
intervento, di seguito denominati sub-ambito 1 e sub-ambito 2;

I) che la PROPONENTE è proprietaria di un area di superficie catastale di mq. 7.764
inferiore alla quota del 75% (mq. 37.612) previsto dall'Art. 7 comma 7 delle N.U.E.A. di
PRG : l'area costituisce il sub-ambito n°1 .

L) che è riconosciuto l'interesse pubblico della trasformazione del sub-ambito n°1 per non
perdere i finanziamenti pubblici sopracitati e avviare rapida realizzazione all'intervento
descritto;

M) che il presente Studio Unitario propone parziali modifiche all'azzoneamento dell'ambito
6.d (Tangenziale ovest) come previsto dall'art 20 punto 3 delle N.U.E.A.;

N) che lo Studio Unitario d'ambito si compone, dei seguenti elaborati :

1- *RELAZIONE ILLUSTRATIVA*
con dati catastali e dati quantitativi dell'intervento

2- *ALLEGATI*
2.1 *Estratto P.R.G. scala 1:5000*
2.2 *Schede Normative allegate alle N.U.E.A. degli ambiti di intervento 6.d*
(Tangenziale Ovest) e 6.e (Tangenziale Est)
2.3 *Planimetria con perimetrazione degli ambiti scala 1:2000*

3- *TAVOLE DI PROGETTO* così individuate :
Tavola n. 3.1
Planimetria catastale con individuazione proprietà - stato di fatto - scala 1:1000
Planimetria catastale con individuazione dei sub-ambiti di intervento e delle
proprietà - situazione in progetto - scala 1:1000;
Calcolo delle SLP esistenti in edifici inclusi negli ambiti 6.d e 6.e

Tavola n. 3.2
Planimetria di progetto - scala 1:1000
Destinazioni d'uso dei sub-ambiti di intervento - scala 1:1000
Profili volumetrici con ingombro degli edifici, fili edilizi, numero dei piani - piante,
prospetti e sezione volumetrica - scala 1:500 - 1:200;



Tavola n.3.3
Planimetria con urbanizzazioni esistenti - scala 1:1000
Planimetria con urbanizzazioni in progetto - scala 1:1000

4- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'ESISTENTE

5- CONVENZIONE PROGRAMMA

H) che lo Studio Unitario, comprendente anche la presente convenzione-programma, è stato approvato formalmente dalla Città di Torino con delibera del C.C. n. del esecutiva in data (n° mecc.....).

Ciò premesso,
Il Comune di Torino e la Proponente convengono e stipulano quanto segue :

ARTICOLO 1

GENERALITA'

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione. Oggetto della Convenzione-programma è l'individuazione dei criteri generali, definiti dallo Studio Unitario d'Ambito (SUA) relativo agli Ambiti 6.d (Tangenziale Ovest) e 6.e (Tangenziale Est), cui attenersi nell'attuazione degli interventi nei sub-ambiti n° 1 e n° 2.

Gli ambiti 6.d e 6.e, delimitati a sud dalla Strada Provinciale di S.Mauro e da appezzamenti di terreno attualmente a prato lungo i lati ad est e ad Ovest, sono descritti al Catasto Terreni secondo la tabella allegata alla relazione illustrativa e descritta nella planimetria catastale della Tav. 3.1.

ARTICOLO 2

DEFINIZIONE DEI SUB-AMBITI

La trasformazione è prevista articolando gli ambiti 6.d e 6.e (ai sensi dell'art. 7, lettera B, delle N.U.E.A.) in 2 sub-ambiti di intervento denominati 1 e 2, delimitati nella tavola n. 3.1 -Planimetria di perimetrazione dei sub-ambiti.

Lo Studio Unitario d'Ambito conferma le indicazioni di P.R.G per quanto riguarda le aree di concentrazione dell'edificato, allineamenti, aree da cedere per servizi e costruzione di nuova viabilità pur con le modificazioni proposte, ai sensi degli artt. 20 e 23 delle N.U.E.A.

I dati dimensionali ai punti seguenti hanno valore indicativo; gli effettivi dimensionamenti saranno verificati in sede di concessione-convenzionata della trasformazione.

sub-ambito 1
superficie territoriale (di proprietà privata).....mq. 7.764

sub-ambito 2
superficie territoriale.....mq. 42.386
di cui :
-di proprietà comunale.....mq. 3.324
-di proprietà privata.....mq. 39.062

ARTICOLO 3

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Nel *sub-ambito 1* sono previsti i seguenti interventi:

1-Costruzione di un edificio di edilizia residenziale agevolata a 5 piani f.t. con autorimessa interrata ; con una SLP totale di mq. 1.809;

2-costruzione del tratto della nuova strada prevista dal PRG con sezione di 12 metri compresa tra strada S.Mauro ed il confine nord del sub-ambito-1 contestualmente alla realizzazione dell'edificio previsto nel sub-ambito stesso (tratto A-B indicato nella Tav. 3.2-Destinazioni urbanistiche dei sub-ambiti);

3-La SLP generata nel sub-ambito 1 derivante dall'applicazione dell'indice 0,7/3 mq./mq. è di mq. 1.809.

