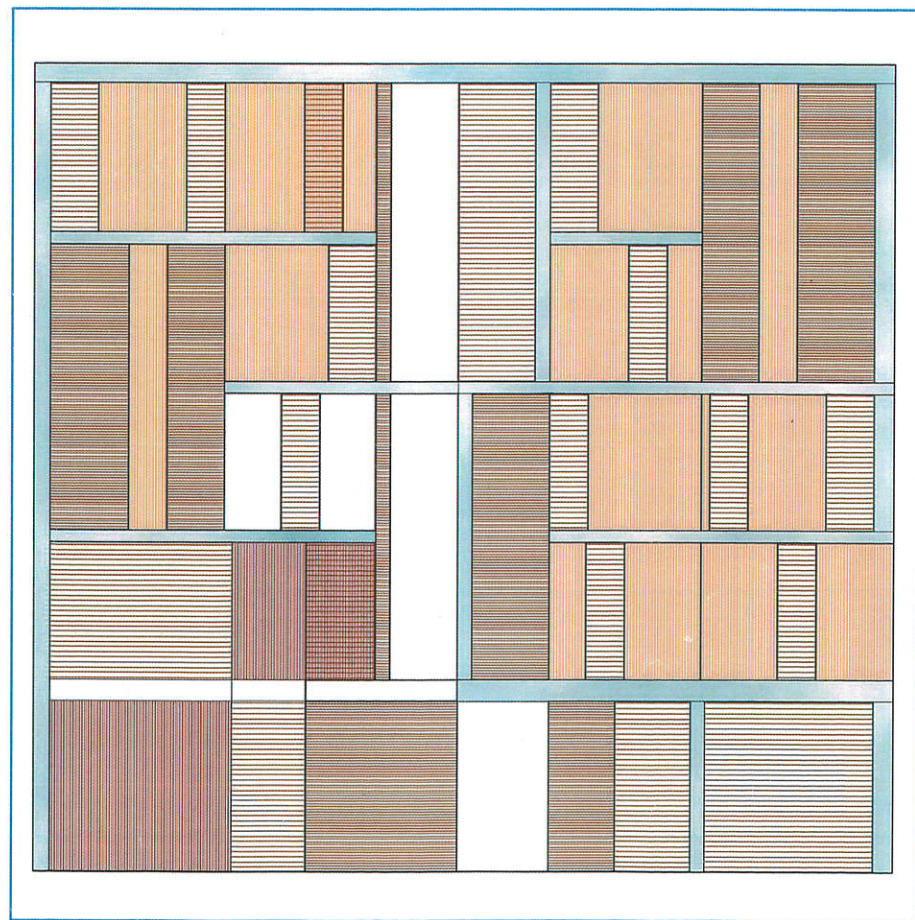


DIREZIONE CENTRALE  
AMBIENTE SVILUPPO TERRITORIO E LAVORO  
DIREZIONE URBANISTICA

3279 31.10.2012  
6 20 9.2

Città di Torino  
Direzione Centrale  
Ambiente Sviluppo Territorio e Lavoro  
Direzione Urbanistica  
Protocollo Edilizio 2012-14-019648  
del 12/10/2012



Città di Torino

Studio Unitario d'Ambito SUA  
relativo al Sub-ambito 2  
della Zona urbana di trasformazione Ambito "5.6 - RUBBERTEX 1"

**PICCO**  
architetti

comune  
Torino

località  
Via Ala di Stura

data  
1 OTTOBRE 2012

oggetto  
Studio Unitario d'Ambito

proponente  
ALBINA s.s.  
Corso Matteotti n° 30  
10121 TORINO  
Partita IVA 0514835250019

Città di Torino  
Studio Unitario d'Ambito ai sensi dell'Art. 7 della N.U.E.A. di PRG  
del Sub-ambito 2 della  
Zona urbana di trasformazione Ambito "5.6 - RUBBERTEX 1"

*LOCALITA':*

Via Ala di Stura - Torino  
1 ottobre 2012

*PROPONENTE:*

**Albina s.s.**

Corso Matteotti n. 30 - TORINO  
Partita IVA 05835250019

*PROGETTO:*

**PICCO**  
architetti

Arch. Cristiano Picco  
coll. Arch. Antonio Fatibene

Via Lamarmora, 12 - 10128 Torino  
Tel. +39 011.5617066  
Fax +39 011.53941  
E mail info@piccoarchitetti.it  
www.piccoarchitetti.it



## Elenco elaborati:

- 1.0 Relazione illustrativa
- 1.2 Fotografia aerea
- 1.3 Documentazione fotografica
- 1.4 Estratto di P.R.G. Comunale e Legenda
- 1.5 Stato di fatto: estratto di Carta Tecnica Comunale con individuazione delle aree comprese nel SUA
- 1.6 Estratto di Mappa Catastale con individuazione delle aree comprese nel SUA ed elenco particelle catastali
- 1.7 Estratto di SUA relativo all'intero Ambito 5.6 Rubbertex 1 Planimetria generale
- 2.0 Dati urbanistici
- 2.1 Azionamento con individuazione delle aree da cedere e delle aree di concentrazione dell'edificato
- 2.2 Sequenza temporale delle fasi di attuazione
- 2.3 Planimetria generale con attuazione del Sub Ambito 2
- 2.4 Profilo su via Ala di Stura

DIREZIONE CENTRALE  
AMBITO 5.6 RUBBERTEX 1  
PROG. 644  
TE. 6  
ARRIVO  
4/3/2013  
3-10

## 1.0 Relazione illustrativa



### L'area di progetto

L'area del presente SUA è localizzata in un contesto urbanistico periurbano, all'interno della ZUT "5.6 Rubbertex 1" vicino all'asse di corso Grosseto, in un'area caratterizzata da una recente edificazione residenziale e la presenza storicizzata di piccole e medie attività produttive aggregate lungo l'asse di Via P. Veronese ed estese fino alla Via Reiss Romoli e alle Basse di Stura.

La via Ala di Stura, perpendicolare ai tre assi viabili sopracitati, si configura come traversa rilevante di connessione tra gli stessi, determinando peraltro, fino ai recenti interventi nell'ambito, una separazione tra il tessuto misto produttivo (con moderate presenze di residenza) a bassa intensità e insediamenti produttivi (Rubbertex) o terziari (concessionarie auto) di maggiore dimensione.

Il presente SUA è relativo al Sub Ambito 2 del SUA già approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 /2009.

Tale SUA è articolato in 3 sub ambiti:

- Il Sub Ambito 1 che comprende lo stabilimento Rubbertex, in fase di ricollocazione.
- Il sub ambito 2, oggetto del presente SUA, occupato da due distinti lotti con fabbricati artigianali ed attività distinte e differenti programmi temporali in funzione della ricollocazione delle due attività.
- Il sub ambito 3 occupato da un edificio residenziale recentemente ristrutturato, per cui non si prevede la trasformazione nel medio lungo termine.

L'area di progetto della Z.U.T. ha una superficie territoriale di 9.780 mq., e l'area del presente SUA relativo al Sub Ambito 2 è di 2680 mq.

