

DIVISIONE EDILIZIA ED URBANISTICA
SETTORE PROCEDURE AMM.VE URBANISTICHE
IL DIRIGENTE
Dot.ssa Paola VIRANO



ALL. N. 1 DELIBERAZIONE MECC. N. 2003.09552/009

CITTA DI TORINO

ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE

- AMBITI : 16.14 BARBERA
- 16.15 FLEMING 1
- 16.16 FLEMING 2

PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO DI QUESTA CITTA'
dal 3 DIC. 2003 al 2 GEN. 2004

Torino, 5 GEN. 2004

V° p. Il Segretario Generale



Il Massa


STUDIO UNITARIO D'AMBITO

SETTORE TRASFORMAZIONI
COORDINATE
Via ...
Prot. Edilizio n. 2003 - 14 - 3836
Data 24-3-2003

STUDIO UNITARIO D'AMBITO

RELATIVO ALLE ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE

AMBITI 16.14 BARBERA, 16.15 FLEMING 1, 16.16 FLEMING 2

INDICE

- Relazione illustrativa

- Elaborati grafici

Tavola 1	Estratto P.R.G.	Scala 1:5000	
Tavola 1/Bis	Inquadramento territoriale	Scala 1:5000	
Tavola 2/A	Ambito 16.14 Barbera	Schede normative	Scala 1: 500
Tavola 2/B	Ambito 16.15 Fleming 1	Schede normative	Scala 1: 500
Tavola 2/C	Ambito 16.16 Fleming 2	Schede normative	Scala 1:1000
Tavola 3	Stato di fatto	Scala 1:2000	
Tavola 4	Stato di fatto reti di urbanizzazione esistenti	Scala 1:2000	
Tavola 5	Planimetria catastale con individuazione della proprietà	Scala 1:2000	
Tavola 5/A	Ambito 16.14 Barbera	Scala 1:1000	
Tavola 5/B	Ambito 16.15 Fleming 1	Scala 1:1000	
Tavola 5/C	Ambito 16.16 Fleming 2	Scala 1:1000	
Tavola 6	Individuazione dei sub-ambiti di intervento	Scala 1:2000	
Tavola 7	Sub-ambiti di intervento destinazioni d'uso	Scala 1:2000	
Tavola 8	Progetto planivolumetrico	Scala 1:2000	
Tavola 8/A	Ambito 16.15 sub-ambito 1	Scala 1:1000	
Tavola 8/B	Ambito 16.16 sub-ambito 2 - 3 parte	Scala 1:1000	
Tavola 8/C	Ambito 16.14 sub-ambito 3 parte	Scala 1:1000	
Tavola 9	Sub-ambiti di intervento regole edilizie	Scala 1:2000	
Tavola 10	Prospetti e sezioni schematiche	Scala 1: 500	

- P.R.G. - dati quantitativi per ambiti di trasformazione

- Dati quantitativi per sub-ambiti d'intervento

- Documentazione fotografica

LA SOCIETA' PROPONENTE

MIRAFLORE s.n.c.
di BONOMI MAURIZIO & C.
Piazza Montebello 14
10083 FAVRIA (TO)
C.F. e P.I. 07832710011

IL PROFESSIONISTA ABILITATO

BOLOGNA Ing. Michele
Corso Palestro 6
10122 TORINO
BLG MHL 47L05 D933D

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Lo stato di fatto.
2. La disciplina urbanistica.
3. Il Programma di Recupero Urbano - PRU di "Via Artom - Basse Lingotto".
4. Il Progetto di Studio Unitario d'Ambito.
5. Le aree per servizi.
6. Programma temporale di trasformazione

LA SOCIETA' PROPONENTE

IL PROFESSIONISTA ABILITATO

STUDIO UNITARIO D'AMBITO RELATIVO ALLE ZONE URBANE DI TRASFORMAZIONE AMBITI 16.14 BARBERA, 16.15 FLEMING 1 E 16.16 FLEMING 2

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Lo stato di fatto.

