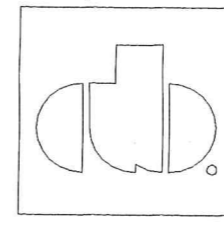


ALL. 1 DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
CRONOLOGICO N. 1235/2002/AU
DEL 25/10/2002



PROPRIETA': **SOC. PRONDA 78 S.r.l.**
COMUNE DI TORINO
VIA BENEVENTO 14

STUDIO UNITARIO D'AMBITO
RELATIVO ALLE AREE DA TRASFORMARE
PER SERVIZI AMBITI 9I BENEVENTO 1
E 9m BENEVENTO 2

SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE
Via Avellino 6
Prot. Edilizio n° 1999-16-1493S
Data 20-6-2002

LA PROPRIETA'
Pronda
PRONDA 78 S.r.l.

IL PROGETTISTA



STUDIO UNITARIO D'AMBITO

AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI

AMBITI: 9l Benevento 1 E 9m Benevento 2

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Stato attuale e situazione urbanistica

Le due aree interessate dal presente Studio Unitario d'Ambito, sono localizzate in zona Vanchiglietta tra le vie Benevento, Varallo e Oropa e sono classificate nel P.R.G. vigente come "Aree da trasformare per servizi" ambiti "9l Benevento 1" e "9m Benevento 2", da attuarsi con trasformazione unitaria secondo le regole degli artt. 7 e 20 delle N.U.E.A. e le indicazioni delle relative schede normative (vedi tav. 1).

In particolare, l'ambito 9l Benevento1 ha una Superficie Territoriale (S.T.) pari a mq. 11643.65, ed è attualmente occupato da uno stabilimento produttivo articolato in diversi corpi di fabbrica costruito negli anni 40'. Inizialmente occupato da un'industria del ramo tessile, lo stabilimento è stato successivamente trasformato per localizzarvi un'industria specializzata nella produzione di impianti elettrici particolari (Soc. SALICE s.r.l.) che ha recentemente cessato la propria attività.

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito, così come previsto nella relativa scheda normativa, si realizzeranno anche le capacità edificatorie generate nell'ambito 9m Benevento 2, interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici.

Quest'ultimo, ha una Superficie Territoriale (S.T.) pari a mq. 2039, e' occupato in minima parte da fabbricati di modeste dimensioni e qualità che, in prospettiva di un futuro ampliamento della scuola materna adiacente, e' interamente destinato ad "aree per istruzione".

Il Progetto

La società Proponente lo Studio Unitario d'Ambito è proprietaria del 83.45% delle superfici catastali che interessano i due ambiti di intervento.

Il progetto prevede la trasformazione degli ambiti 9l Benevento 1 e 9m Benevento 2 con la realizzazione dei nuovi edifici posizionati nell'area di concentrazione dell'edificato indicata nelle tavole di azionamento in scala 1:5000 di P.R.G.

In considerazione della diversa tempistica di trasformazione degli ambiti, connessa alle esigenze delle proprietà interessate, viene proposto il presente Studio Unitario d'Ambito ai sensi dell'art. 7 lettera B

delle N.U.E.A. di P.R.G., finalizzato alla suddivisione dell'intera superficie dei due ambiti in due diversi sub-ambiti di intervento.

Il presente Studio Unitario d'Ambito, in applicazione all'art. 7 lettera B delle N.U.E.A. di PRG, è stato redatto in conformità alle prescrizioni fornite dal PRG nelle tavole di azionamento scala 1:5000 e dalla relativa scheda normativa delle N.U.E.A. ad eccezione del numero dei piani degli edifici, pertanto, l'attuazione dei sub-ambiti avverrà tramite Piani Esecutivi Convenzionati (PEC) ex art. 43 LUR.

La S.L.P. complessiva derivante dalla trasformazione dei due sub-ambiti e' pari a mq. 6366.21, dei quali; mq 3140.12 derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità alle superfici catastali interessate dalla trasformazione e mq. 3226.09 derivanti dal recupero della S.L.P. dei fabbricati esistenti (0,7/3 mq S.L.P./mq S.T. + 1/3 della S.L.P. dei fabbricati esistente).

Nel sub-ambito 1 (di proprietà della società Proponente) e' prevista la realizzazione di due edifici a "L" a 6, 7, 8 e 9 piani (compreso piano pilotis e piani arretrati), con S.L.P. complessiva pari a mq. 5437.19, il primo, sarà edificato tra il prolungamento della via Rosazza (in progetto) e l'area ceduta per servizi antistante l'area di concentrazione dell'edificato, il secondo, è previsto sul lato opposto all'angolo tra la via Benevento e la stessa area ceduta per servizi.

Nel sub-ambito 2 e' prevista la realizzazione di un edificio a 6 - 7 - 8 piani f.t. (compreso piano pilotis e piani arretrati) allineato alla nuova strada e posto in aderenza al primo edificio realizzato nel sub-ambito 1, con S.L.P. complessiva pari a 929.02 mq.

L'intervento edilizio globale, secondo le previsioni delle schede normative di P.R.G. relative agli ambiti "9l Benevento 1" e "9m Benevento 2", dovrà essere destinato per l'80% minimo a residenza e per il 20% massimo ad "Attività di servizio alle persone e alle imprese" (ASPI).

L'esatta definizione delle S.L.P. residenziali e ASPI, verrà effettuata al momento dell'attuazione di ogni singolo sub-ambito, fermo restando il rispetto delle percentuali minime e massime di cui sopra.

Sono previste autorimesse localizzate ai piani interrati e al piano terra.

Le aree per servizi

Le aree per servizi derivante dalla trasformazione, la cui localizzazione e' coerente con le indicazioni cartografiche delle tavole in scala 1:5.000 del P.R.G., hanno una superficie complessiva pari a mq. 10991.12 dei quali mq. 10766.12 saranno ceduti alla Città dai proponenti e mq. 225 sono già di Proprietà Comunale.

L'attuazione progressiva dei sub-ambiti garantirà la cessione delle aree per servizi nel rispetto delle quantità di cui all'art.20 delle N.U.E.A..

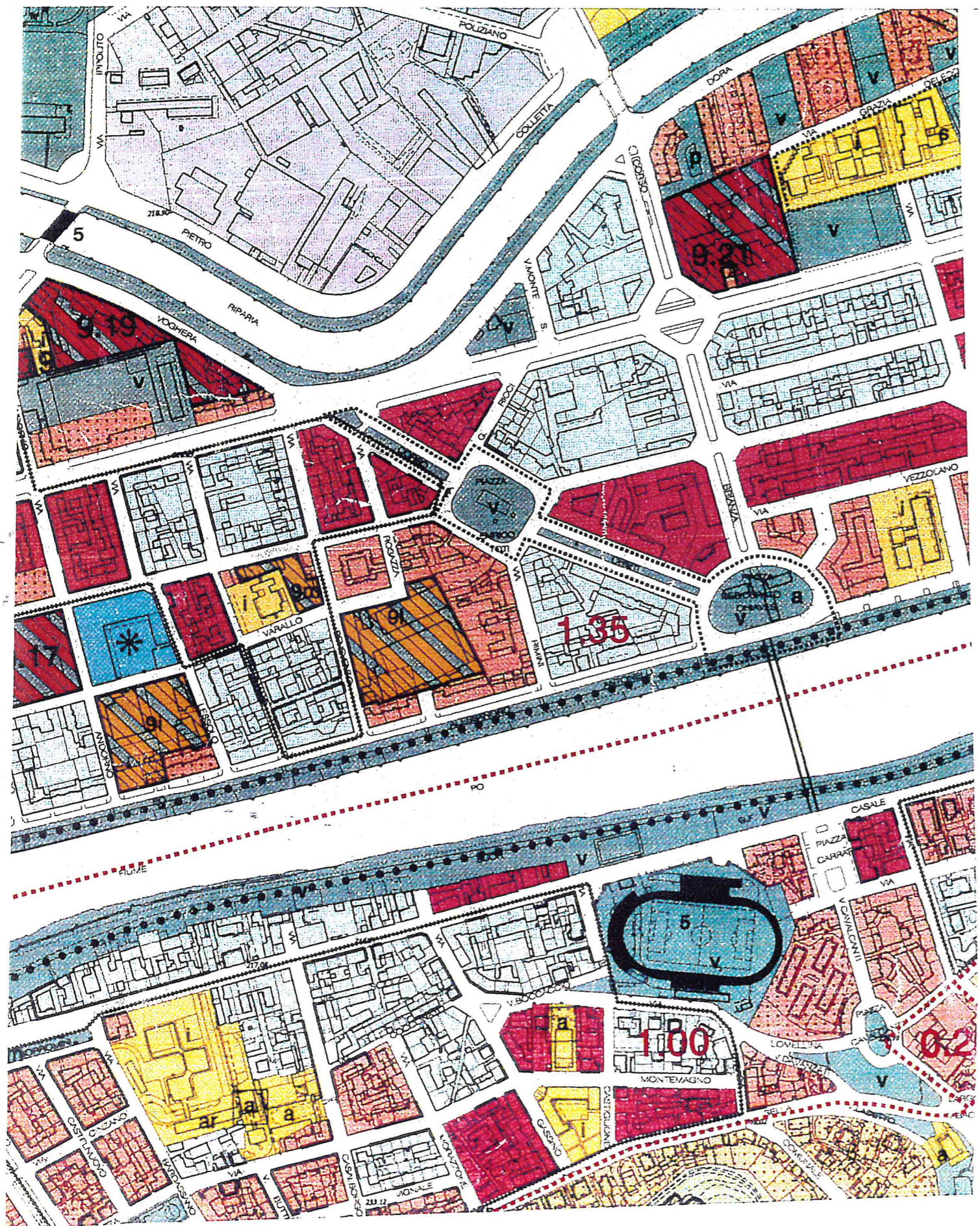
Programma temporale di trasformazione

La proposta progettuale rende immediatamente realizzabili gran parte degli interventi previsti nel sub-ambito 1 (Proponente soc. PRONDA s.r.l.).

