

AM1

CITTA' DI TORINO

AREA DA TRASFORMARE PER SERVIZI DEL P.R.G. "AMBITO 4.I MOLISE"

STUDIO UNITARIO D'AMBITO

SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE
Via Avellino 6
Prot. Edilizio n° 2002-14-859
Data 26-6-2002

PROPRIETA' :

IMPRESA ROSSO Geom. Francesco e figli S.P.A.
Corso Matteotti 47, 10121 Torino

ZOLA GIUSEPPINA
Via Borgosesia 30, Torino
MASOERO ADRIANA
Via Amaldi 2, Piacenza
MASOERO PIERGIOGIO
Corso Francia 268, Torino

SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE
Via Avellino 6
Prot. Edilizio n° 2002-14-859
Data 28-6-2002

PROGETTISTI :

Arch. Alessandra Coscia
Arch. Natalia Rosso

STUDIO GRANMA ARCHITETTI ASSOCIATI
Via Maria Vittoria 35, 10123 Torino
tel. 011-8128754 fax. 011-883592



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Lo stato attuale dell'area di intervento e l'intorno ambientale.

L'area di intervento è ubicata tra corso Toscana e corso Molise ed è inserita in un tessuto urbano prevalentemente residenziale, dalle caratteristiche tuttavia molto eterogenee per quanto riguarda l'impianto e le tipologie edilizie. Attualmente lungo corso Toscana sono presenti una casa a un piano fuori terra ed un capannone dismesso in passato adibito a deposito di materiali edili, mentre lungo corso Molise l'area non è edificata.

La situazione urbanistica.

L'area d'intervento è classificata dal P.R.G. vigente Area da trasformare per servizi denominata "Ambito 4.I Molise" disciplinata dagli artt. 7, 20 delle N.U.E.A secondo la seguente scheda normativa:

Ambito 4.I - Molise

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:

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

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

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:

Viabilità urbana: rettifica di corso Molise con sezione identica a quella del tratto esistente a nord dell'ambito.

Numero massimo di piani degli edifici: 8

Allineamento: corso Toscana.

Attuazione Residenza Sanitaria Assistenziale.

Per consentire, in anticipazione alla trasformazione dell'ambito 4.I Molise, la realizzazione di un presidio socio assistenziale (attualmente in corso di realizzazione) l'ambito è stato suddiviso in due aree di intervento. La prima, in cui si inserisce la realizzazione della residenza sanitaria assistenziale e di un parcheggio pubblico accessorio alla struttura disciplinata dall'art.19 punto 5 e 6 delle N.U.E.A. di P.R.G., è stata ceduta alla città di Torino e l'immobile esistente destinato ad accogliere la struttura socio sanitaria è stato vincolato all'uso pubblico.

Per la seconda area di intervento, oggetto del presente studio unitario d'ambito si prevede l'attuazione ai sensi degli artt 7 punto B e .20 di P.R.G..

Lo Studio Unitario d'Ambito.

Lo Studio Unitario d'Ambito è proposto e sottoscritto dall'Impresa Rosso geom. Francesco e figli S.P.A., da Zola Giuseppina, Masoero Adriana, Masoero Piergiorgio (seguirà Fam. Masoero) e dal Comune di Torino. proprietari di immobili e terreni inclusi nell'ambito 4.I Molise, considerato al netto della porzione in attuazione della R.S.A. predetta (pari a 5299 mq di superficie territoriale effettivamente misurati). La restante porzione dell'ambito rappresentata dalla proprietà della famiglia Leonetti non è al momento interessata alla trasformazione.

La superficie territoriale complessiva della parte di ambito 4.I Molise oggetto della proposta è di 7.502 mq. In considerazione della diversa tempistica di trasformazione, viene proposto uno Studio Unitario d'Ambito secondo le modalità dell'art.7 punto b delle N.U.E.A. del P.R.G., con la suddivisione in due sub-ambiti di intervento. Il sub-ambito 1 è costituito dalle proprietà Impresa Rosso, Fam. Masoero, Comune di Torino il sub-ambito 2 dalla famiglia Leonetti.

L'assetto planovolumetrico proposto dal S.U.A. riprende di massima le indicazioni contenute nelle tavole di azionamento di P.R.G. per quanto riguarda la localizzazione delle aree per servizi e dell'area di concentrazione dell'edificato; quest'ultima collocata lungo corso Toscana, è lievemente diversa da

quella prevista dal P.R.G., che prevedeva di accogliere le utilizzazioni edificatorie dell'area di intervento destinata dal provvedimento predetto a residenza sanitaria assistenziale.

Il P.R.G. prevedeva l'edificazione sull'allineamento di corso Toscana con un'altezza massima di otto piani, mentre l'esigenza di rendere autonomi i due sub-ambiti, garantendo a ciascuno la possibilità di realizzare in modo indipendente i propri diritti edificatori, ha condotto a proporre la realizzazione di due edifici distinti, articolati con altezze variabili da quattro a sette piani fuori terra, mantenendo l'allineamento principale su corso Toscana.

Nello specifico si prevedono le seguenti realizzazioni:

Sub-Ambito 1:

- edificio disposto ad esse composto da un blocco centrale di 7 piani fuori terra allineato su corso Toscana e da due blocchi, uno lungo corso Toscana di 4 piani fuori terra ed uno più interno al lotto di 5 piani fuori terra. La s.l.p. complessiva è circa di mq1457 di cui max 20 % ad Aspi e min 80% a destinazione residenziale.

Sub-Ambito 2

- edificio allineato su corso Toscana di 4 piani fuori terra, che si completa con un piano fuori terra per la porzione prevista a raccordo con l'edificio esistente posto ad est. La s.l.p. complessiva è di mq 594 di cui max 20% ad Aspi e min 80% a destinazione residenziale

L'area da cedere per servizi.