Gli ambiti di trasformazione interessati dal presente Studio Unitario d'Ambito sono localizzati nella X^a Circonscrizione Amministrativa "Mirafiori Sud", tra le Vie Gaspero Barbera, Alessandro Fleming e Strada delle Cacce, le quali, oltre a costituire i principali assi viari di accesso, partecipano attivamente all'organizzazione degli usi e al disegno delle tre aree di trasformazione.

Trattasi di tre aree localizzate nella periferia Sud di Torino, all'interno del tessuto urbano del quartiere Mirafiori Sud, delimitato da Corso Unione Sovietica, Via Onorato Vigliani e Strada delle Cacce, caratterizzato da insediamenti residenziali di tipo economico-popolare a 7/10 piani fuori terra, aree e attrezzature di servizio (spazi a verde, gioco e sport; istruzione; servizi comunali e sociali) realizzati nell'arco temporale di un ventennio (primi anni '60 - fine anni settanta), con caratteristiche costruttive e architettoniche tipiche dei Piani di Zona 167. Le aree interessate presentano caratteristiche geomorfologiche pressoché unitarie e omogenee, con terreni pianeggianti e quasi totalmente impermeabilizzati.

La dotazione di servizi e infrastrutture è diffusa ma suscettibile di miglioramenti e razionalizzazioni; la mobilità urbana viene garantita con alcune linee di trasporto pubblico. La rete distributiva commerciale e dei pubblici esercizi è buona. Significativa la presenza di alcune strutture produttive private in attività.

2. La disciplina urbanistica.

Il PRG, nel tentativo di ricucire e ridisegnare i "vuoti" lasciati dall'organizzazione urbanistica ed edilizia del passato, ha individuato e classificato le tre aree interessate alla trasformazione come "Zone Urbane di Trasformazione" ambiti "16.14 Barbera", "16.15 Fleming 1" e "16.16 Fleming 2" (vedi Tav. 1, Estratto di PRG), da attuarsi attraverso la loro trasformazione unitaria secondo le regole degli articoli 7 e 15 delle N.U.E.A. e le prescrizioni e indicazioni contenute nelle rispettive schede normative (vedi Tav. 2°-2b-2c, Schede normative).

L'ambito "16.14 Barbera", compreso tra le Vie Barbera e Isler e altre proprietà private e pubbliche, ha una Superficie Territoriale (S.T.) pari a 4.015 mq. ed è formato da un intero lotto fondiario di forma quadrangolare, delimitato da recinzione con entrostante fabbricato (a uno e due piani fuori terra) ad uso produttivo e uffici, con accesso principale da Via Barbera c.n. 50 e secondario da Via Isler; l'ambito risulta dotato di tutte le infrastrutture a rete. La posizione dell'ambito, con ottima accessibilità, e il suo inserimento con l'intorno edificato, hanno conferito all'area le migliori caratteristiche per essere destinata a servizi pubblici: tale ipotesi di trasformazione a servizi è prevista dal vigente PRG e la relativa capacità insediativa viene utilizzata nell'ambito "16.16 Fleming 2".

L'ambito "16.15 Fleming 1", compreso tra la Via Fleming, aree pubbliche e private, ha una Superficie Territoriale (S.T.) misurata pari a 3.377 mq. ed è formato da un intero lotto fondiario di forma rettangolare, delimitato da recinzione con entrostante fabbricati (a uno e due piani fuori terra) ad uso produttivo e pertinenze, con accesso principale da Via Fleming; l'attività produttiva oggi risulta dismessa; l'ambito è dotato di tutte le infrastrutture a rete. La posizione dell'ambito, con ottima accessibilità, e il suo inserimento con l'intorno edificato e altre aree a servizi verso ovest, hanno conferito all'area le migliori caratteristiche per essere destinata a servizi pubblici: tale ipotesi di trasformazione a servizi è prevista dal vigente PRG e la relativa capacità insediativa viene utilizzata nell'ambito "16.16 Fleming 2".