Il sub-ambito 2 e' caratterizzato dalla presenza di immobili in parte ancora utilizzati.

Tale sub-ambito, e' costituito dalle proprieta' che non hanno aderito alla presente proposta di trasformazione e da una porzione di area (corrispondente all'area di concentrazione dell'edificato del sub-ambito 2) di proprieta' della societa' Proponente lo S.U.A..

La soluzione progettuale proposta potrebbe innescare, al maturare delle idonee condizioni, interesse alla trasformazione di quest'ultimo sub-ambito.



Ambito 9.l - Benevento 1

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
 aree per mercati e centri commerciali pubblici
 aree per servizi tecnici e per l'igiene urbana
 aree per parcheggi

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

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito 9.m Benevento 2

Destinazioni 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: sul filo esterno dell'area di concentrazione dell'edificato

Numero massimo di piani degli edifici: 8

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie generate nell'ambito 9.m Benevento 2

ORIENTAMENTI PROGETTUALI

Si prevede la rilocalizzazione del mercato di corso Chieti.

Ambito 9.m - Benevento 2

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
 aree per istruzione

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

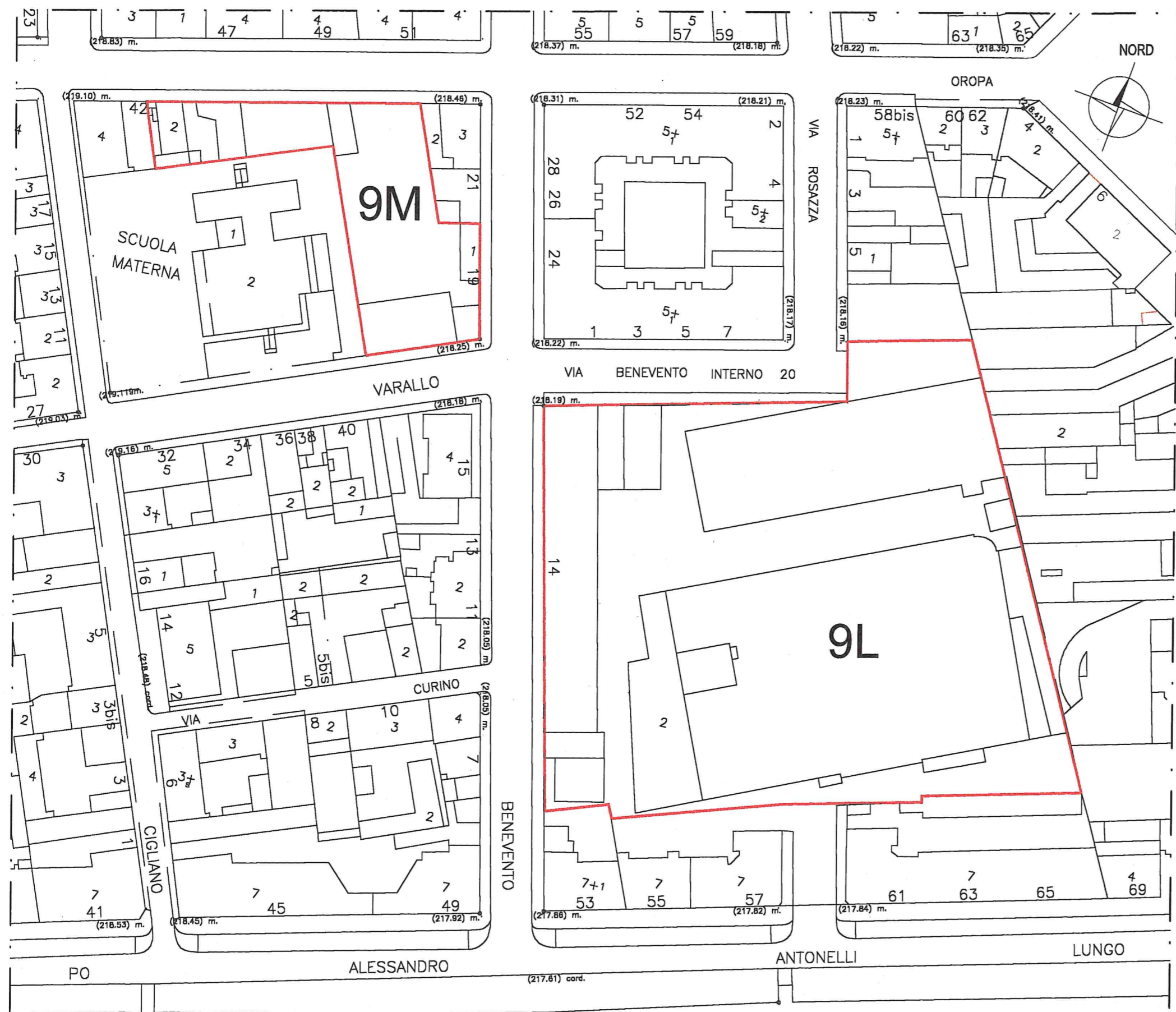
Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito 9.l Benevento 1

Destinazioni d'uso delle utilizzazioni edificatorie:
 Residenza min 80%
 Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

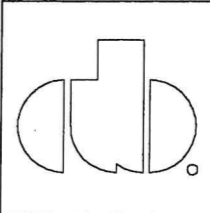
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

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 9.l Benevento 1

**TAV. 1 ESTRATTO DI P.R.G. 1:5000
 E SCHEDE NORMATIVE N.U.E.A. DI P.R.G.**

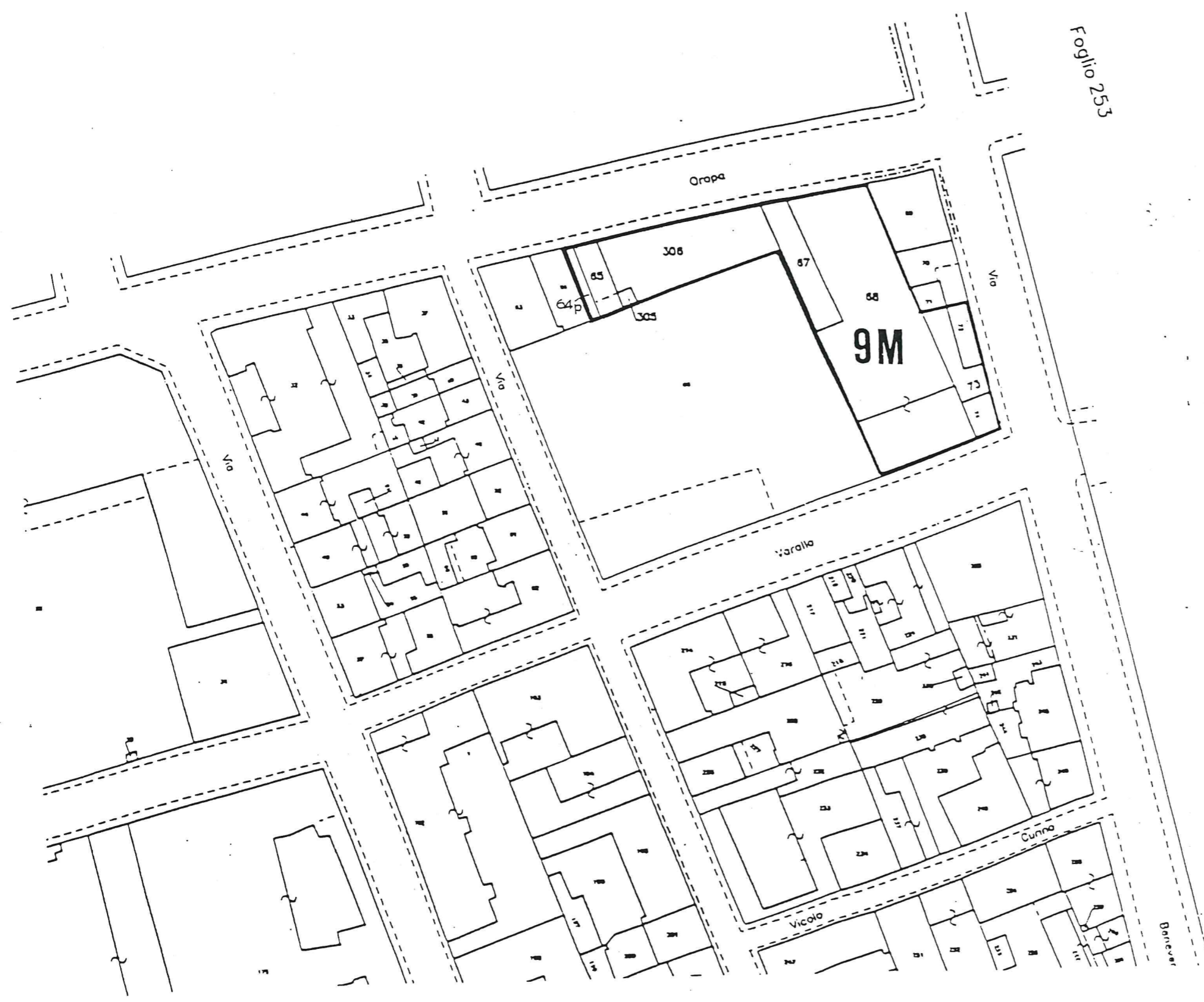


SCALA 1:1000



STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
 Corso Racconigi, 23 - Torino
 Tel 0114345669 - Fax 0114345747
 e-mail: studiobalma@iol.it