Le aree che a seguito della trasformazione dei due sub-ambiti saranno cedute alla città per la realizzazione dei servizi pubblici ammontano complessivamente a circa mq 5694 e corrispondono all'80% della superficie territoriale di proprietà privata.

Tali aree a servizi, vista la conformazione determinata dall'assetto proprietario, nel rispetto della predetta quantità complessiva, sono state articolate nel seguente modo:

- per il sub-ambito 1 di prima attuazione si prevede una quantità di aree da cedere pari a mq 4380, superiore di mq 141 alla dotazione minima richiesta dal P.R.G.. Tale quantità verrà pertanto ceduta per servizi dal sub-ambito 1 in anticipo ed a favore dell'attuazione del sub-ambito 2;
- per il sub-ambito 2 si prevede pertanto una quantità di aree da cedere pari a mq 1314, inferiore (- 141 mq) rispetto alla dotazione che sarebbe richiesta dal P.R.G.. Tale quantità è stata anticipatamente ceduta con l'attuazione del sub-ambito 1.

Programma temporale di trasformazione.

La trasformazione dell'Ambito 4.I Molise sarà attuata con il seguente programma temporale.

- Sub-Ambito 1: attuazione contestuale al S.U.A. con Piano Esecutivo Convenzionato ex art.43 della L.U.R.
- Sub-Ambito 2: l'attuazione non è oggi temporalmente preventivabile e pertanto potrà avvenire al maturare delle idonee condizioni.



ELABORATI GRAFICI

ELENCO TAVOLE

Tav 01	comparazione azzonamento P.R.G., studio di fattibilità Studio unitario	scala 1:1000
Tav.02	estratto planimetrico - stato di fatto	scala 1:1000
Tav.03	estratto catastale – identificazione proprietà catastali	scala 1:1000
Tav.04	dati effettivi di rilievo identificazione proprietà	scala 1:1000
Tav.05	s.l.p. esistenti concessionate	scala 1:1000
Tav.06	parametri urbanistici	
Tav.07	dati dimensionali di progetto suddivisi per sub-ambiti di intervento	
Tav.08	individuazione sub-ambiti di intervento – azzonamento	scala 1:1000
Tav.09	parametri edilizi di progetto	scala 1:1000
Tav.10	profili e sezioni di massima	scala 1: 500
Tav.11	individuazione catastale delle aree da cedere per la realizzazione dei servizi pubblici	scala 1:1000
Tav.12	planimetria generale	scala 1:1000
Tav.13	schema assonometrico di inserimento ambientale	scala 1:1000
Tav.14	planimetria con punti di ripresa fotografica	scala 1:1000
Allegati	Documentazione fotografica	

TAVOLA 01

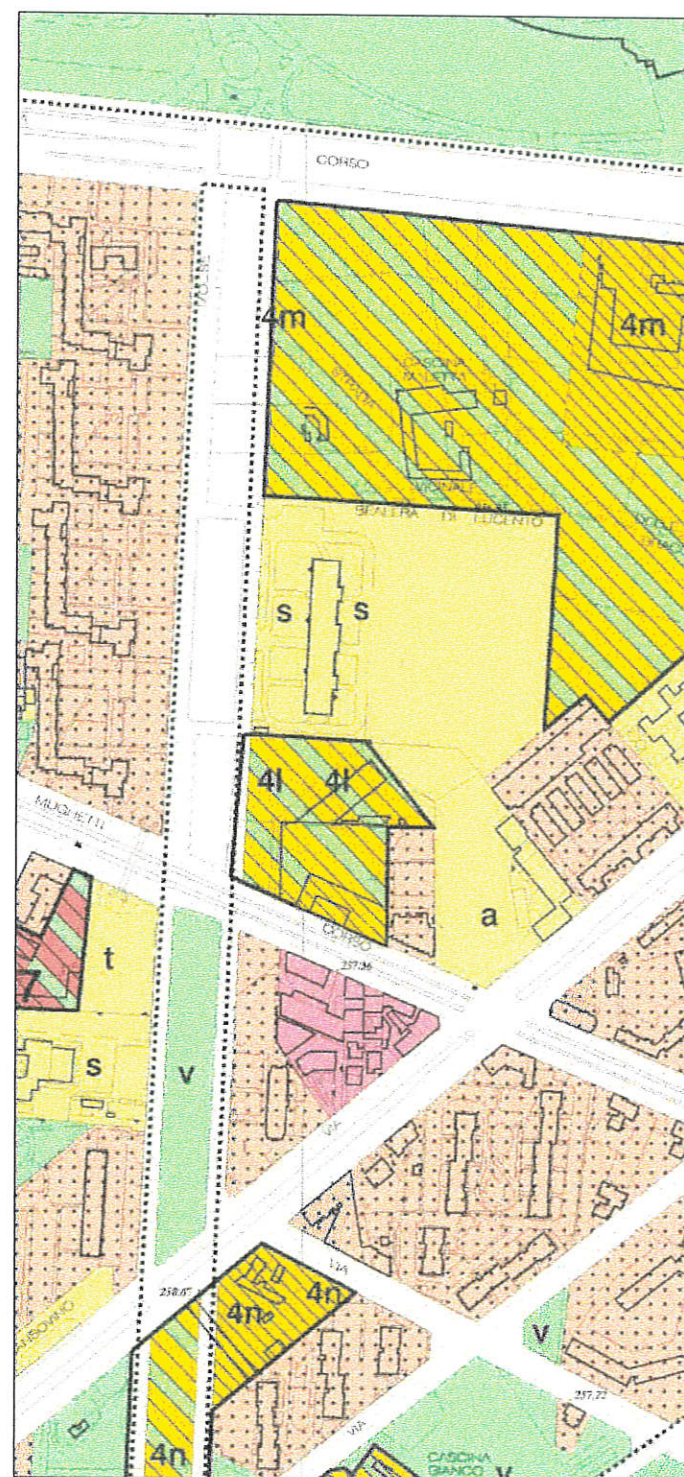
COMPARAZIONE

AZZONAMENTO P.R.G.