L'ambito "16.16 Fleming 2", compreso tra Strada delle Cacce, Via Fleming e Via Timoteo Riboli, aree pubbliche e private, ha una Superficie Territoriale (S.T.) misurata pari a

8.448 mq. ed è formato da due lotti fondiari di forma poligonale irregolare, delimitato da recinzioni e aree libere con entrostanti tre fabbricati principali (a uno e due piani fuori terra) ad uso produttivo in atto, con uffici, residenza e pertinenze, con accessi principali da passaggio privato e da Strada delle Cacce; l'ambito risulta dotato di tutte le infrastrutture a rete. Le caratteristiche e la posizione dell'ambito, con ottima accessibilità da Strada delle Cacce, il suo inserimento con l'intorno edificato, hanno conferito all'area le migliori caratteristiche per essere destinata alla realizzazione delle utilizzazioni edificatorie della propria capacità insediativa oltre a quella generata dagli ambiti "16.14 Barbera" e "16.15 Fleming 1": tale ipotesi di trasformazione è prevista dal vigente PRG.

3. Il Programma di Recupero Urbano - PRU di "Via Artom - Basse Lingotto".

I Programmi di Recupero Urbano (PRU) sono stati istituiti attraverso un impianto legislativo già introdotto dall'art. 16 (sui Programmi integrati) della legge 17 febbraio 1992, n. 179 e successivamente normati e disciplinati dall'art. 11 della legge 4 dicembre 1993, n. 493.

La classificazione dei PRU all'interno della vasta gamma dei programmi di riqualificazione urbana e dei programmi integrati si differenziano da questi per la presenza, all'interno dell'ambito territoriale considerato, di patrimonio pubblico costituito da quartieri di edilizia residenziale pubblica e dalle infrastrutture da riqualificare attraverso un insieme sistematico di interventi pubblici e di interventi privati che sono vincolanti per attivare le risorse e i finanziamenti pubblici.

Gli ambiti oggetto del presente SUA sono compresi nella delimitazione del Programma di Recupero Urbano (PRU) denominato "Via Artom - Basse Lingotto", formato ai sensi dell'articolo 11 della Legge 4 dicembre 1993 n. 493, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 9 gennaio 1995 (mecc. 9500124/47) e con Deliberazione della Giunta Regionale n. 39-15441 del 23.12.1996; la proposta del programma preliminare del PRU di "Via Artom - Basse Lingotto" è stata approvata con deliberazione Consiglio Comunale del 28 ottobre 1996 (mecc. 9606205/47).

Nell'ambito della formazione del PRU, la Città di Torino ha avviato, in collaborazione prima con il CIT - Consorzio Intercomunale Torinese, poi con la Finpiemonte, un'analisi delle aree di trasformazione (Zone Urbane di Trasformazione e Aree da Trasformare per Servizi) poste all'interno del perimetro dei singoli ambiti PRU (C.so Grosseto, Via Ivrea, Via Artom) al fine di sollecitare la presentazione di proposte di iniziativa privata.

In data 29 dicembre 1998 la proprietà dell'Ambito "16.15 Fleming 1" ha formulato una proposta di intervento accompagnata da atto d'obbligo notarile, relativa alla trasformazione diretta dell'ambito.

Con deliberazione del Consiglio Comunale in data 13 dicembre 1999 (mecc. 99 09756/57), la proposta di cui sopra è stata inserita tra gli interventi privati da attuarsi in ambito PRU, anche con l'eventuale ricorso a specifica Variante Parziale ai sensi della Legge Regionale 41/97.

La presente proposta di SUA costituisce il formale adempimento ai contenuti della proposta formulata con atto d'obbligo.