TAV. 2 STATO DI FATTO

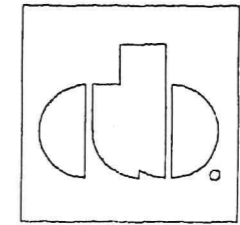


Foglio 253

AMBITO 9M

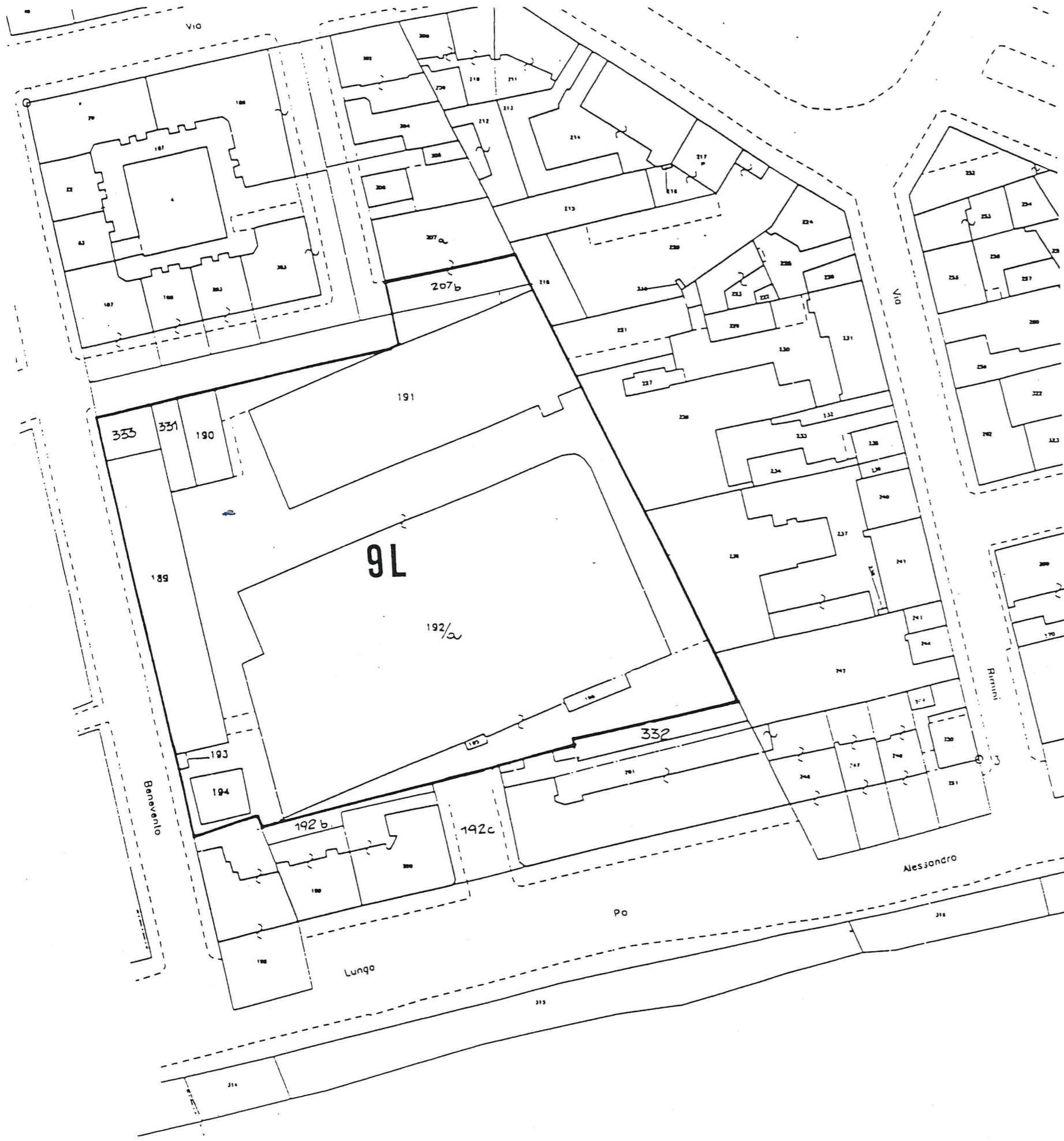
Foglio n°	Superficie calcolata	
	Particella n°	Superficie mq.
1276		
	64p	18
	65	96
	67	154
	68	1117
	72	68
	73	104
	74	51
	305	10
	306	421
	2039	TOTALE

SCALA 1:1000



STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
 Corso Racconigi, 23 - Torino
 Tel 0114345669 - Fax 0114345747
 e-mail: studiobalma@iol.it

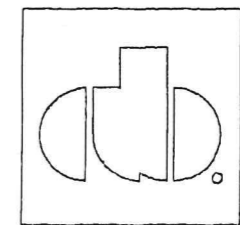
TAV. 3a PLANIMETRIA CATASTALE



AMBITO 9L

Foglio n°	Superficie calcolata	
	Particella n°	Superficie mq.
1253		
	189	835
	190	173
	191	1719
	193	9
	194	121
	195	9
	196	44
	331	122
	333	125
	192p	8126
	207p	225
	11500 TOTALE	

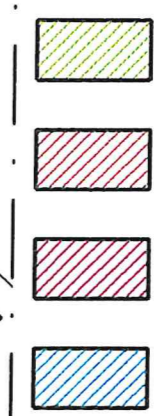
SCALA 1:1000



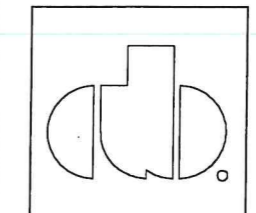
STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
 Corso Racconigi, 23 - Torino
 Tel 0114345669 - Fax 0114345747
 e-mail: studiobalma@iol.it



PROPRIETA' IN AMBITO



PROPRIETA' PRONDA 78 s.r.l.	mq. 11418.65
PROPRIETA' COMUNE DI TORINO	mq. 225
PROPRIETA' MINETTI	mq. 1494
PROPRIETA' SANTORO	mq. 545
AMBITO 9L SUPERFICIE CATASTALE	mq. 11643.65
AMBITO 9M SUPERFICIE CATASTALE	mq. 2039
TOTALE AMBITI	mq. 13682.65
75 % TOTALE	mq. 10261.99
PROPRIETA' PRONDA 78 S.r.l.	mq. 11418.65 > mq. 10261.99



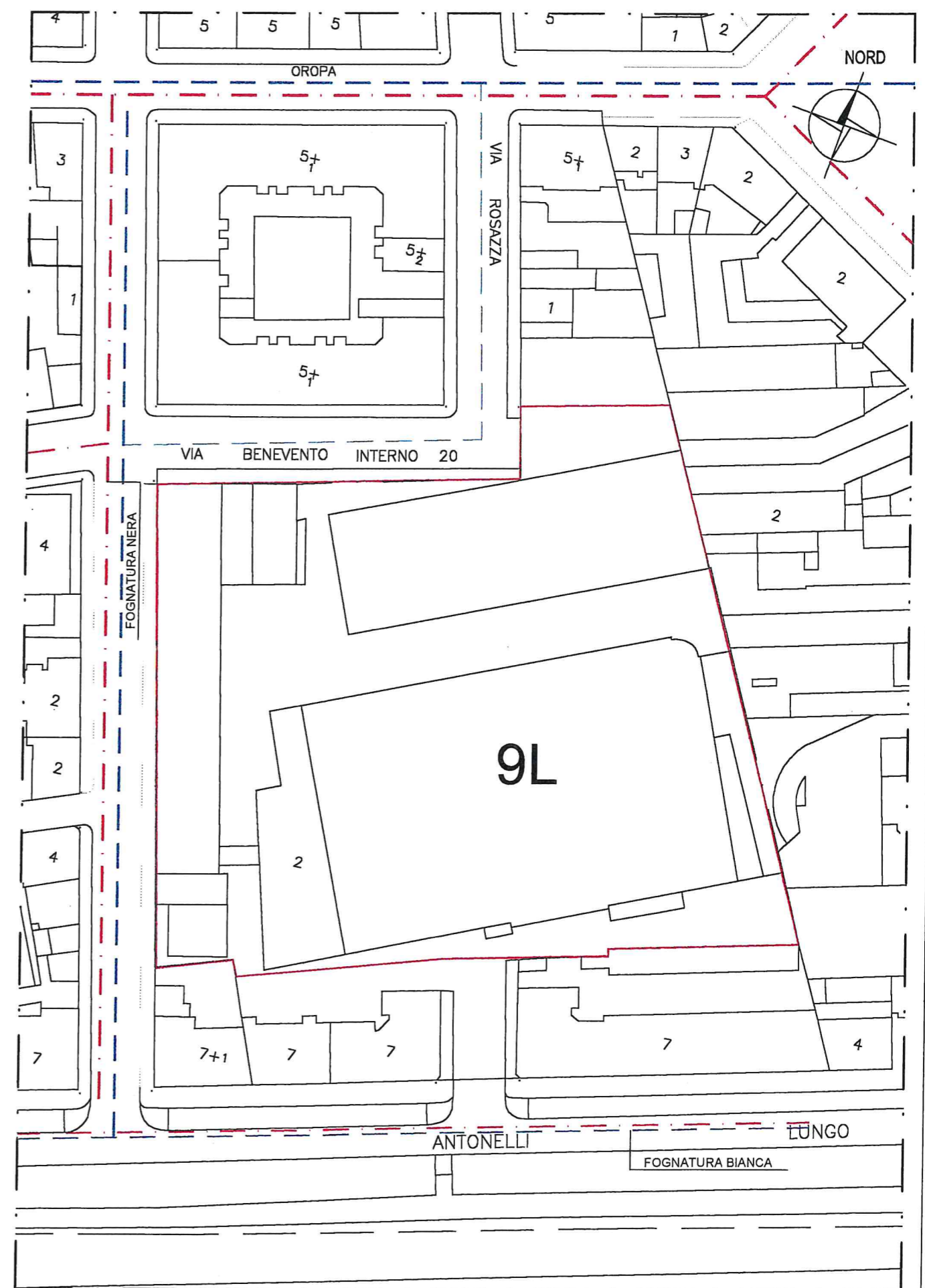
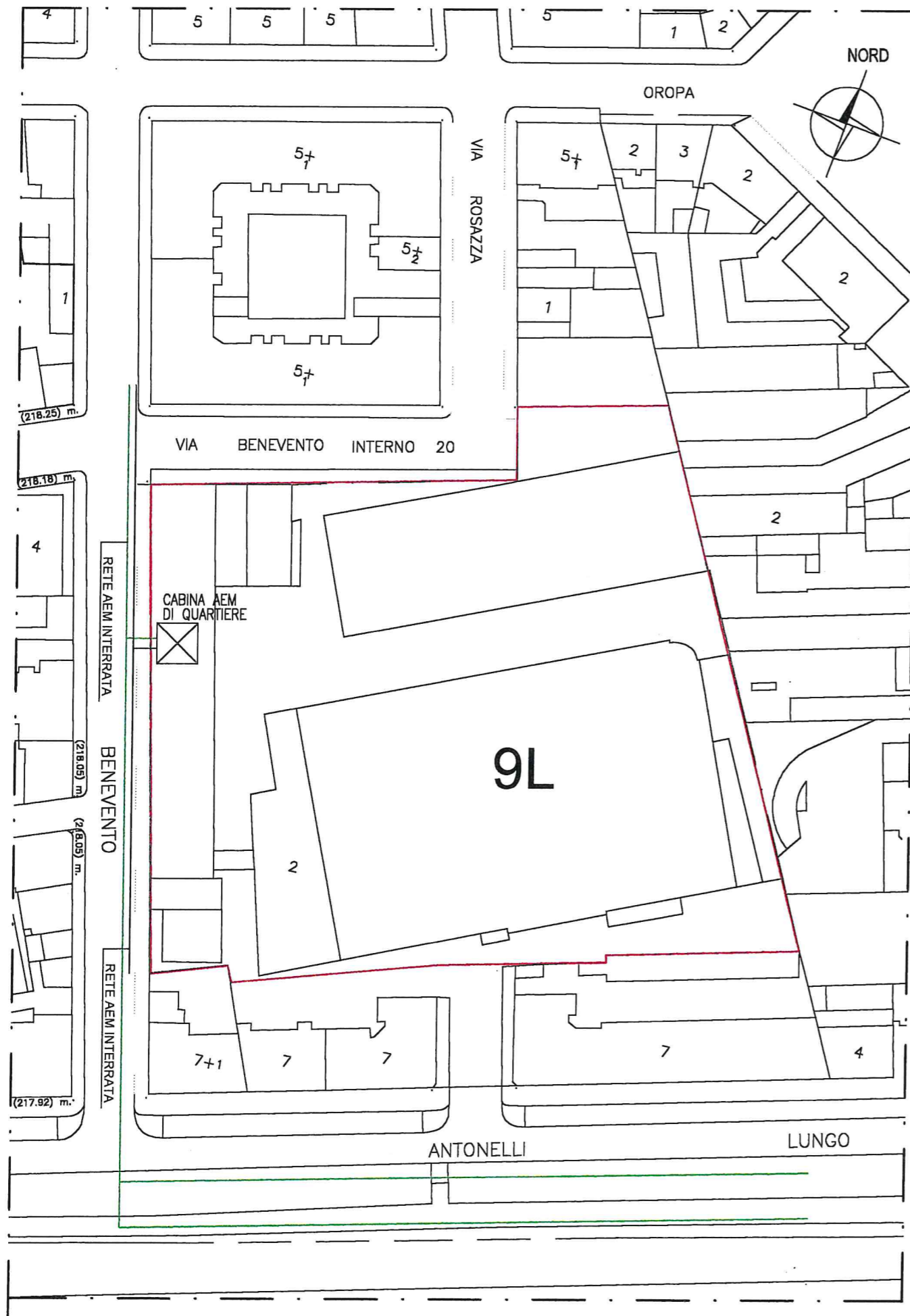
STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
 Corso Racconigi, 23 - Torino
 Tel 0114345669 - Fax 0114345747
 e-mail: studiobalma@iol.it