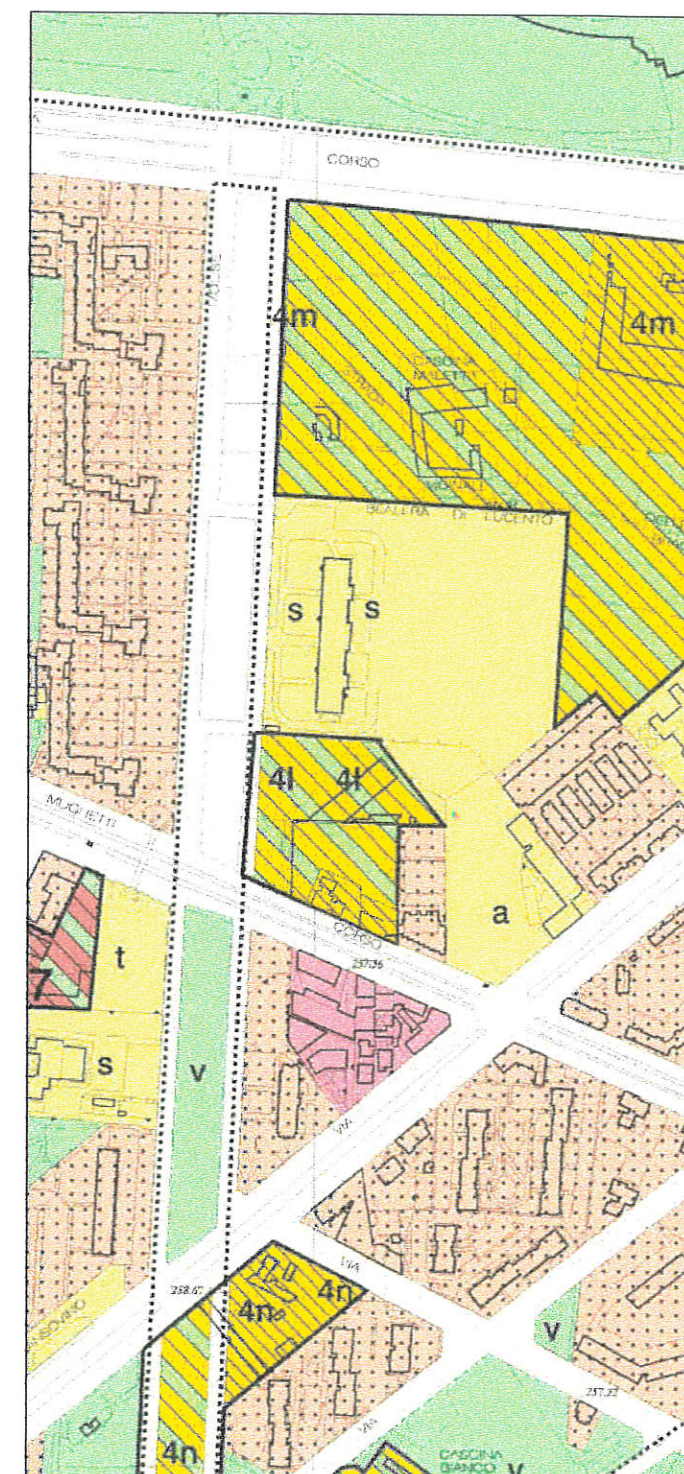
STUDIO DI FATTIBILITA' E

STUDIO UNITARIO

SCALA 1: 5000



ESTRATTO DI P.R.G.
AZZONAMENTO



AZZONAMENTO
STUDIO UNITARIO

TAVOLA 02

ESTRATTO PLANIMETRICO:
STATO DI FATTO

scala 1:1000

LEGENDA

- perimetrazione Ambito 4 I- Molise
- dividente sub-ambiti
- dividente proprietà



TAVOLA 03

ESTRATTO CATASTALE:
IDENTIFICAZIONE PROPRIETA'

CATASTALI

scala 1:1000

LEGENDA

- - - perimetrazione Ambito 4 I- Molise
- dividente proprietà

NUOVO CATASTO TERRENI FOGLIO N. 1072

	INTESTAZIONE TITOLO	NUMERO	SUPERFICIE
A	IMPRESA ROSSO S.P.A.	100	2.715
B	FAM. MASOERO	58	2.630
C	FAM. LEONETTI	59	1.819
D	COMUNE DI TORINO	93 parte 54 parte	384