4. Il Progetto di Studio Unitario d'Ambito.

Le premesse alla presente proposta progettuale di SUA sono costituite dai seguenti elementi:

- la proposta di intervento privato in ambito PRU è stata formulata con specifico atto d'obbligo per l'attuazione diretta dell'ambito "16.15 Fleming 1", ambito produttivo dismesso;
- le analisi di carattere urbanistico e tipologico condotte sul tessuto urbano circostante gli ambiti in oggetto e le effettive possibilità di trasformazione, in rapporto allo stato attuale e alle attività insediate, hanno evidenziato che gli ambiti "16.14 Barbera" e "16.16 Fleming 2", non sono al momento suscettibili di trasformazione.

La società Proponente lo Studio Unitario d'Ambito, risulta proprietaria di una superficie pari a 3.377 mq che costituisce l'intero Ambito "16.15 Fleming 1" e rappresenta

circa il 21.3% delle superfici catastali interessate. Le altre proprietà comprese negli Ambiti "16.14 Barbera" e "16.16 Fleming 2", non intendono procedere all'immediata trasformazione delle aree di proprietà in quanto nelle stesse esistono attività in atto. Pertanto, in applicazione dell'art. 7 lettera B delle NUEA di PRG, risulta necessario articolare la trasformazione in sub-ambiti di intervento distinti, corrispondenti alle parti da attuare in tempi diversi.

Lo Studio Unitario d'Ambito (SUA), del quale forma parte integrante l'allegata Convenzione Programma, prevede la formazione di tre sub-ambiti (vedi Tav. 6, Individuazione dei sub-ambiti di intervento) e precisamente:

- il sub ambito 1 coincidente con l'intero ambito "16.15 Fleming 1";
- il sub ambito 2 parte dell'ambito "16.16 Fleming 2";
- il sub ambito 3 restante parte dell'ambito "16.16 Fleming 2", con l'intero ambito "16.14 Barbera".

Il presente Studio Unitario d'Ambito, in applicazione dell'art. 7 lettera B delle NUEA di PRG, propone modifiche alle indicazioni planimetriche contenute nella tavola di azionamento in scala 1:5000 del PRG vigente, nel rispetto delle prescrizioni cogenti contenute nelle schede normative degli ambiti, pertanto l'attuazione dei sub-ambiti deve avvenire mediante Strumento Urbanistico Esecutivo, ai sensi degli articoli 43 della LUR. La S.L.P. complessiva derivante dalla trasformazione dei tre sub-ambiti è pari a mq. 11.088, ed è stata calcolata applicando alla Superficie Territoriale di ciascun ambito l'indice territoriale di 0,7 mq. S.L.P./mq S.T.

Il sub-ambito 1, che corrisponde all'intero ambito "16.15 Fleming 1", comprende le superfici di proprietà della società Proponente con una S.T. misurata di mq. 3.377 e con una S.L.P. edificabile massima di mq. 2.363,9.

La Tav. 8/a illustra il progetto planivolumetrico del sub-ambito 1 e prevede la realizzazione di un edificio a massimo 8 piani fuori terra totalmente destinato a residenza, con tipologia in linea, all'interno dell'area fondiaria con accesso carraio e pedonale da Via Fleming. La Tav. 9 indica il filo edilizio obbligatorio, rappresentato dall'allineamento dell'edificio posto su Via Fleming, a nord dell'ambito. I servizi pubblici sono rappresentati da un'area posta lungo la

Via Fleming prospettante l'edificio in progetto (con la previsione di conservare gli alberi ad alto fusto), e da un'area posta oltre l'area fondiaria che potrà garantire una positiva continuità con le aree a verde pubblico esistenti, con accesso da Via Fleming.

Il sub-ambito 2, è parte dell'ambito "16.16 Fleming 2" e comprende superfici di proprietà di terzi con una S.T. di mq. 3.675 e con una S.L.P. edificabile massima di mq. 2.572,5 ed è rappresentato nella Tav. 8 (Progetto planivolumetrico).