L'area del SUA è occupata da due immobili a carattere artigianale/produttivo.

Il Sub ambito 2a di proprietà della Albina s.s. è occupato da un capannone obsoleto in cattivo stato di conservazione, poco funzionale ad un recupero idoneo o ristrutturazione in linea con le attuali normative in materia di efficienza energetica e normativa sulla sismica.

Il Sub Ambito 2b è occupato da un edificio di carattere artigianale con un'attività di manutenzione e vendita di macchine operatrici, con al piano terreno un magazzino e al piano superiore l'abitazione

### Situazione urbanistica

Il P.R.G. destina l'area di progetto a "Zona Urbana di Trasformazione" denominata "5.6 -Rubbertex 1" con attuazione regolata dalla Scheda Normativa e dagli Art. 7 e 15 della N.U.E.A. del Piano.

Il P.R.G. prevede che il fronte da edificarsi lungo la Via Ala di Stura sia allineato sulla "congiungente" tra gli edifici già realizzati sulla A.T.S. "511- Rubbertex 2" e lo spigolo tra la Via Massari - lato verso Corso Grosseto" e la Via Ala di Stura, modificando l'attuale allineamento segnato dall'edificio residenziale a 2-3 p.f.t. posto sullo spigolo tra la Via Massari - lato verso Via P. Veronese - e la Via Ala di Stura.

Lo S.U.A. dell'intera ZUT, approvato nel 2009, in coerenza al P.R.G., ha assunto le prescrizioni di allineamento edilizio del Piano modificando la configurazione dell'Area di Concentrazione edificatoria indicata nella Tavola 5A del P.R.G. articolandosi in modo da poter attuarsi per sub ambiti.

Le aree cedute alla Città per Servizi con l'attuazione del Sub Ambito 1, sono localizzate in modesta parte lungo la Via Ala di Stura - per il riallineamento del nuovo edificato - e in massima parte lungo la Via Massari ove è prevista l'estensione del Parco Urbano in corso di realizzazione ed il recupero di due fabbricati esistenti del complesso produttivo ex Rubbertex per realizzare - di concerto con la Circostrizione V - un Micronido con aree di pertinenza.

### Il Progetto

Il SUA del Sub ambito 2 prevede la suddivisione in due Sub ambiti denominati Sub Ambito 2a e Sub Ambito 2b. La superficie di proprietà dei proponenti il SUA è inferiore al 75% delle superficie catastali interessate dal Sub Ambito in quanto i proprietari delle rimanenti aree non intendono procedere alla trasformazione immediata. Tuttavia l'attuazione del Sub Ambito 2a andrà a qualificare un'area sulla quale attualmente insiste una struttura in condizioni di precarietà strutturale e di uso improprio. L'area contigua ad un edificio residenziale recentemente ristrutturato costituisce un elemento di indubbia criticità ambientale.

Le aree di concentrazione edificatoria rispettano le previsioni del PRG con edifici di 6 e 5 piani fuori terra allineati secondo le previsioni.

L'articolazione del numero dei piani tiene conto degli edifici esistenti coi quali i nuovi interventi dialogheranno.

L'architettura con l'uso del laterizio regolato all'interno di una facciata verso via Ala di Stura caratterizzata da geometrie a campitura rettangolari, con fasce marcapiano e lesene verticali a regolarne il dinamismo.

#### Le aree per Servizi

Il SUA prevede la realizzazione di due tipologie di Aree per servizi:

- Lungo via Ala di Stura, l'arretramento del filo edilizio rispetto alle attuali recinzioni, permette la realizzazione di un'area pavimentata in continuità con quella realizzata con la trasformazione della ATS "511 - Rubbertex 2"
- La cessione delle aree alla Città, in coerenza con quanto previsto dalla Scheda di PRG prevede la realizzazione di aree a verde pubblico, in adiacenza alle aree per servizi previste dal PEC del Sub Ambito 1, accessibili con passaggi pubblici da via Ala di Stura.

#### Le modalità di attuazione della Z.U.T.

Il progetto di trasformazione del Sub Ambito 2 prevede la formazione di due Sub-Ambiti :

- il Sub-Ambito 2 ha i seguenti parametri urbanistici :

·S.T.	2680	mq
·S.L.P. in progetto	1876	mq
·Area di concentrazione edificatoria	1012	mq
·Aree per Servizi	1668	mq

Attuazione per sub ambiti:

Sub ambito 2a

·S.T.	880	mq
·S.L.P. in progetto	616	mq
·Area di concentrazione edificatoria	317	mq
·Aree per Servizi	563	mq

Sub ambito 2b

·S.T.	1800	mq
·S.L.P. in progetto	1260	mq
·Area di concentrazione edificatoria	695	mq
·Aree cedute alla Città per Servizi	1105	mq