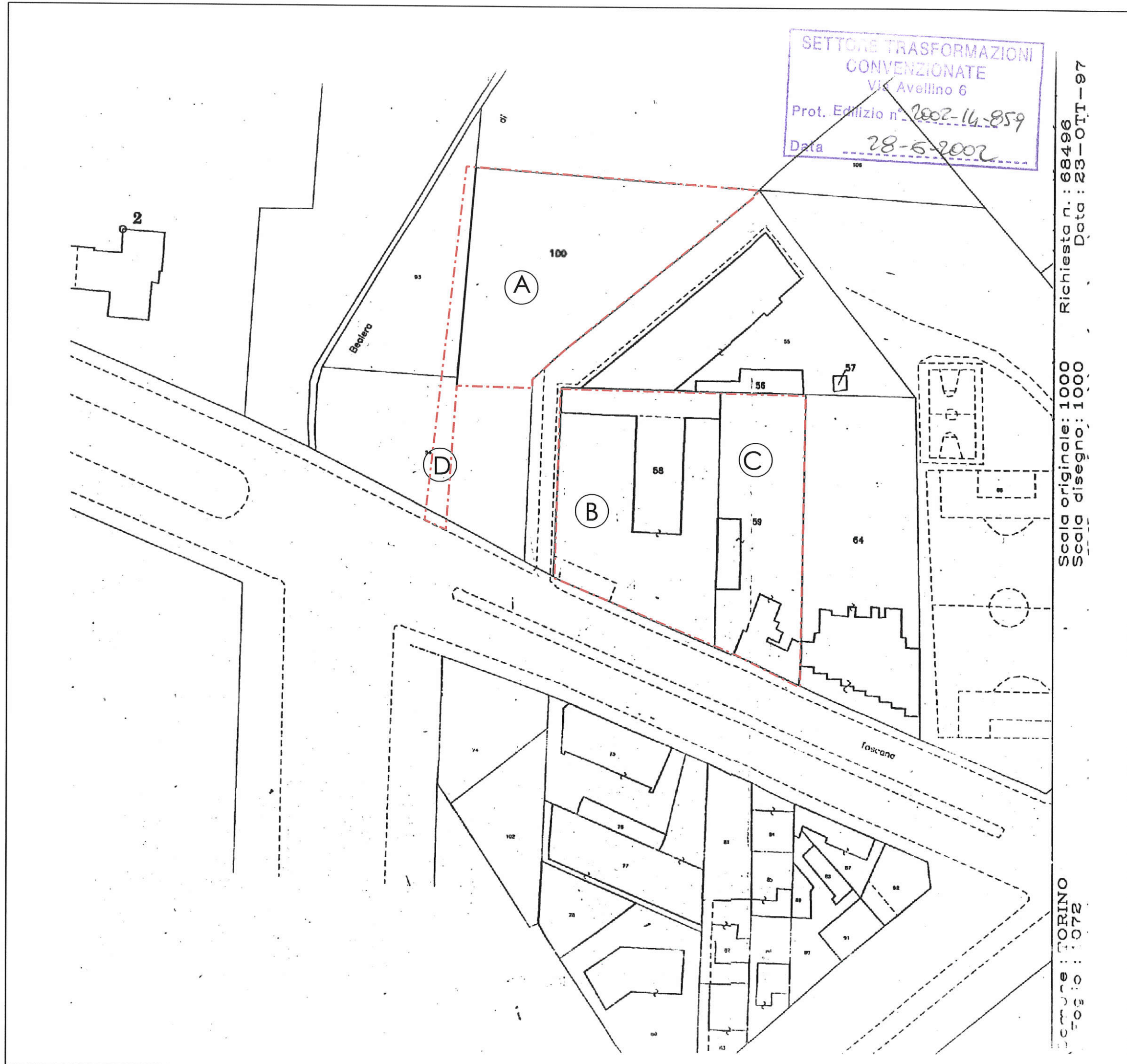




TAVOLA 04

DATI EFFETTIVI DI RILIEVO:

IDENTIFICAZIONE PROPRIETA'

scala 1:1000

LEGENDA

-  perimetrazione Ambito 4 I- Molise
-  dividente proprietà appartenente allo stesso sub-ambito

PROPRIETA' PROPONENTI LO STUDIO UNITARIO D'AMBITO

	IMPRESA ROSSO S.P.A.	2.687 mq
	FAM. MASOERO	2.612 mq
TOTALE		5.299 mq

	COMUNE DI TORINO	384 mq
TOTALE sub-ambito 1		5.683 mq

PROPRIETA' PRIVATE CHE NON SOTTOSCRIVONO LO STUDIO UNITARIO D'AMBITO

	FAMIGLIA LEONETTI	1.819 mq
TOTALE sub-ambito 2		1.819 mq

INTESTAZIONE TITOLO	NUMERO	SUPERFICI RILEVATE
A IMPRESA ROSSO S.P.A.	100	2.687 mq
B FAM. MASOERO	58	2.612 mq
C FAM. LEONETTI	59	1.819 mq
D COMUNE DI TORINO	93 parte 54 parte	384 mq