La Tav. 8/b illustra con maggior dettaglio il progetto planivolumetrico del sub-ambito 2 che prevede la realizzazione di un edificio a 9 piani fuori terra, con tipologia in linea. La Tav. 9 indica i fili edilizi obbligatori, rappresentati dagli allineamenti dell'edificio posto su Strada delle Cacce, verso sud-est, nonché dal nuovo allineamento generato dall'edificio in progetto del sub-ambito 3. E' prevista la creazione di un'area a servizi a forma di "T" disposta lungo Via Fleming per il tratto di maggior lunghezza, con il proseguimento verso Strada delle Cacce. Tale previsione progettuale, non vincolante, presenta alcuni aspetti positivi, in grado di conseguire, se attuata, una migliore organizzazione e razionalizzazione dello spazio fisico.

Il sub-ambito 3, è la restante parte dell'ambito "16.16 Fleming 2" e l'ambito "16.14 Barbera", comprende superfici di proprietà di terzi con una S.T. totale di mq. 8.788 e con una S.L.P. edificabile massima di mq. 6.151,60 ed è rappresentato nella Tav. 8 (Progetto planivolumetrico).

La Tav. 8/b illustra con maggior dettaglio il progetto planivolumetrico del sub-ambito 3 che prevede la realizzazione di due edifici paralleli a 9 piani fuori terra, con tipologia in linea, con un'area fondiaria cui si accede da Strada delle Cacce. La Tav. 9 indica i fili edilizi obbligatori. E' prevista la creazione di aree a servizi localizzate ai lati dei due nuovi edifici in progetto, lungo il prolungamento della Via Fleming su Via Riboli da attrezzare a parcheggio pubblico nonché l'intero ambito 16.14 Barbera.

L'intervento edilizio globale, secondo le previsioni delle schede normative di P.R.G. relative agli ambiti "16.14 Barbera", e "16.16 Fleming 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). Per l'ambito "16.15 Fleming 1" si prevede di destinare a residenza il 100% della S.L.P.

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.

5. Le aree per servizi.

Le aree per servizi derivante dalla trasformazione degli ambiti considerati sono state localizzate in coerenza con l'articolazione progettuale descritta al punto 4. e hanno una superficie complessiva prevista pari a mq. 10907,70 e saranno cedute dai soggetti privati attuatori delle singole trasformazioni.

Più in dettaglio vengono di seguito elencate le quantità di aree a servizi di progetto per ciascun ambito di intervento:

sub-ambito 1:	mq. 2.106,40	(min. di P.R.G. mq. 2.075,90)
sub-ambito 2:	mq. 2.292,30	(min. di P.R.G. mq. 2.292,30)
sub-ambito 3:	mq. 6.509,00	(min. di P.R.G. mq. 5.481,60)

In particolare per il sub-ambito 3 è stata individuata una quantità di aree, destinate a servizi pubblici, superiore ai minimi richiesti dal P.R.G. . Tale scelta è finalizzata ad ottenere un disegno urbano che consenta ampie previsioni di utilizzo tra cui l'eventuale collegamento viario tra le vie Fleming e Riboli.

L'offerta di aree per servizi e la loro localizzazione è stata progettata al fine di garantire l'assolvimento dei fabbisogni riferiti ad ciascun sub-ambito e in rapporto alla loro ipotesi attuativa in più fasi temporali.

L'attuazione progressiva dei sub-ambiti garantirà la cessione delle aree per servizi nel rispetto delle quantità previste nelle rispettive schede normative della NUEA di PRG degli ambiti di trasformazione interessati.