SCALA 1:1000

TAV. 4 IDENTIFICAZIONE PROPRIETA'

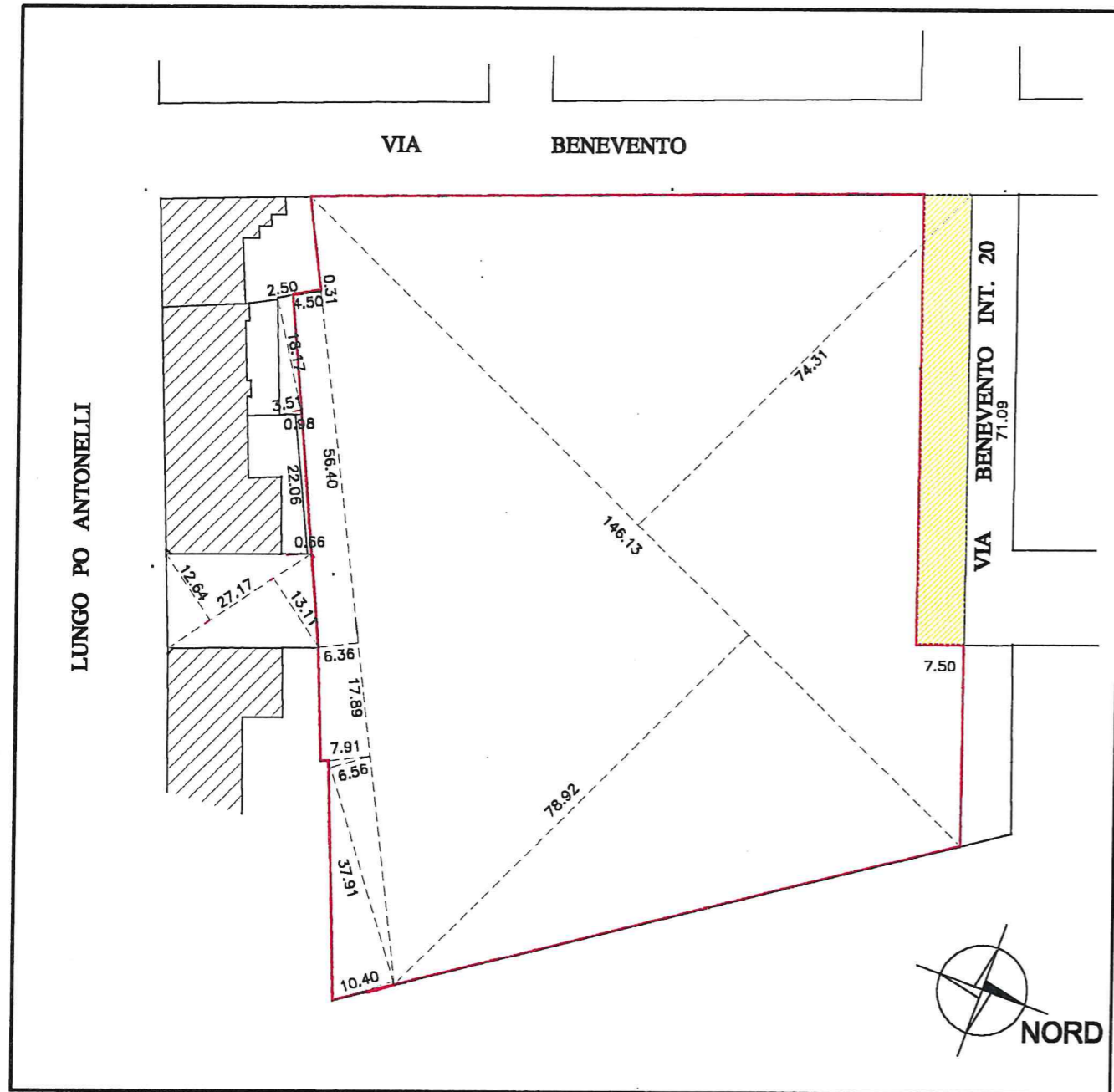
AZIENDA ENERGETICA MUNICIPALE

RETE FOGNARIA



SCALA 1:1000

TAV. 5 URBANIZZAZIONI PRIMARIE ESISTENTI



Area terreno

Superficie rilevata con perizia giurata

146,13 x 74,31 /2	5429,46 mq
146,13 x 78,92 /2	5766,29 mq
37,91 x 6,56 /2	124,34 mq
37,91 x 10,40 /2	197,13 mq
$(7,91+6,36)/2 \times 17,89$	127,65 mq
$(6,36+4,50)/2 \times 56,40$	306,25 mq
$0,31 \times 4,50 /2$	0,70 mq
Totale	11951,82 mq

a dedurre:

Strada esterna ambito 9L

71,09 x 7,5	533,18 mq
Totale	533,18 mq

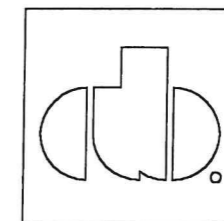
Totale area terreno 11418,65 mq

Area strada su L.go Po Antonelli esterna ambito 9L

27,17 x 12,64 /2	171,71 mq
27,17 x 13,11 /2	178,10 mq
Totale	349,81 mq

Area rimanente in proprietà, esterna ambito 9L

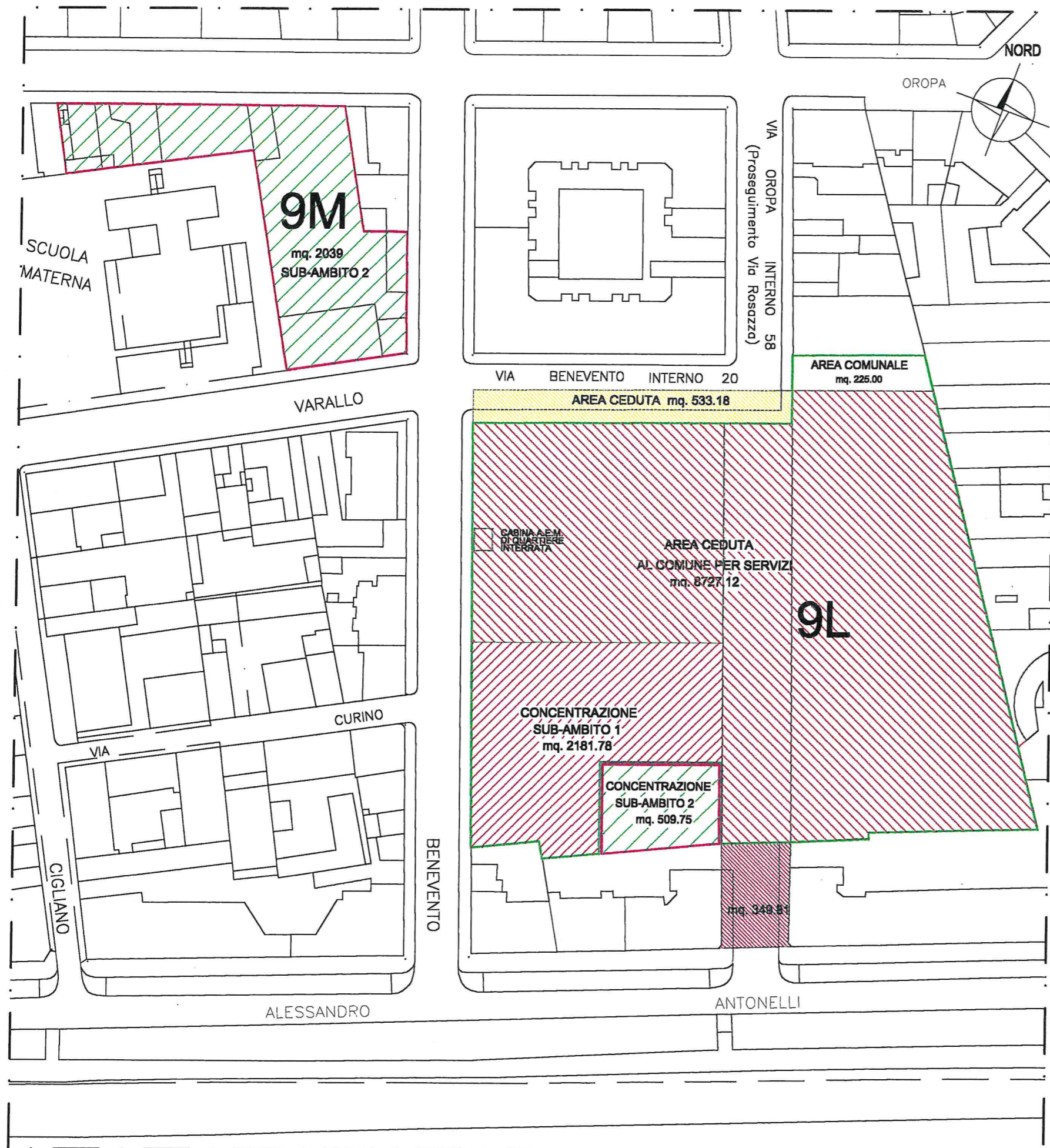
18,17 x 3,51 /2	31,89 mq
18,17 x 2,5 /2	22,71 mq
$(0,98+0,66)/2 \times 22,06$	18,09 mq
Totale	72,69 mq



STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
 Corso Racconigi, 23 - Torino
 Tel 0114345669 - Fax 0114345747
 e-mail: studiobalma@iol.it

SCALA 1:500

TAV. 6 RILIEVO TERRENO

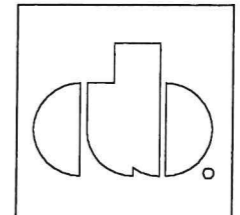


SUPERFICIE AMBITO 9M	mq.	2039,00
SUPERFICIE AMBITO 9L	mq.	11643,65
SUPERFICIE SUB AMBITO 1	mq.	11133,90
SUPERFICIE SUB AMBITO 2	mq.	2548,75

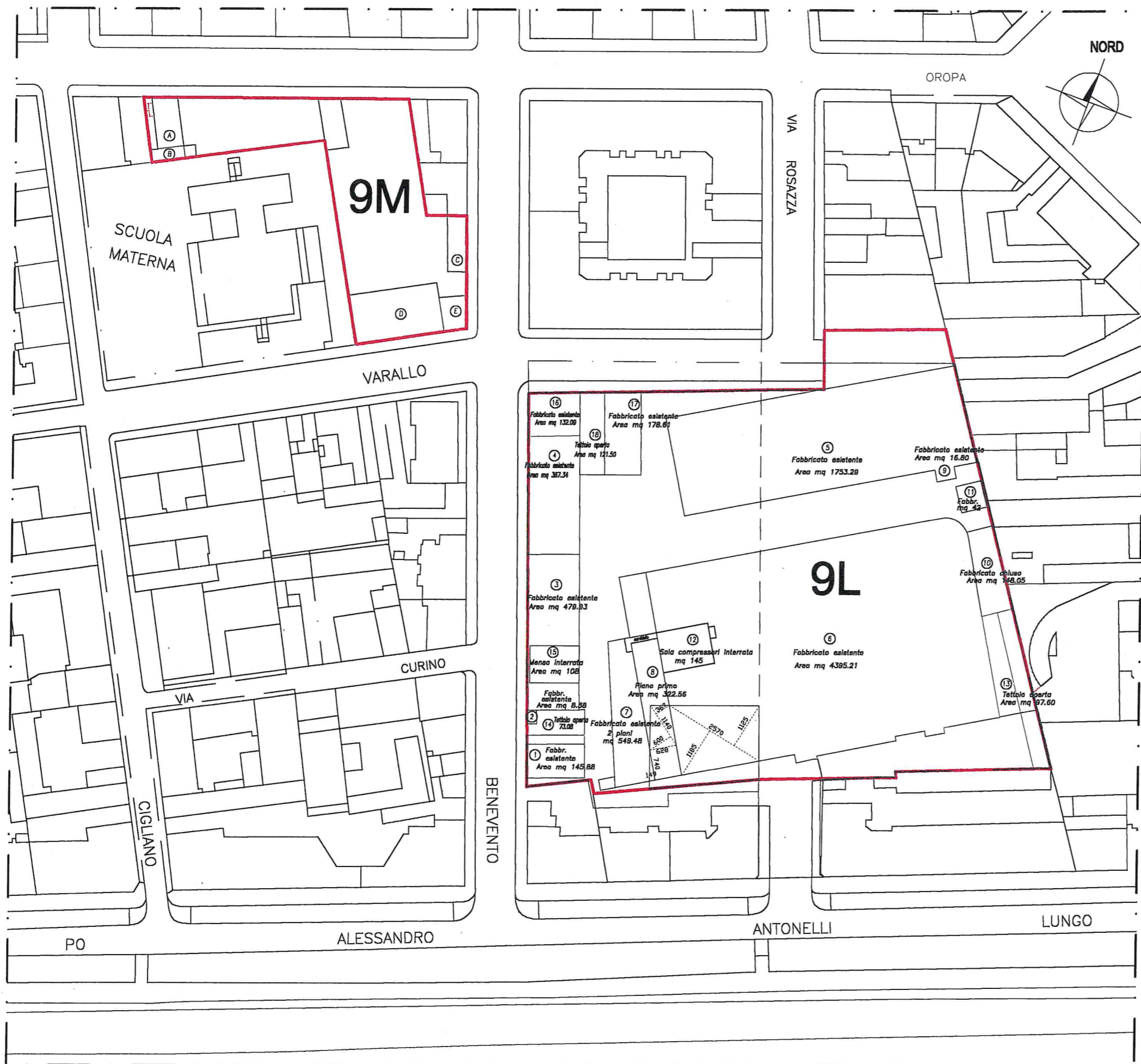
- Area SUB AMBITO 1 (lotto 1÷2÷3)
- Area SUB AMBITO 2
- Area 1/2 strada privata esterna all'ambito da cedere gratuitamente a semplice richiesta del Comune mq. 533.18
- Area sedime stradale esterna all'ambito ceduta gratuitamente per viabilità mq. 349.81

SCALA 1:1000

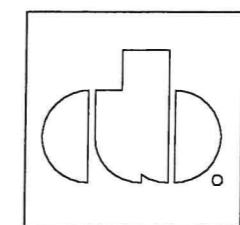
TAV. 7 DESTINAZIONI URBANISTICHE



STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
 Corso Racconigi, 23 - Torino
 Tel 0114345669 - Fax 0114345747
 e-mail: studiobalma@iol.it



AMBITO 9M			
A	13 x 6,00 x 2	mq.	156,00
B	12,50 x 5,00	mq.	62,50
C	14,00 x 4,50	mq.	63,00
D	22,00 x 12,00	mq.	264,00
E	6,00 x 8,00	mq.	48,00
		mq.	593,50
	593,5 x 1/3	mq.	197,83
	2039 x 0,7/3	mq.	475,77
		mq.	673,60
VERIFICA INDICE MASSIMO			
	2039 x 0,5	mq.	1019,50
	1019,50 > 673,60		
AMBITO 9L			
		mq.	11635,65
SUB AMBITO 1			
		mq.	10854,65
1)	14,00 x 10,42	mq.	145,88
2)	3,35 x 2,50	mq.	8,38
3)	12,58 x 38,15	mq.	479,93
4)	12,58 x 29,20	mq.	367,34
5)	24,20 x 72,45	mq.	1753,29
6)	85,30 x 50,76	mq.	4329,83
	5,00 x 2,00	mq.	10,00
	19,50 x 1,50	mq.	29,25
	9,50 x 2,75	mq.	26,13
7)	(5,5+10,0)/2 x 35,45 x 2	mq.	549,48
8)	6,40 x 50,40	mq.	322,56
9)	4,8 x 3,5	mq.	16,80
10)	21(7,55-6,55) x 1/2 condono	mq.	148,05
11)	6,00 x 7,00 condono	mq.	42,00
12)	12,5 x 10,5	mq.	131,25
	6,25 x 1,8	mq.	11,25
	2,5 x 1	mq.	2,50
13)	24,4 x 4,00 condono	mq.	97,60
14)	(13,85x5,85)-(2,37x3,35) cond.	mq.	73,08
15)	12,00 x 9,00	mq.	108,00
16)	10,50 x 12,58	mq.	132,09
17)	8,82 x 20,25	mq.	178,61
18)	20,25 x 6,00 condono	mq.	121,50
		mq.	9084,79
FABBRICATO COMPRESO SUB AMBITO 2			
	1,49 x 7,4 x 1/2 x 2	mq.	11,03
	7,4 x 6,28	mq.	46,47
	11,4 x 6 x 1/2	mq.	34,20
	11,4 x 3,67 x 1/2	mq.	20,92
	25,70 x 11,25 x 1/2	mq.	144,56
	25,70 x 11,85 x 1/2	mq.	152,27
	Superficie fabbricati sub ambito 2	mq.	409,45
	Superficie fabbricati sub ambito 1	mq.	8675,34
	SLP	8675,33/3	mq. 2891,78
	SLP fabbricati	mq.	2891,78
	SLP terreno	mq.	2714,99
	11635,65 x 0,7/3	mq.	5606,76
	SLP TOTALE	mq.	5606,76
VERIFICA			
	11635,65 x 0,5	mq.	5817,83 > 5606,76
	Superficie fabbricati sub ambito 2	mq.	409,45
	SLP	409,45/3	mq. 136,48