scala 1:5000

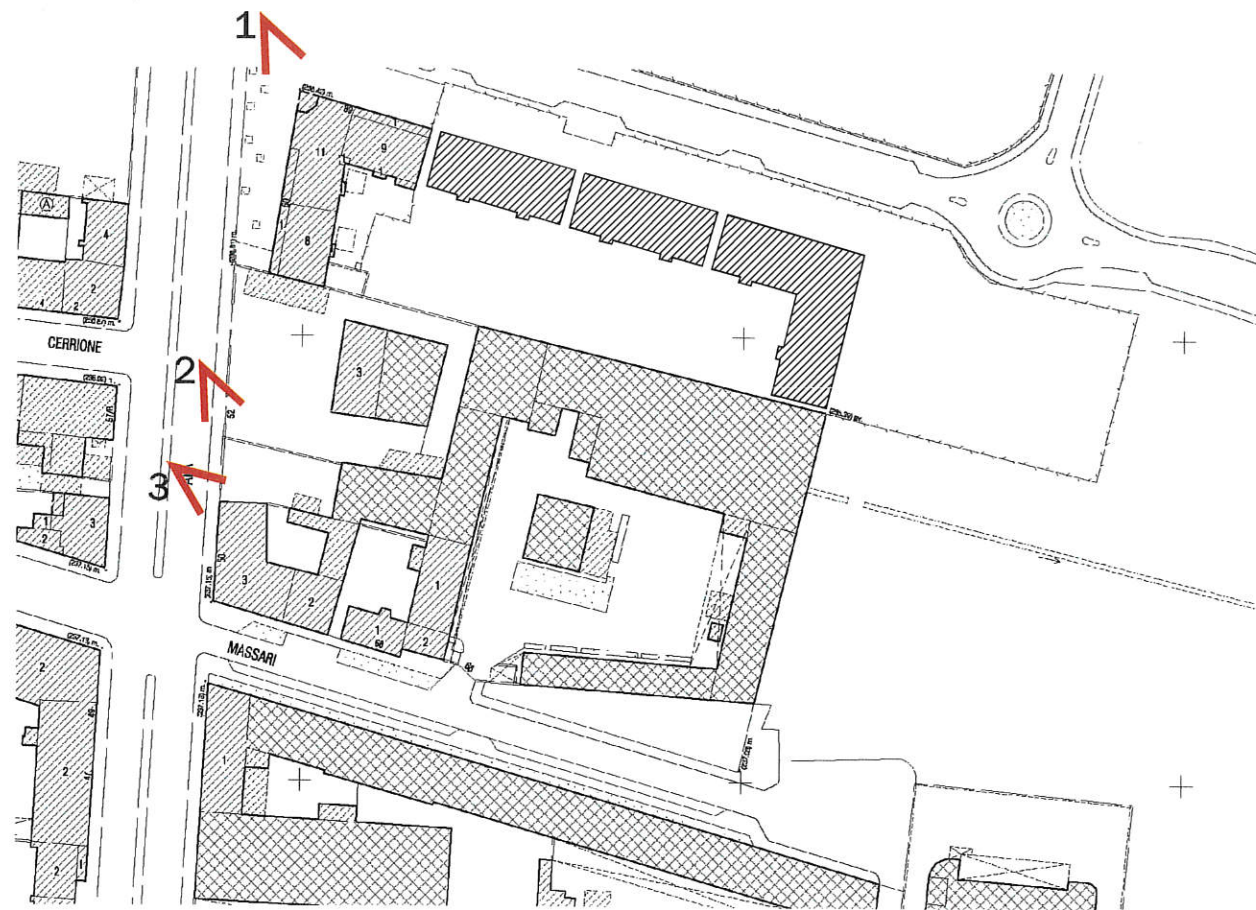
 Perimetro Ambito 5.6



vista 1 - edificio via Ala di Stura angolo via Veronese



vista 2 - via Ala di Stura



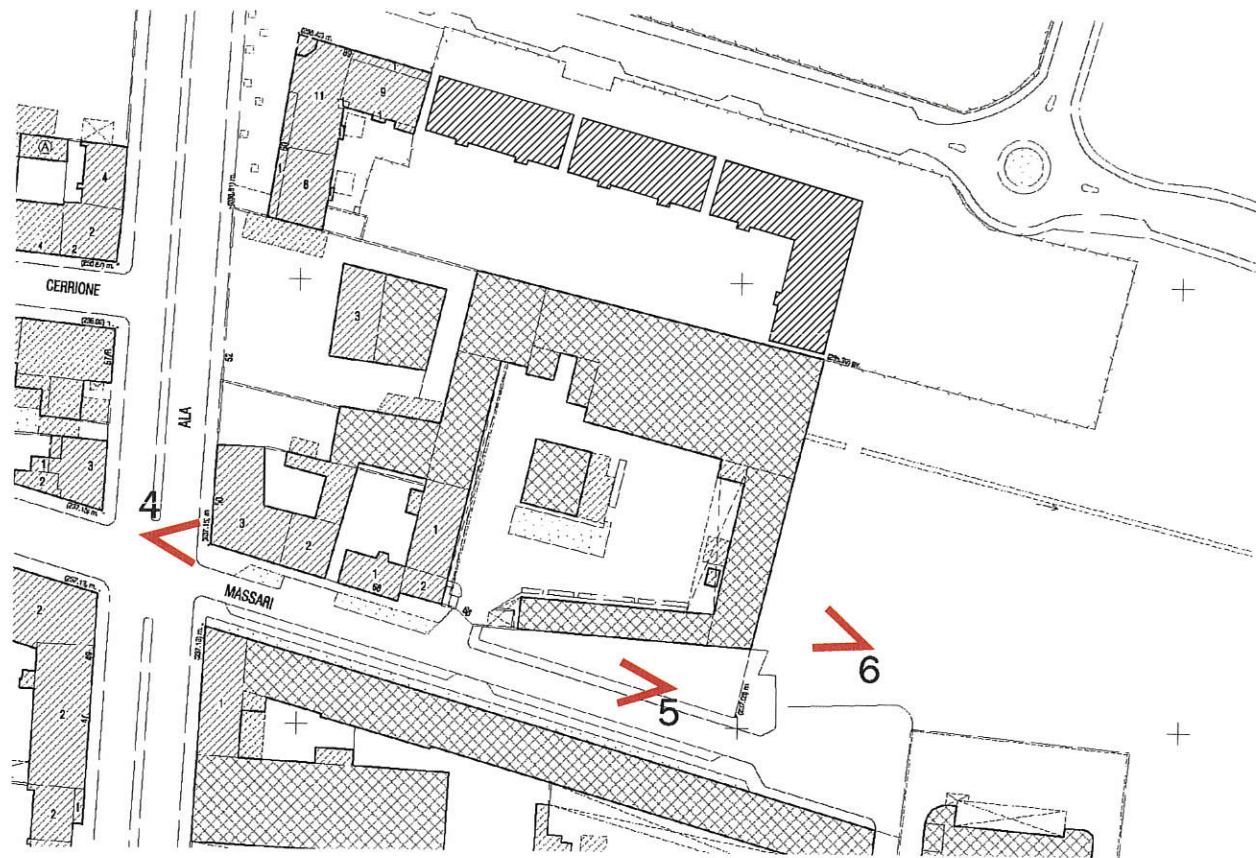
vista 3 - edificio esistente ambito "5.6 - RUBBERTEX 1", sub ambito 3, via Ala di Stura



vista 4 - edificio esistente ambito "5.6 - RUBBERTEX 1", sub ambito 3, via Ala di Stura angolo via Massari