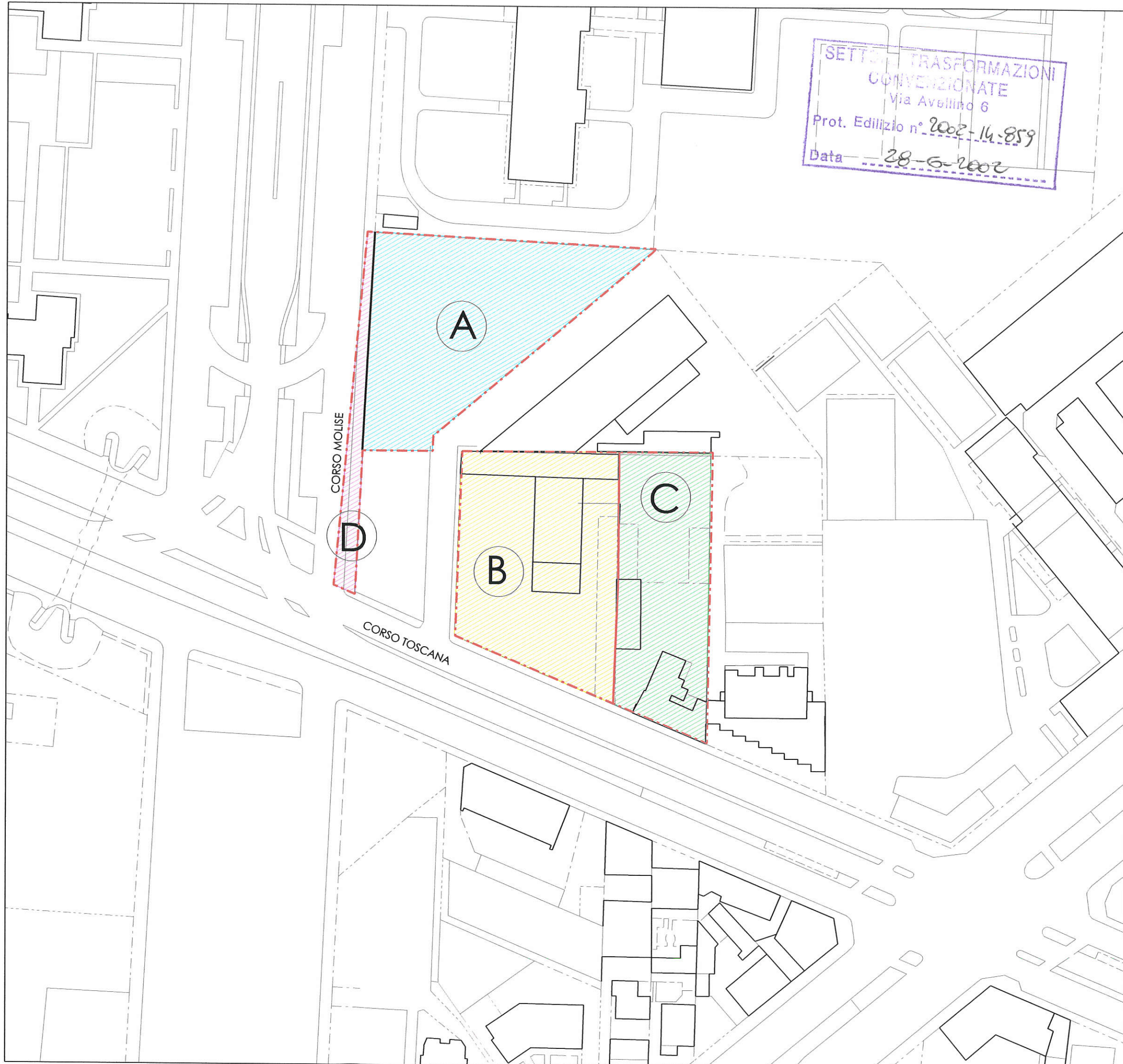





TAVOLA 05

S.L.P. ESISTENTI
 CONCESSIONATE
 scala 1:1000

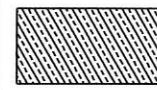
LEGENDA

-  perimetrazione Ambito 4 I- Molise
-  dividente per sub-ambiti
-  dividente proprietà

PROPRIETA' PRIVATE PROPONENTI LO STUDIO UNITARIO D'AMBITO

 SUB-AMBITO 1 -EDIFICI ESISTENTI

PROPRIETA' PRIVATE NON PROPONENTI LO STUDIO UNITARIO D'AMBITO

 SUB-AMBITO 2 -EDIFICI ESISTENTI

PROPRIETA'	CONCESSIONE n°	S.L.P. ESISTENTE
A FAM. MASOERO	L.E. n° 438 del 26/03/1960	662,85 mq
TOTALE SUB-AMBITO 1		662,85 mq
B FAM. LEONETTI	C.E. n° 37 del 15/10/1974	493,10 mq
TOTALE SUB-AMBITO 2		493,10 mq
TOTALE S.L.P. ESISTENTE NEI DUE SUB-AMBITI		1.155,95 mq