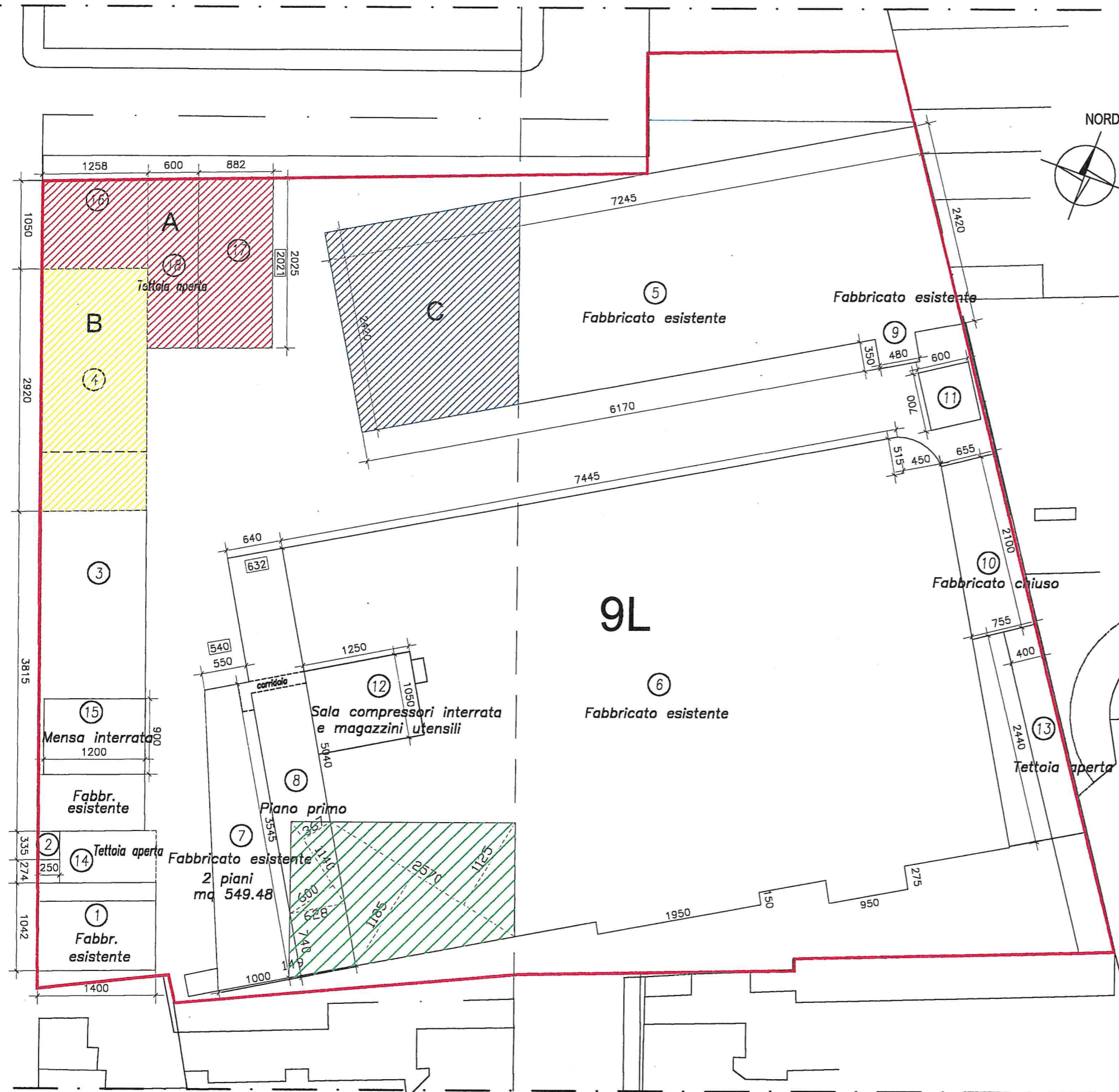
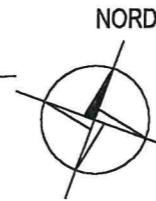
STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
 Corso Racconigi, 23 - Torino
 Tel 0114345669 - Fax 0114345747
 e-mail: studiobalma@iol.it

SCALA 1:1000

TAV. 8 RILIEVO E CALCOLO SLP ESISTENTI

C.E. N° 1665 del 26.10.1982
 prot. 600/82 (misure riportate)

MISURE RILEVATE E CONDONATE
 pratica n° 86/11/32615
 Regione Delibera n°79 del 26.06.2000
 Concessione in sanatoria
 n° 1210/2000 del 30.11.2000

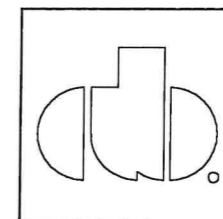


A FABBRICATI ATTUALMENTE OCCUPATI
 A TITOLO LOCATIVO

B FABBRICATO CONTENENTE LA CABINA
 DI QUARTIERE

C PORZIONE DI FABBRICATO DA
 DEMOLIRE ENTRO 18 MESI DALLA
 STIPULA DELLA CONVENZIONE

FABBRICATO COMPRESO
 NELL'AREA DI CONCENTRAZIONE
 DEL SUB AMBITO 2



STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
 Corso Racconigi, 23 - Torino
 Tel 0114345669 - Fax 0114345747
 e-mail: studiobalma@iol.it

SCALA 1:500

TAV. 9 FABBRICATI ESISTENTI

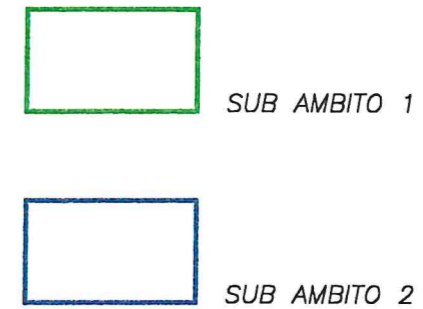
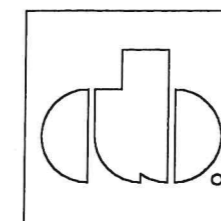


TABELLA DATI RIASSUNTIVI

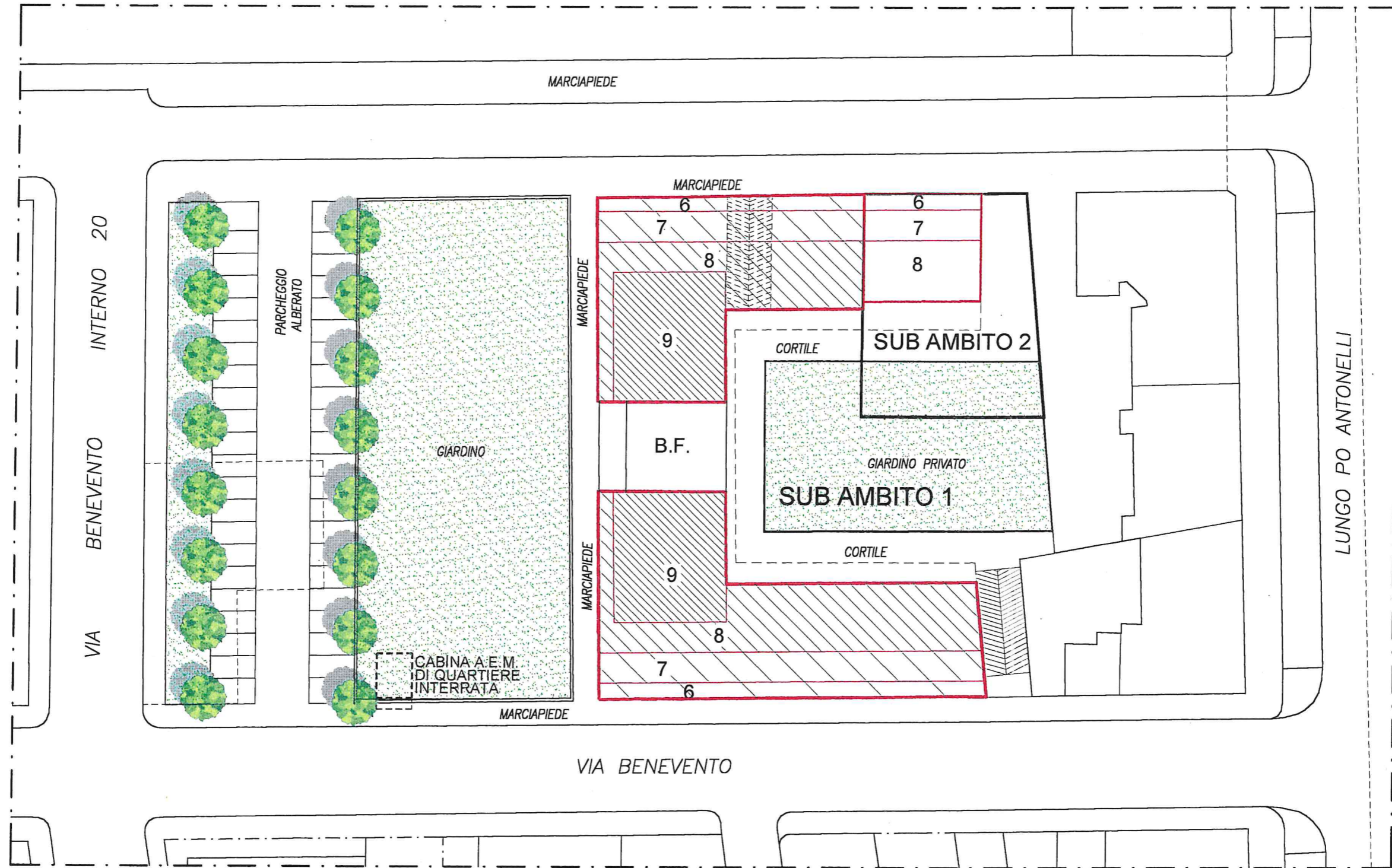
AMBITI 9l Benevento 1 9m Benevento 2	Totale Ambiti	Sub-ambito 1	Sub-ambito 2
Superficie Territoriale S.T. di cui:	13.682,65	11.133,90	2.548,75
- di proprietà privata	13.457,65	10.908,90	2548,75
- già di proprietà Comunale	225	225	-
Area da cedere min. 80% S.T. privata	10.766,12	8727,12	2.039,00
Area di concentrazione max. 20% S.T. privata	2.691,53	2.181,78	509,75
S.L.P. esistente	9.678,29	8.675,34	1.002,95
1/3 S.L.P. esistente	3.226,09	2.891,78	334,31
S.L.P. generata (0,7/3 S.T.)	3.140,12	2.545,41	594,71
Totale S.L.P. edificabile	6.366,21	5.437,19	929,02