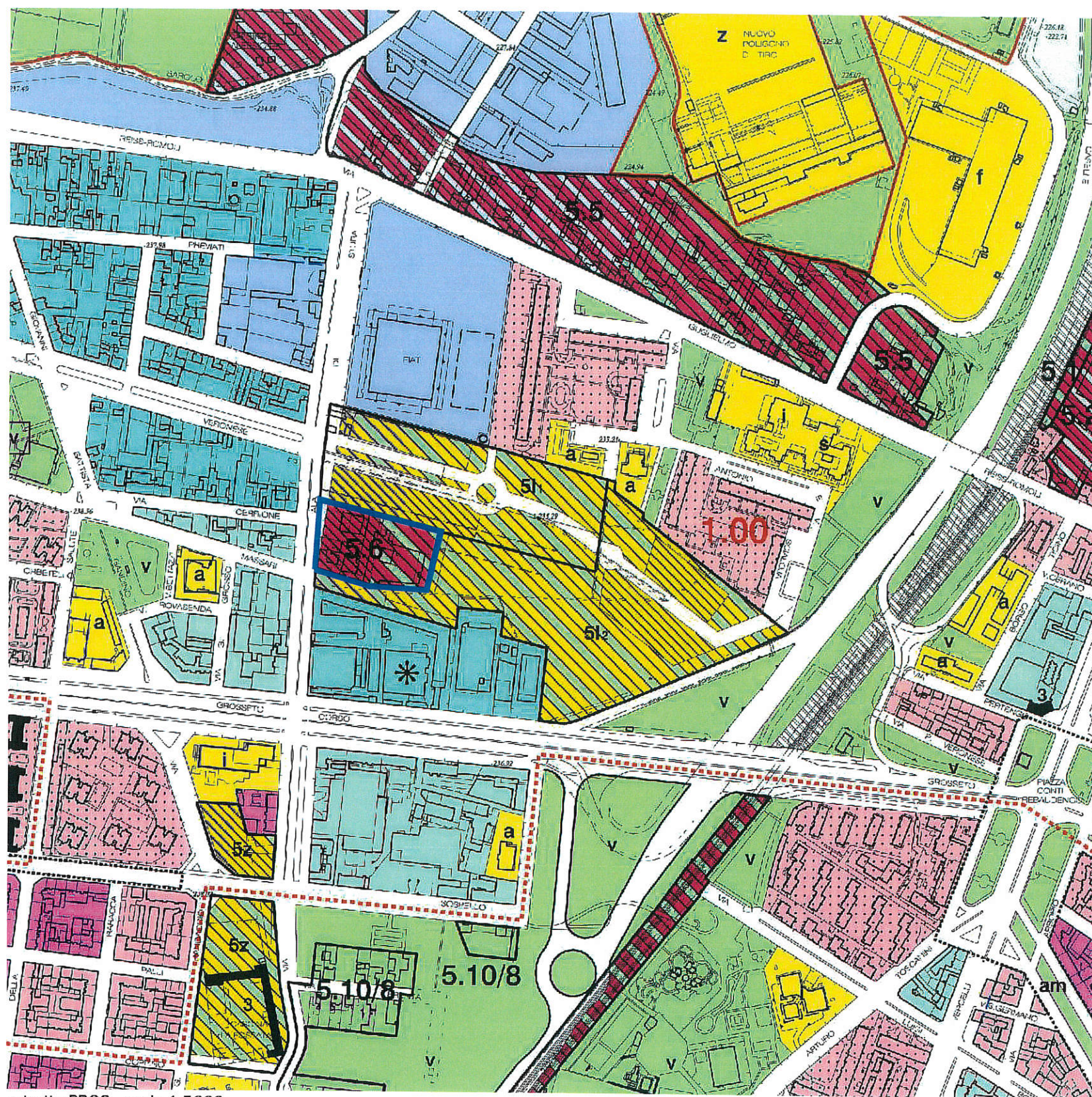


vista 5 - via Massari



vista 6 - area verde





estratto PRGC - scala 1:5000

 Perimetro Ambito 5.6

### Zone normative

Concentrazione dell'edificato, destinazione d'uso prevalente:



estratto legenda PRGC

Ambito 5.6 RUBBERTEX 1

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza min 80%

B. Attivita' di servizio alle persone e alle imprese max 20%

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A) (25 mq/ab)

Attivita' di servizio alle persone e alle imprese (B) (80% SLP)

SERVIZI PER LA CITTA' (% minima ST) 10%

Ambito dove e' possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art.21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densita' della Zona Centrale Storica.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: Nuovo filo di Via Ala di Stura; corpi interni perpendicolari alla strada.

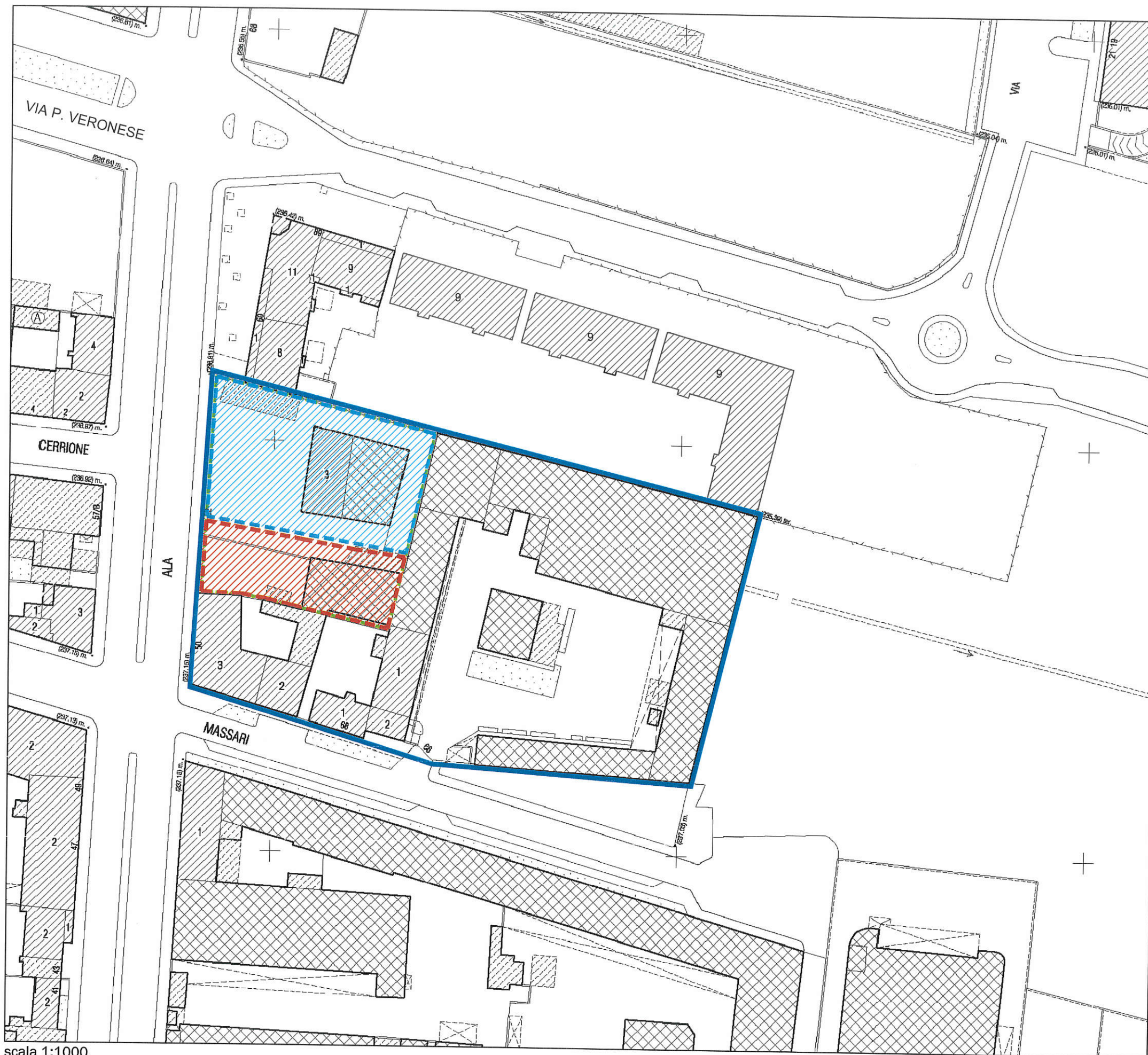
NUMERO MAX. DI PIANI: 6





TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: L'intervento deve garantire la realizzazione di accessi pedonali di uso pubblico da Via Ala di Stura all'area pubblica interna.