Nel *sub ambito 2* sono previsti i seguenti interventi:

1-costruzione di n.3 edifici ad uso residenziale a n.5 piani f.t.;

2-costruzione del tratto della strada di PRG compresa tra il sub-ambito 1 a sud e strada Abbadia Bertolla a nord (tratto B-C Tav. 3.2-Destinazioni urbanistiche dei sub-ambiti). Successivamente alla realizzazione della nuova strada di PRG prevista lungo il confine esterno nord-est degli ambiti 6.d e 6.e , sarà realizzato il tratto terminale della nuova viabilità a completamento delle previsioni di progetto (tratto C-D Tav. 3.2-Destinazioni urbanistiche dei sub-ambiti).

3-La SLP generata nel sub-ambito 2 dall'applicazione dell'indice 0,7/3 mq./mq. è di mq. 9.101 incrementata di mq. 569 equivalenti ad 1/3 della SLP esistente sul sub-ambito (mq. 1.708 ca.) per un totale quindi di mq. 9.670;

4-In sede di Convenzione attuativa dovrà essere individuato e normato l'accesso al fabbricato esistente attualmente su Strada Abbadia Bertolla e stralciato dall'ambito 6.e .

La SLP complessiva edificabile sui due sub-ambiti è di mq. 11.479;

ARTICOLO 4

DOTAZIONE DI STANDARDS URBANISTICI

Lo studio unitario d'ambito oggetto della presente convenzione-programma individua alla Tav. 3.2 le destinazioni urbanistiche per i due sub-ambiti di intervento, le aree di



concentrazione dell'edificato, le aree da cedere per la realizzazione dei servizi e della viabilità (art.7 punto B delle N.U.E.A. del PRG);

Le aree a servizi previste sono così articolate:

sub-ambito 1:mq. 6.211

sub-ambito 2:mq. 31.249

da sommarsi ad aree di proprietà comunale relative
al sedime stradale di Strada Abbadia Bertolla pari a :.....mq. 3.324

Aree a standard complessive di progetto
cedute gratuitamente al Comune :.....mq. 37.460

Aree a servizi complessive (sedime stradale di Strada Abbadia Bertolla)
presenti negli ambiti 6.d e 6.e
già di proprietà comunale:mq. 3.324

ARTICOLO 5

ATTUAZIONE DEI DUE SUB-AMBITI

L'attuazione delle trasformazioni degli ambiti oggetto del presente Studio Unitario d'Ambito avverrà attraverso la formazione di Concessioni-convenzionate, riferite a ciascun sub-ambito, individuanti anche l'unità di intervento.

La trasformazione del Sub-ambito 1 avverrà successivamente alla approvazione del presente Studio Unitario d'Ambito e al rilascio della prevista Concessione Convenzionata.

Le aree relative al Sub-ambito 2 sono parzialmente occupate da fabbricati abitati e con piccole attività commerciali - artigianali consolidate; pertanto non è programmabile e certificabile la tempistica di trasformazione del Sub-ambito stesso.

Nei sub-ambiti di intervento viene garantito l'equilibrio interno dell'edificazione e delle aree a servizio in cessione gratuita al Comune nel rispetto delle quantità indicate nelle schede normative relative agli ambiti 6.d (Tangenziale Ovest) e 6.e (Tangenziale Est) di P.R.G. e secondo quanto riportato precedentemente agli art. 3 e 4 .

Al fine del coordinamento degli interventi, nel tempo, si conviene che, al momento della stipulazione di ciascuna delle due Concessioni Convenzionate dovranno essere assunti gli obblighi e stabiliti i termini entro i quali saranno cedute le aree per servizi pubblici (individuate nella Tav. 3.2) per garantire la funzionalità degli insediamenti secondo la progressiva loro attuazione e la complessiva trasformazione dell'ambito secondo le previsioni del Piano.

La Proponente dovrà produrre le garanzie necessarie sui terreni ceduti e più precisamente :

-che gli stessi siano di proprietà esclusiva e in piena disponibilità, liberi da servitù, privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, garantiti da evizione e da molestie nel possesso;

-che i fabbricati e i manufatti esistenti dovranno essere demoliti a cura e spese del proponente stesso che dovrà anche verificare la necessità o meno di eseguire opere di bonifica ambientale ai sensi dell'Art. 28 delle N.U.E.A di P.R.G..

Viene stabilito fin d'ora che:

a) le cessioni gratuite al Comune delle aree a servizi, per ciascun sub-ambito, dovranno essere previste nelle convenzioni attuative degli interventi e dovranno riguardare il complesso delle aree destinate a pubblici servizi;

b) il Proponente si impegna alla realizzazione, a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle seguenti opere:

-nuova strada di PRG da Strada S.Mauro al confine nord del Sub-ambito 1 (tratto A-B indicato nella Tav. 3.2 *Destinazioni urbanistiche dei sub-ambiti*);

-costruzione della nuova condotta fognaria bianca e nera dalla condotta comunale esistente su strada S.Mauro al raccordo con il nuovo edificio in progetto nel sub-ambito 1 .



STUDIO UNITARIO
D'AMBITO
DELLE AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI
6 - d (TANGENZIALE OVEST) E 6 - e (TANGENZIALE EST)



TAVOLE DI PROGETTO

3.1 PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA' -
STATO DI FATTO E DI PROGETTO
PLANIMETRIA CON AMBITI DI INTERVENTO
CALCOLO DELLE SLP ESISTENTI IN EDIFICI INTERNI AGLI AMBITI 6d E 6e

3.2 PLANIMETRIA DI PROGETTO
DESTINAZIONI D'USO DEI SUB-AMBITI
PROFILI VOLUMETRICI CON INGOMBRO DEGLI EDIFICI

3.3 PLANIMETRIA CON URBANIZZAZIONI ESISTENTI E IN PROGETTO