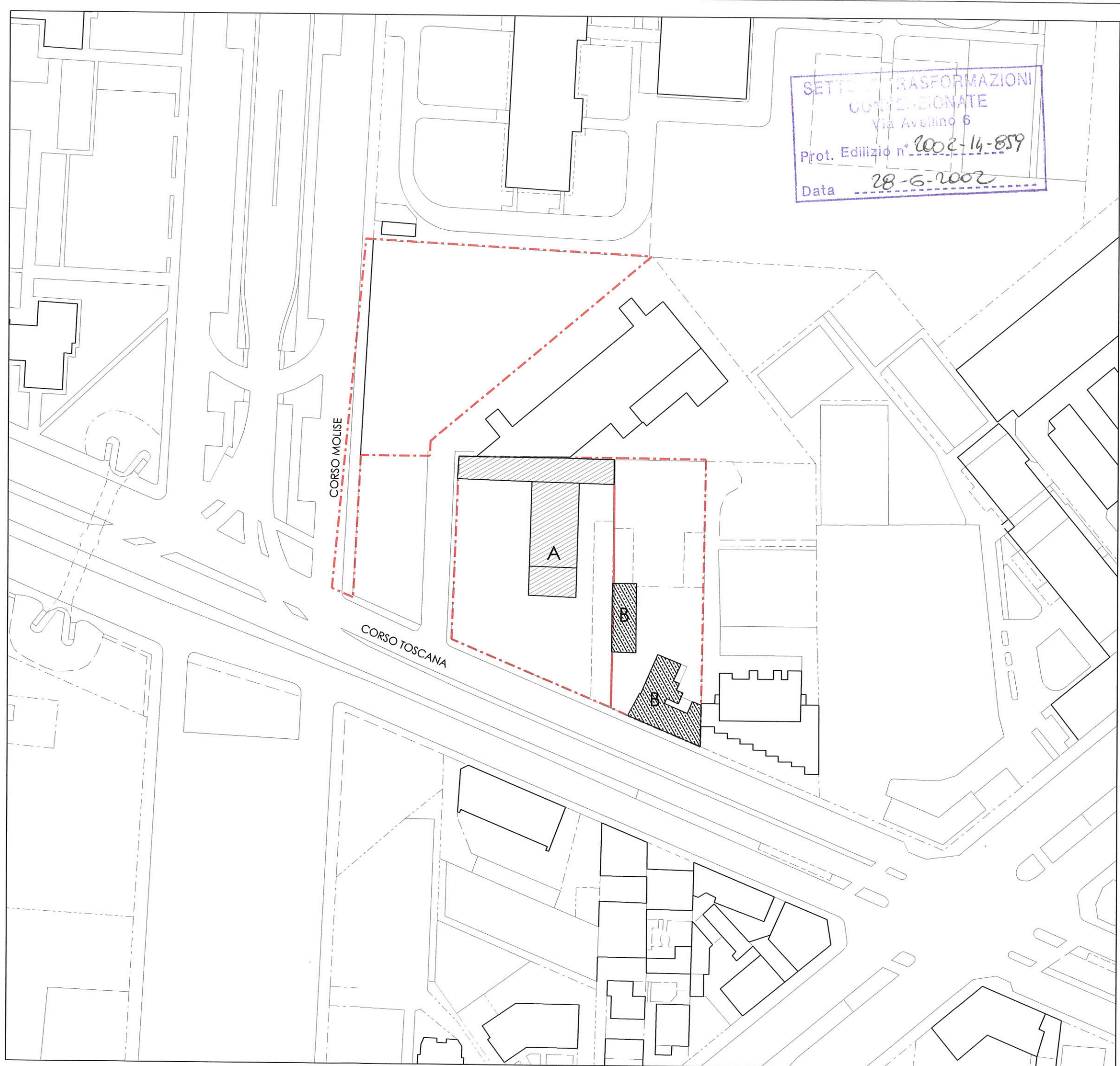


TAVOLA 06

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI

SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE AMBITO "MOLISE 4 L"	7.502 mq
SUPERFICIE TERRITORIALE DI PROPRIETA' PRIVATE AMBITO "MOLISE 4 L"	7.118 mq
COMUNE DI TORINO	384 mq
AREA TOTALE MINIMA DA CEDERE PER SERVIZI: $7.118 \text{ mq} \times 80\% =$	5.694,40 mq
AREA TOTALE MASSIMA DI CONCENTRAZIONE EDIFICATORIA: $7.118 \text{ mq} \times 20\% =$	1.423,60 mq
S.L.P. TOTALE IN PROGETTO: 0,7/3 mq S.T. + 1/3 mq S.L.P. ESISTENTE $(7.118 \times 0,7) : 3 + (662,85 + 493,1) : 3 =$	2.046,19 mq

TAVOLA 07

DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO

DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO SUDDIVISI PER SUB-AMBITI DI INTERVENTO

SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE
Via Avellino 6
Prot. Edilizio n° 2002-14-859
Data 28-6-2002

SUB-AMBITO 1	S.T. TOTALE	5.683 mq (1)
COMUNE DI TORINO	S.T.	384 mq
IMPRESA ROSSO S.p.A. FAM. MASOERO	S.T.	5.299 mq
	S.L.P. ESISTENTE	662,85 mq
	S.L.P. IN PROGETTO (5299 x 0.7 / 3 + 662.85 x 1/3) =	1.457,38 mq
	AREA DA CEDERE DA P.R.G.C. (MIN. 80% S.T.)	4.239,20 mq
	TOTALE AREE DA CEDERE DI PROGETTO AREA DA CEDERE IMPR. ROSSO AREA DA CEDERE FAM. MASOERO	4.380,10 mq (2) 2.687 mq 1.693,1 mq
	AREA DI CONCENTR. EDIF. DA P.R.G.C. (MAX 20% S.T.PRIVATA)	1.059,80 mq
	AREA DI CONCENTRAZIONE EDIF. DI PROGETTO	918,90 mq (3)

(1) LA SUPERFICIE TERRITORIALE NON E' COMPRESIVA DELL'AREA DA CEDERE E UTILIZZATA DALLA RSA (75 mq)

(2) LA DIFFERENZA FRA LA SUPERFICIE DA CEDERE SECONDO LA NORMATIVA E QUELLA DA CEDERE SECONDO IL PROGETTO E' PARI A +140,9 mq. (Quantità anticipata dal sub-ambito1 e relativa al sub-ambito2)

(3) LA SUPERFICIE FONDIARIA DI PROGETTO E' INFERIORE A QUELLA GENERATA DALLA S.T. -140,9 mq.

SUB-AMBITO 2	S.T. TOTALE	1.819 mq
FAMIGLIA LEONETTI	S.L.P. ESISTENTE	493,10 mq
	S.L.P. IN PROGETTO (1.819 x 0,7 / 3 + 493,1 x 1/3) =	588,80 mq
	AREA DA CEDERE DA P.R.G.C. (MIN. 80% S.T.)	1.455,20 mq
	TOTALE AREE DA CEDERE DI PROGETTO	1.314,30 mq (4)
	AREA DI CONCENTR. EDIF. DA P.R.G.C. (MAX 20% S.T.)	363,80 mq
	AREA DI CONCENTRAZIONE EDIF. DI PROGETTO	504,70 mq (5)

(4) LA DIFFERENZA FRA LA SUPERFICIE DA CEDERE SECONDO LA NORMATIVA E QUELLA DA CEDERE SECONDO IL PROGETTO E' PARI A -140,9 mq. (Quantità anticipata dal sub-ambito1 e relativa al sub-ambito2)

(5) LA SUPERFICIE FONDIARIA DI PROGETTO E' SUPERIORE A QUELLA GENERATA DALLA S.T. +140,9 mq.