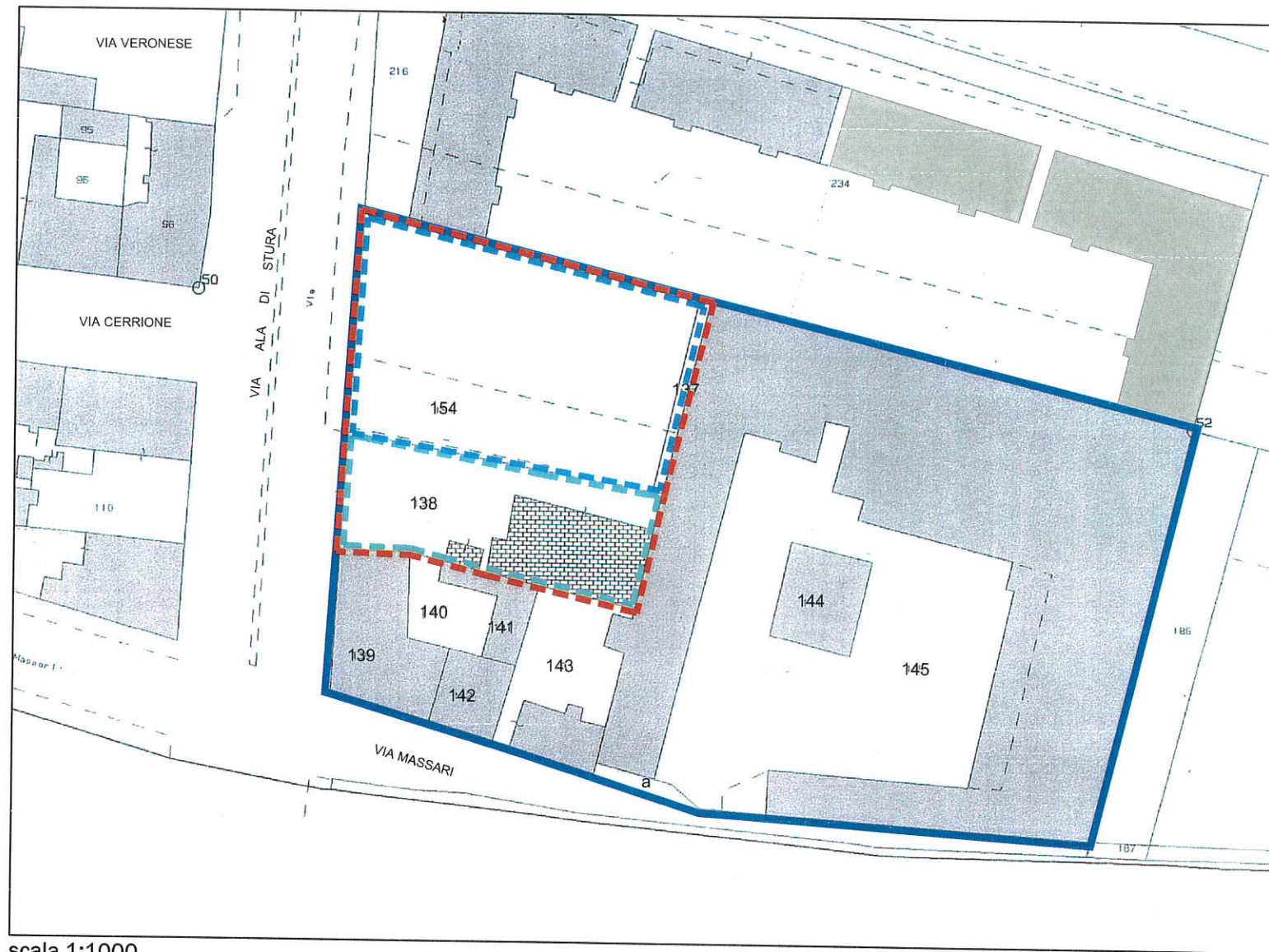
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 9.747

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 6.823



-  Perimetro Ambito 5.6
-  Perimetro Sub ambito 2
-  Perimetro Sub ambito 2a
-  Perimetro Sub ambito 2b

scala 1:1000



scala 1:1000








NUOVO CATASTO TERRENI Foglio 1079			
Particelle	Superficie Nominale	Proprietà	
138	880	Albina s.s	Proponenti il SUA
154	1743	Olivieri Giuseppe	Non proponenti il SUA
137	57	Gabrielli di Quercita Luca	Non proponenti il SUA

-  Perimetro Ambito 5.6
-  Perimetro Sub ambito 2
-  Perimetro Sub ambito 2a
-  Perimetro Sub ambito 2b

SUPERFICIE TERRITORIALE SUB AMBITO 2: 2680 mq

SUPERFICIE DEI PROPONENTI IL SUA: 880 mq.



-  Perimetrazione Z.U.T.
-  Sub Ambito 1
-  Sub Ambito 2
-  Sub Ambito 3
-  Edifici esistenti
-  Edifici in progetto
-  Edifici esistenti conservati localizzati su area da cedere alla Città per Servizi (MicroNido)
-  Verde privato in progetto
-  Verde pubblico in progetto nella Z.U.T.
-  Parco Urbano in corso di realizzazione
-  Numero dei piani fuori terra di progetto
-  Terrazzo di collegamento
-  Aree pubbliche pavimentate ricomprese nello S.U.A.
-  Aree private pavimentate ricomprese nello S.U.A.

## SUB AMBITO 2

<u>CALCOLO S L P EDIFICABILE</u>	
Superficie Territoriale PEC	2680,00 mq
Indice di edificabilità: 0,7 SLP/ ST	
SLP edificabile ST x 0,7= 2680,0 mq x 0,7	1876,00 mq

<u>AERA PER SERVIZI</u>	
Abitanti insediabili 1876 mq. SLP / 34 mq./ab.=	56 ab.
Area a standard: 25 mq. * ab. 56 ab. * 25 mq./ab.=	1400 mq.
Area a servizi per la Città: 10% ST	268 mq.
Area per servizi complessiva 1400 mq. + 268 mq. =	1668 mq.

<u>AREA CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA</u>	
	1012 mq.

## SUB AMBITO 2A

<u>CALCOLO S L P EDIFICABILE</u>	
Superficie Territoriale PEC	880,00 mq
Indice di edificabilità: 0,7 SLP/ ST	
SLP edificabile ST x 0,7= 880,0 mq. x 0,7	616,00 mq

<u>AREA PER SERVIZI</u>	
Abitanti insediabili 616 mq. SLP / 34 mq.=	19 ab.
Area a standard: 25 mq./ab.* ab. 19 ab. * 25 mq./ab.=	475 mq.
Area a servizi per la Città: 10% ST	88 mq.
Area per servizi complessiva 450 mq. + 88 mq. =	563 mq.
Area assoggettata alla città: 7,0 mq *ab 7,0 mq./ab. * 19 ab.=	133 mq.
Area da cedere alla città per servizi 563 mq. - 133 mq. =	430 mq.