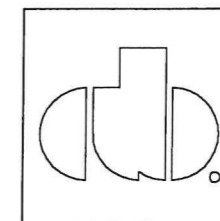
STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
 Corso Racconigi, 23 - Torino
 Tel 0114345669 - Fax 0114345747
 e-mail: studiobalma@iol.it

TAV. 10 PREVISIONI VOLUMETRICHE
 E TABELLA DATI RIASSUNTIVI

SCALA 1:1000



N.B. LE INDICAZIONI PROGETTUALI E DI SISTEMAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE E PRIVATE SONO DA INTENDERSI PURAMENTE INDICATIVE E NON VINCOLANTI.



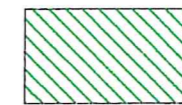
STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
 Corso Racconigi, 23 - Torino
 Tel 0114345669 - Fax 0114345747
 e-mail: studiobalma@iol.it

SCALA 1:500

TAV. 11 PREVISIONI VOLUMETRICHE
 SITUAZIONE FINALE



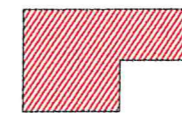
LEGENDA



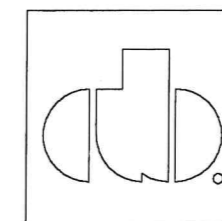
AREE E SERVIZI PUBBLICI
E VIABILITA'



AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO



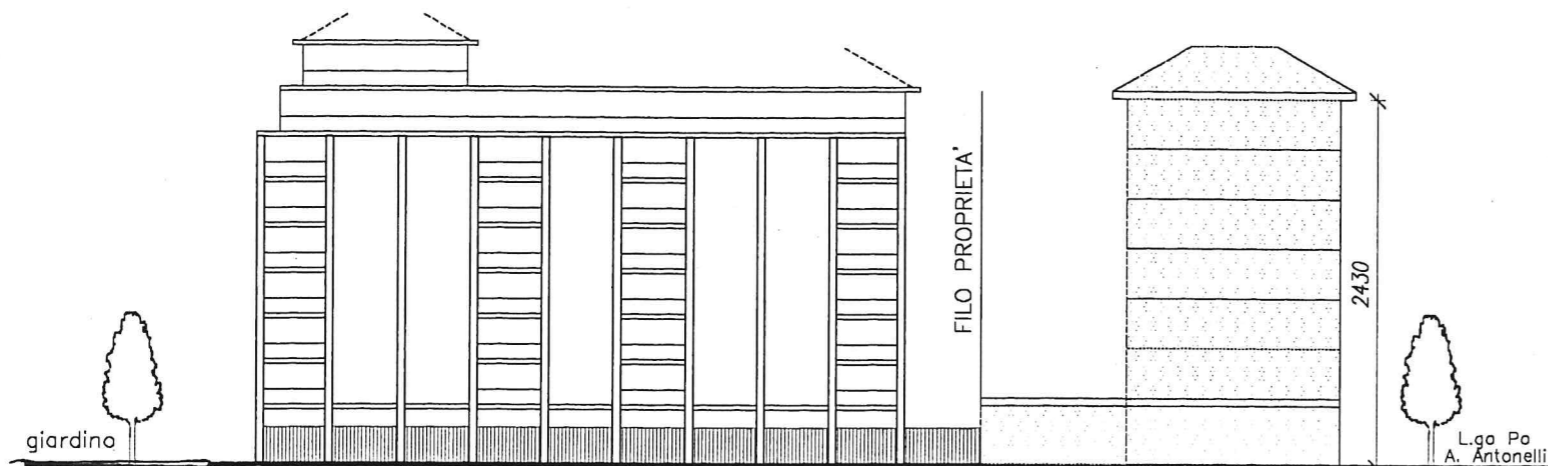
SAGOMA EDIFICI IN PROGETTO



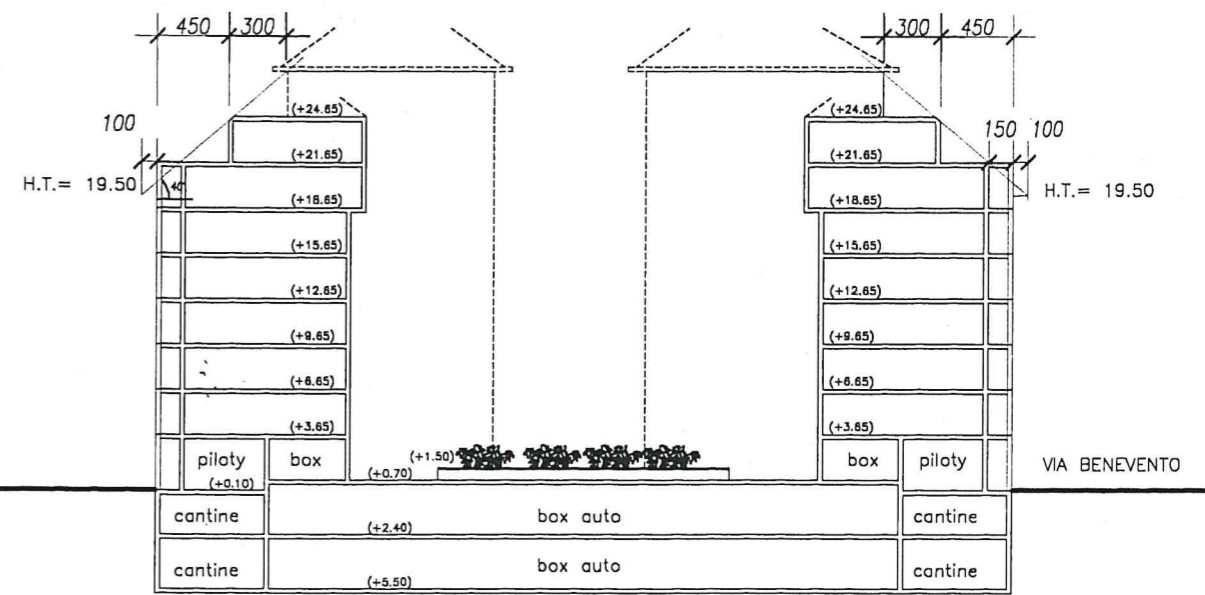
STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
Corso Racconigi, 23 - Torino
Tel 0114345669 - Fax 0114345747
e-mail: studiobalma@iol.it