TAVOLA 08

INDIVIDUAZIONE SUB-AMBITI D'INTERVENTO AZZONAMENTO

scala 1:1000

LEGENDA

--- perimetrazione Ambito 4 I- Molise

— dividente sub-ambiti

— dividente proprietà appartenenti
allo stesso sub-ambito

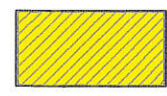
 SUB-AMBITO 1 5.683 mq

 aree da cedere per servizi
Sub-ambito 1 4.380,1 mq

 area già ceduta al
Comune di Torino 384 mq

 area di concentrazione
dell'edificato Sub-ambito 1 918,9 mq

 SUB-AMBITO 2 1.819 mq

 aree da cedere per servizi
Sub-ambito 2 1.314,3 mq

 area di concentrazione
dell'edificato Sub-ambito 2 504,7 mq



TAVOLA 9

PARAMETRI EDILIZI DI PROGETTO


scala 1:1000

LEGENDA

--- perimetrazione Ambito 4 I- Molise

— dividente sub-ambiti

— dividente proprietà appartenenti
allo stesso sub-ambito

 area di concentrazione
edificatoria Sub -1 e ingombro di
massima edifici in progetto Sub -1 918,9 mq

 aree di concentrazione
edificatoria Sub -2 e ingombro di
massima edifici in progetto Sub -2 504,7 mq