<u>AREA CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA</u>	
	317 mq.

## SUB AMBITO 2B

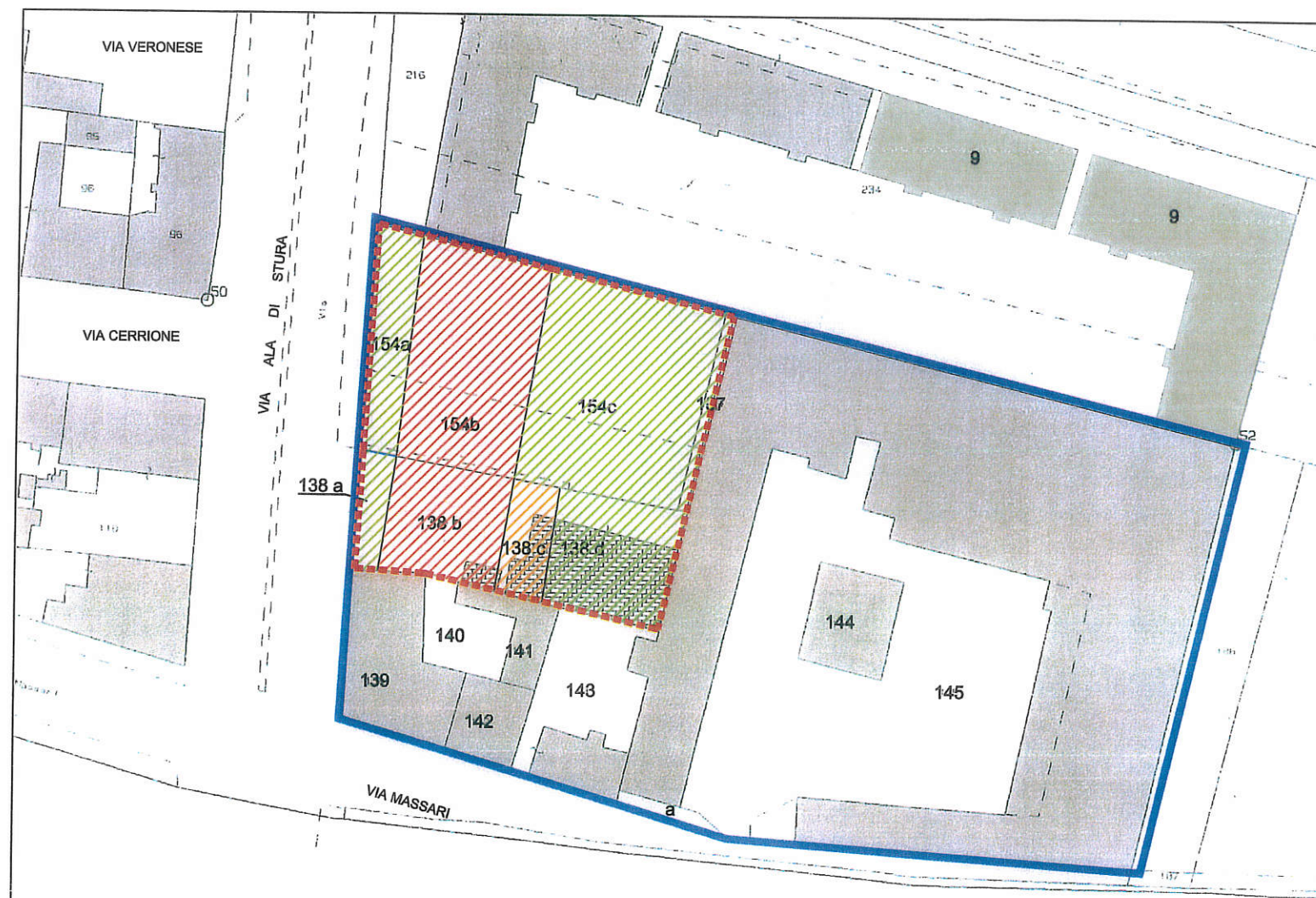
<u>CALCOLO S L P EDIFICABILE</u>	
Superficie Territoriale PEC	1800,00 mq.
Indice di edificabilità: 0,7 SLP/ ST	
SLP edificabile ST x 0,7= 880,0 mq. x 0,7	1260,00 mq.

<u>AREA PER SERVIZI</u>	
Abitanti insediabili 1260 mq. SLP / 34 mq./ab.=	37 ab.
Area a standard: 25 mq. * ab. 37 ab. * 25 mq./ab.=	925 mq.
Area a servizi per la Città: 10% ST	180 mq.
Area per servizi complessiva 925 mq. + 180 mq. =	1105 mq.

<u>AREA CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA</u>	
	695 mq.



scala 1:1000


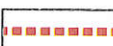



Particelle in aree da cedere o assoggettare alla Città per servizi  
 NUOVO CATASTO TERRENI  
 Foglio 1079

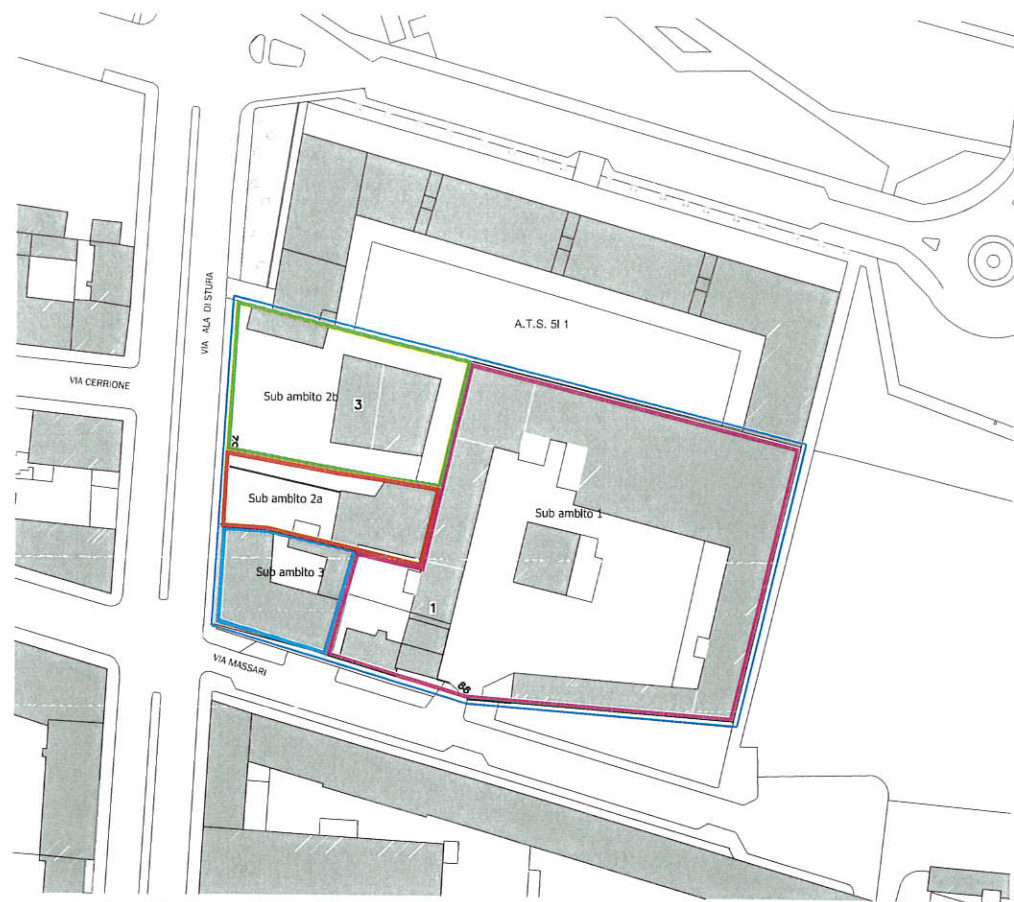
Particelle	Superficie nominale (mq)
138 a	80
138 c	133
138 d	350
Tot	563