**TAV. 11bis PROGETTO DISEGNATO
SU MAPPA CATASTALE**

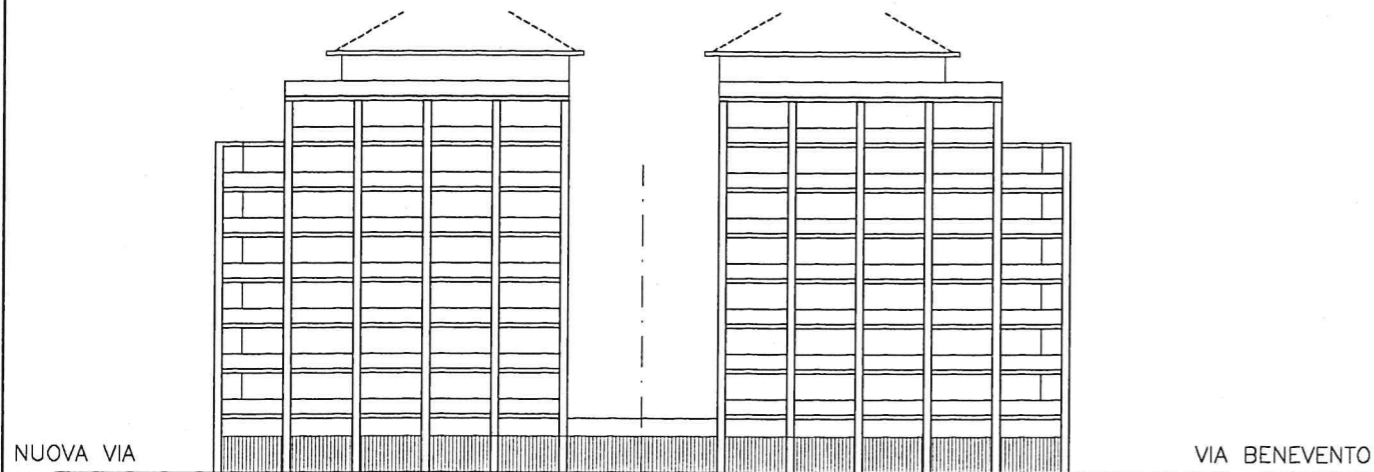
SCALA 1:1000



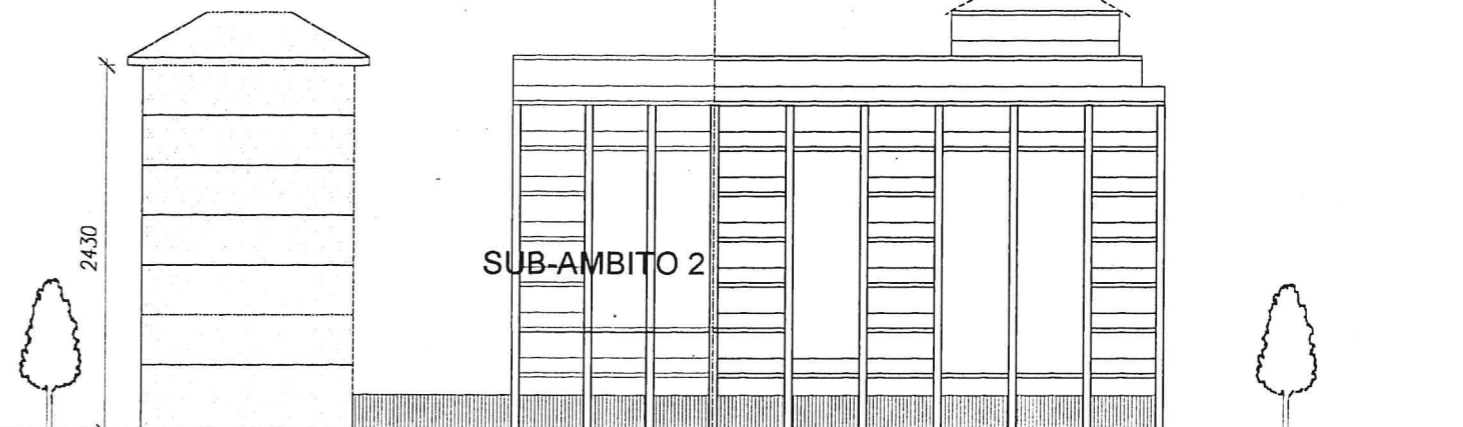
PROSPETTO SU VIA BENEVENTO



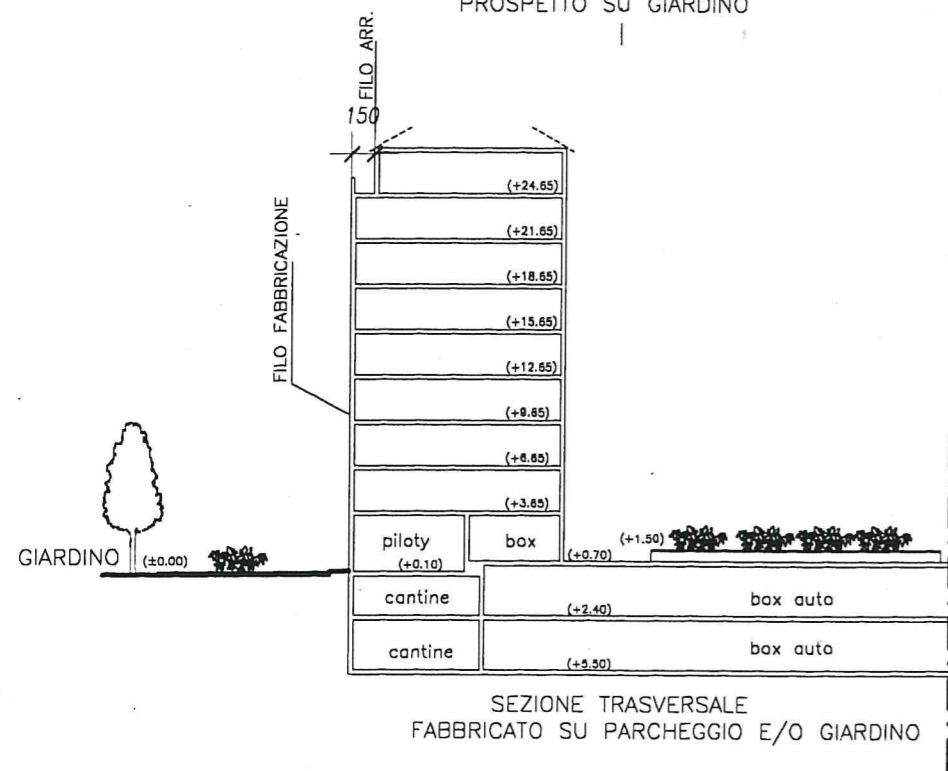
SEZIONE TRASVERSALE



PROSPETTO SU GIARDINO

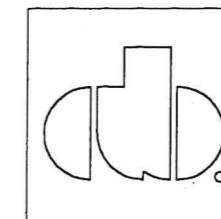


PROSPETTO SU NUOVA VIA



SEZIONE TRASVERSALE
FABBRICATO SU PARCHEGGIO E/O GIARDINO

N.B LA SOLUZIONE ARCHITETTONICA PROPOSTA E' PURAMENTE
INDICATIVA E NON VINCOLANTE AI FINI PROSPETTICI E
DISTRIBUTIVI



STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
Corso Racconigi, 23 - Torino
Tel 0114345669 - Fax 0114345747
e-mail: studiobalma@iol.it

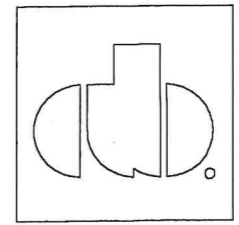
SCALA 1:500

TAV. 12 PROFILI E SEZIONI

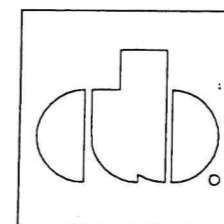


SCALA 1:1000

TAV. 13 PROPOSTA DI FRAZIONAMENTO

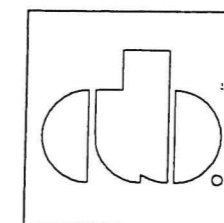


STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
 Corso Racconigi, 23 - Torino
 Tel 0114345669 - Fax 0114345747
 e-mail: studiobalma@iol.it



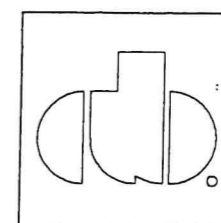
STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
Corso Racconigi, 23 - Torino
Tel 0114345669 - Fax 0114345747
e-mail: studiobalma@iol.it

RILIEVO FOTOGRAFICO



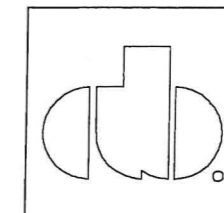
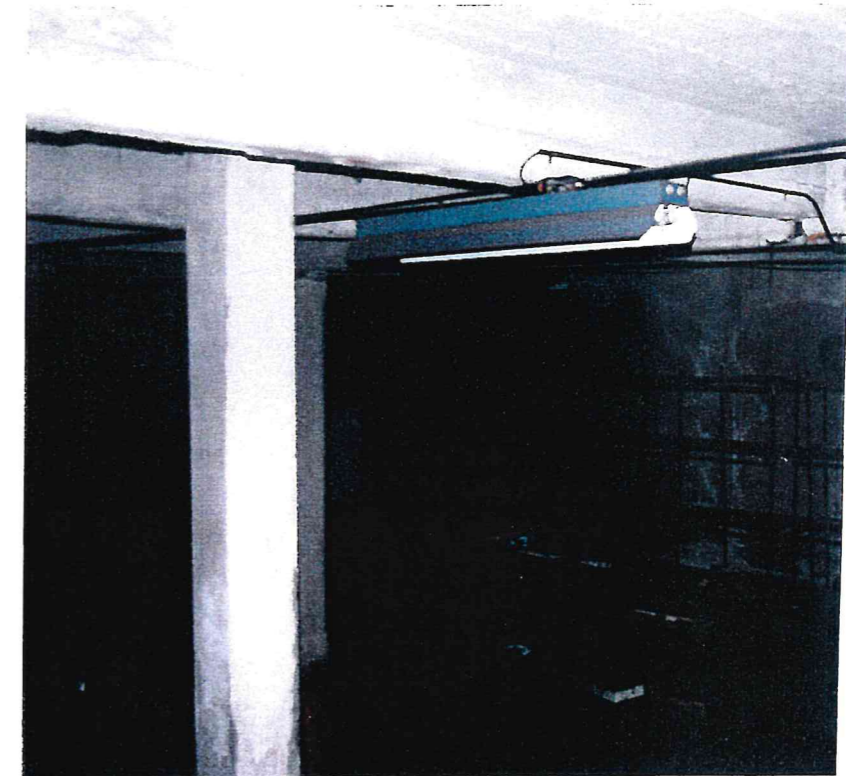
STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
Corso Racconigi, 23 - Torino
Tel 0114345669 - Fax 0114345747
e-mail: studiobalma@iol.it

RILIEVO FOTOGRAFICO



STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
Corso Racconigi, 23 - Torino
Tel 0114345669 - Fax 0114345747
e-mail: studiobalma@iol.it

RILIEVO FOTOGRAFICO



STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA
Corso Racconigi, 23 - Torino
Tel 0114345669 - Fax 0114345747
e-mail: studiobalma@iol.it

RILIEVO FOTOGRAFICO