Ⓝ numero dei piani

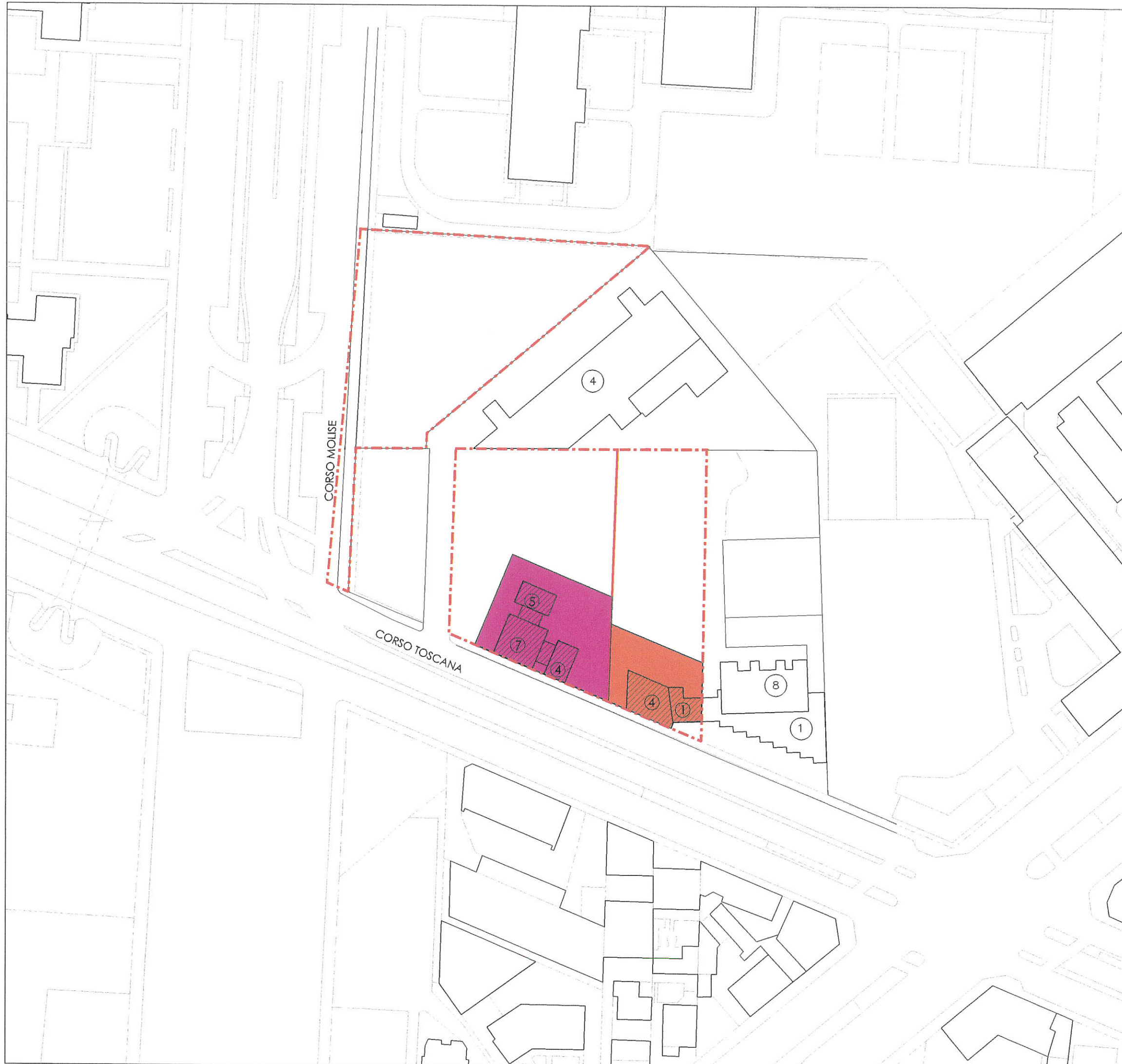


TAVOLA 10

PROFILI E SEZIONI
DI MASSIMA

scala 1:500

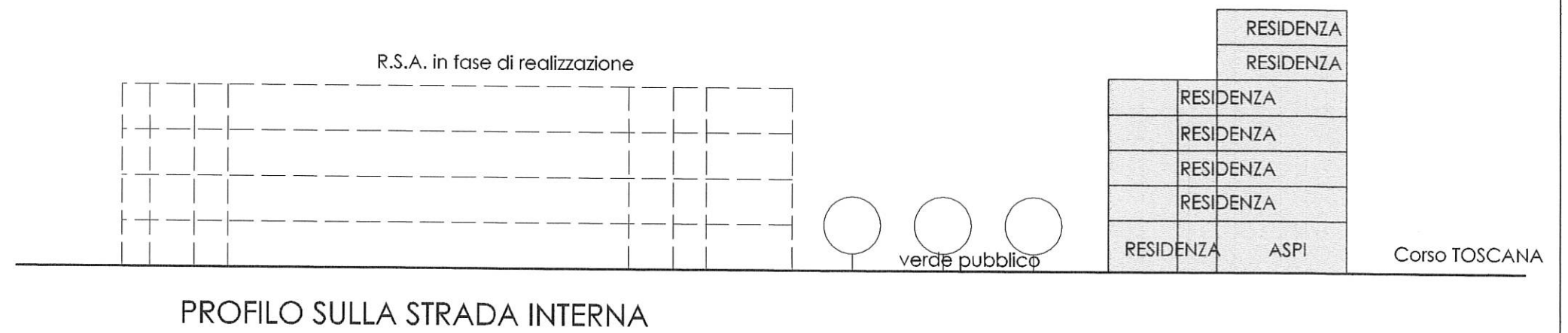
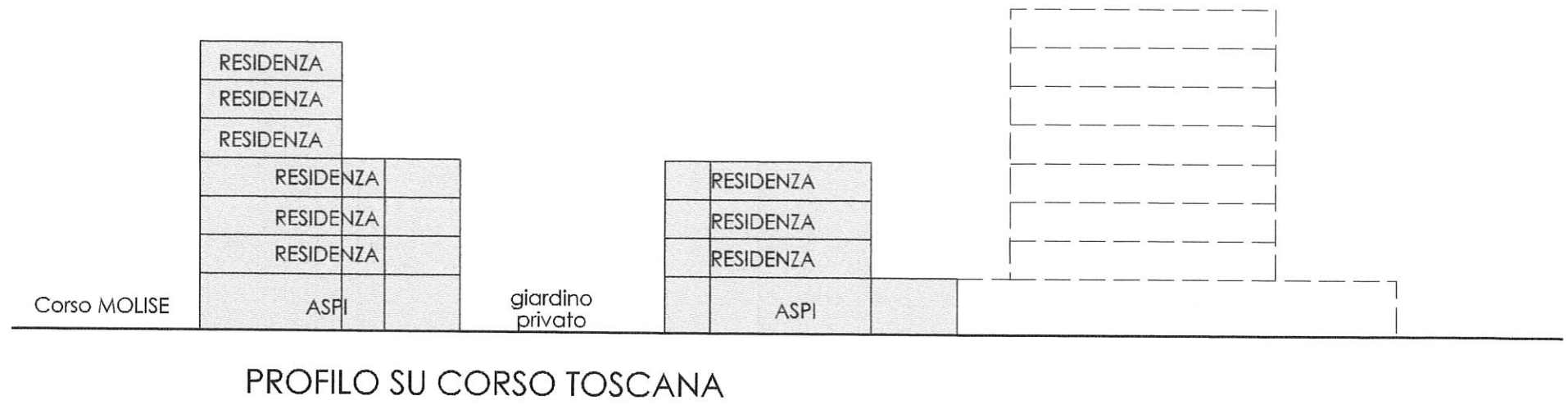


TAVOLA 11

INDIVIDUAZIONE CATASTALE
DELLE AREE DA CEDERE PER
LA REALIZZAZIONE DEI
SERVIZI PUBBLICI

scala 1:1000

LEGENDA

- perimetrazione Ambito 4 I- Molise
- dividente sub-ambiti
- area da cedere e utilizzata dalla RSA 75 mq

NUOVO CATASTO TERRENI
FOGLIO 1072

particelle da frazionare	superficie	
58	2.612,00 mq	
58parte	918,9 mq	area di concentrazione edificatoria sub-ambito 1
58parte	1.693,1 mq	area da cedere sub-ambito 1

100	2.687,00 mq	area di concentrazione edificatoria sub-ambito 1
	0,00 mq	area da cedere sub-ambito 1
	2.687,00 mq	

93 parte 54 parte	384 mq	proprietà Comune di Torino
----------------------	--------	----------------------------

59	1.819,00 mq	
59parte	504,7 mq	area di concentrazione edificatoria sub-ambito 2
59parte	1314,3 mq	area da cedere sub-ambito 2

RIEPILOGO

aree da cedere per servizi pubblici	
part.: 58parte	1.693,1 mq - part.: 100 2.687 mq
	superficie totale servizi sub-ambito 1 4.380,1 mq
part.: 59parte	1.314,30 mq
	superficie totale servizi sub-ambito 2 1.314,3 mq
totale aree per servizi pubblici 5.694,4 mq	

aree di concentrazione edificato	
	sub-ambito 1 part.: 58parte 918,9 mq
	sub-ambito 2 part.: 59parte 504,7 mq
totale aree di concentrazione dell'edificato 1.423,6 mq	



Richiesta n. : 68496
Data : 23-OTT-97

Scala originale: 1000
Scala disegno: 1000

Comune : TORINO
Foglio : 1072

TAVOLA 12

PLANIMETRIA
GENERALE

scala 1:1000



ESTRATTO DI MAPPA

TAVOLA 13

SCHEMA ASSONOMETRICO
DI INSERIMENTO AMBIENTALE



TAVOLA 14

PLANIMETRIA CON I PUNTI
DI RIPRESA FOTOGRAFICA

scala 1:1000

LEGENDA

- perimetrazione Ambito 4 I- Molise
- ▽ punto di vista della fotografia



ALLEGATO 1

RILIEVO FOTOGRAFICO

fotografia n°1



fotografia n°2



ALLEGATO 2

RILIEVO FOTOGRAFICO

fotografia n°3



fotografia n°4



ALLEGATO 3

RILIEVO FOTOGRAFICO

fotografia n°5



fotografia n°6