Particelle in aree di Concentrazione Edificatoria  
 NUOVO CATASTO TERRENI  
 Foglio 1079

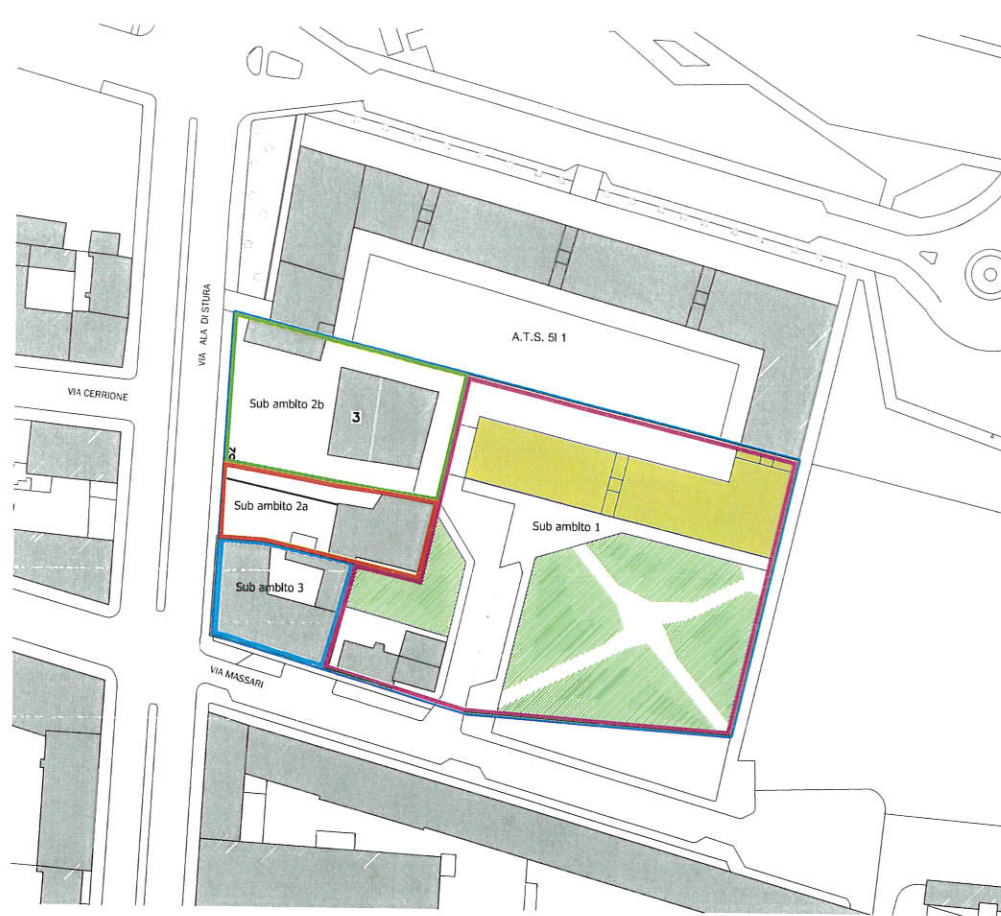
Particelle	Superficie nominale (mq)
138 b	317

Legenda

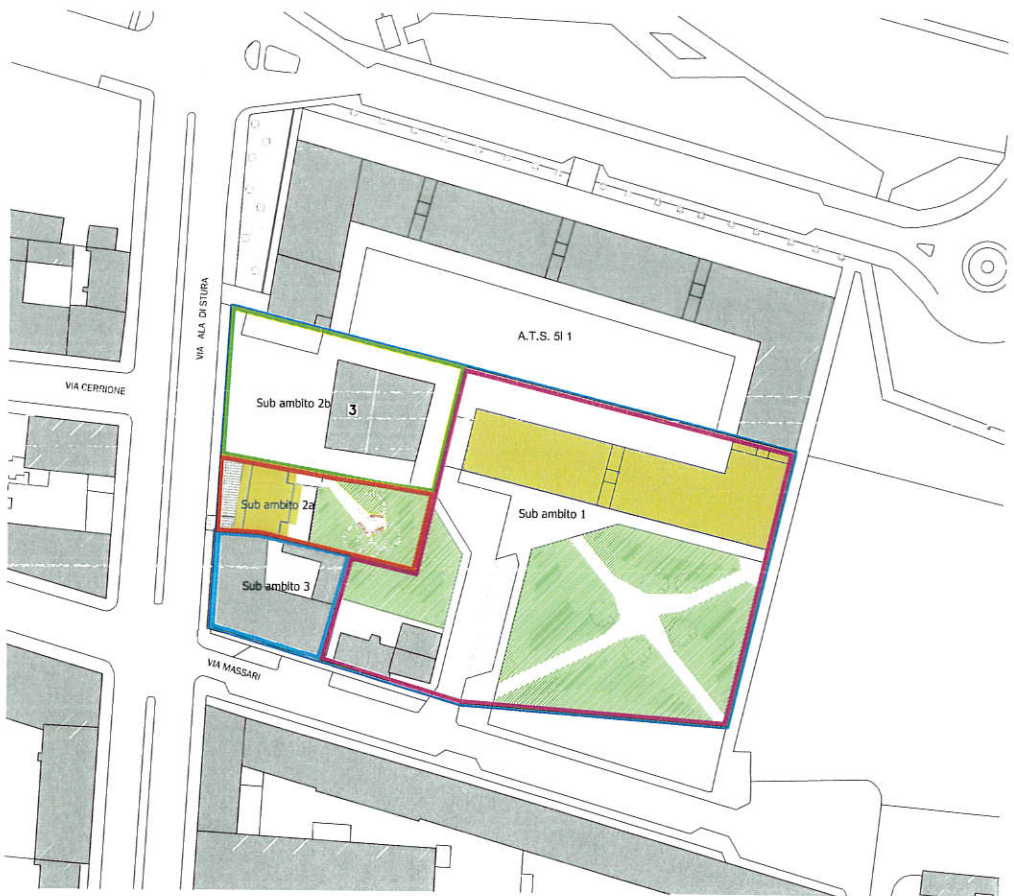
-  Perimetro Ambito 5.6
-  Perimetro Sub ambito 2
-  Aree da cedere alla Città per servizi
-  Area da assoggettare alla Città per servizi
-  Area di Concentrazione edificatoria



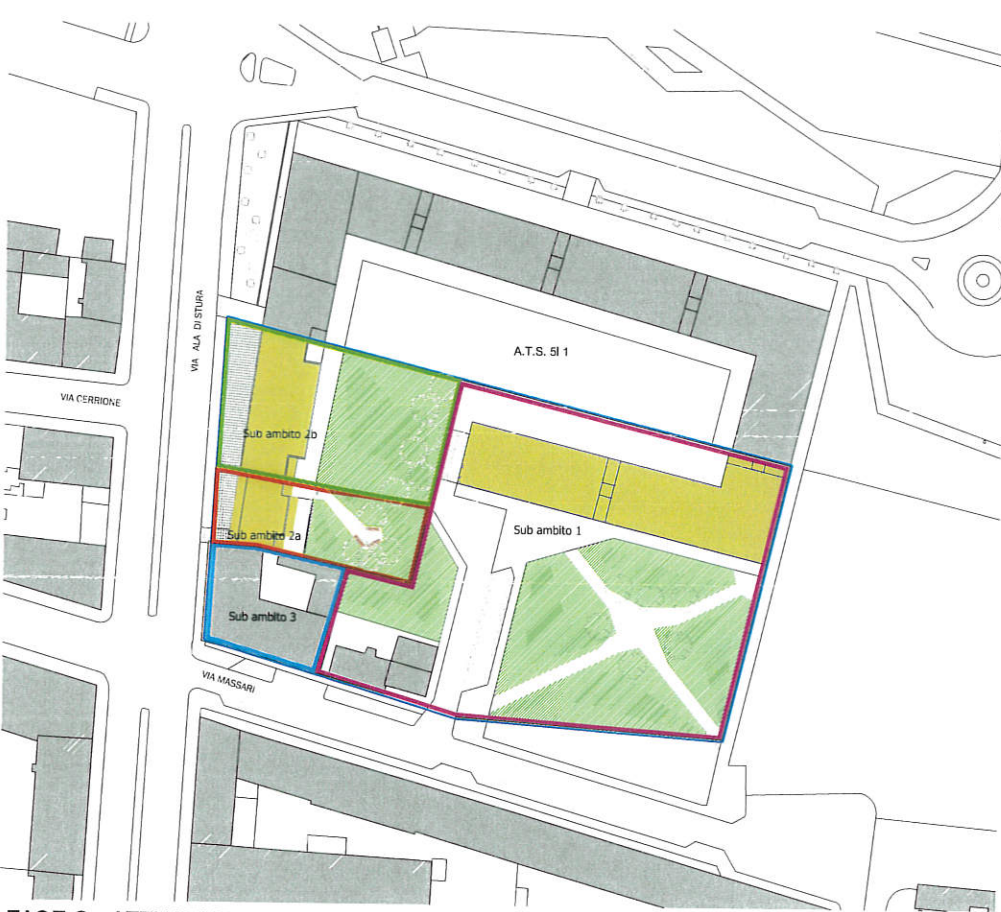
STATO ATTUALE



FASE 1 - ATTUAZIONE DEL SUB AMBITO 1



FASE 2 - ATTUAZIONE DEL SUB AMBITO 2a



FASE 3 - ATTUAZIONE DEL SUB AMBITO 2b

- Legenda:
- Perimetro Ambito 5.6
  - Perimetro Sub ambito 1
  - Perimetro Sub ambito 2a
  - Perimetro Sub ambito 2b
  - Perimetro Sub ambito 3
  - Verde pubblico
  - Area a servizi su via Ala di Stura

scala 1:1000

Città di Torino  
Zona urbana di trasformazione "5.6 - RUBBERTEX 1"  
STUDIO UNITARIO D'AMBITO DEL SUB AMBITO 2








proprietà  
Albina s.s  
Corso Matteotti n. 30 - TORINO  
Partita IVA 05835250010

oggetto  
2.2 Sequenza temporale delle fasi di attuazione

data  
1 ottobre 2012

PICCO  
architetti



- Legenda:**
-  Perimetro Ambito 5.6
  -  Perimetro Sub ambito 1
  -  Perimetro Sub ambito 2
  -  Perimetro Sub ambito 3
  -  Area privata pavimentata
  -  Area verde
  -  Area pubblica pavimentata in cemento disattivato e colorato

scala 1:500

Città di Torino  
 Zona urbana di trasformazione "5.6 - RUBBERTEX 1"  
 STUDIO UNITARIO D'AMBITO DEL SUB AMBITO 2

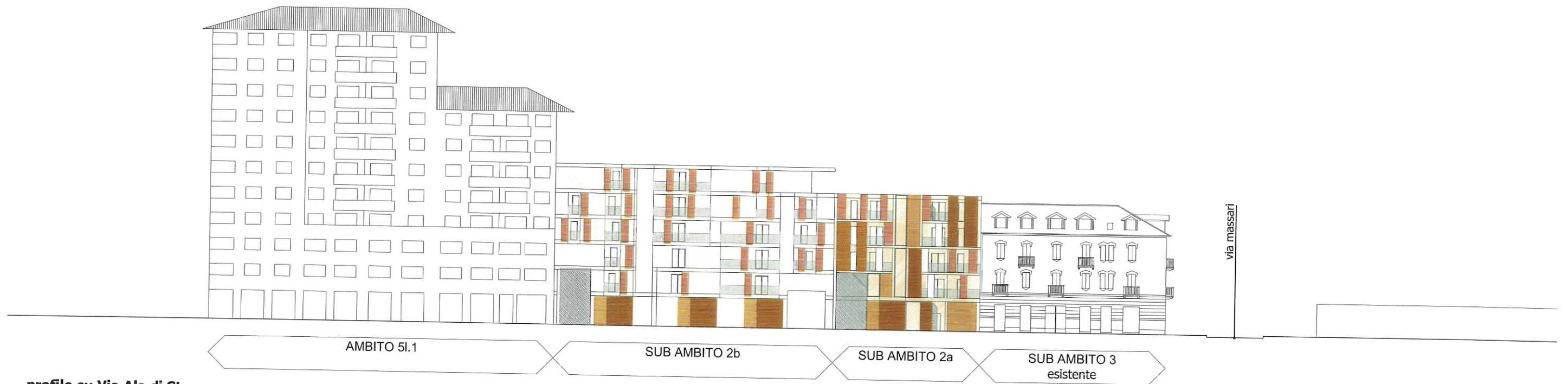
Albina s.s  
 Corso Matteotti n. 30 - TORINO  
 Partita IVA 05835250019

Planimetria generale con attuazione del Sub ambito 2

1 ottobre 2012

**PICCO**  
 architetti





profilo su Via Ala di Stura

scala 1:500