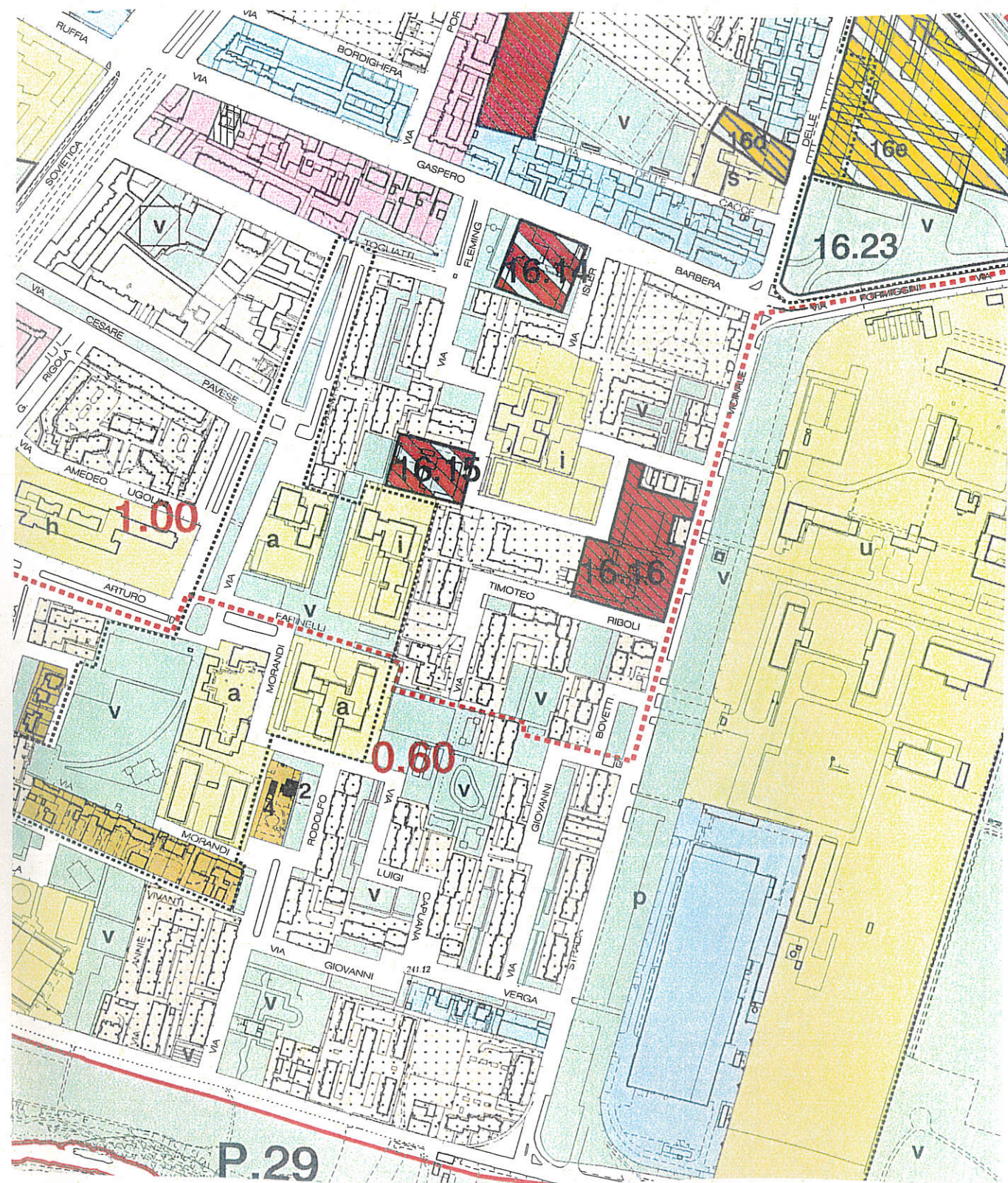
6. Programma temporale di trasformazione

I caratteri urbanistici dello Studio Unitario, con l'individuazione di tre sub-ambiti che raggruppano più proprietà, permettono all'interno di ciascun sub-ambito di realizzare l'equilibrio tra S.L.P. edificabile ed aree da destinare a servizi pubblici generate dalla trasformazione.

I sub-ambiti individuati, permettono inoltre una realizzazione per fasi, in funzione dei tempi e delle modalità che saranno decise dalle singole proprietà, all'interno però, di uno Studio Unitario che definisce "un'azione programmatica" coordinata anche nel tempo tale da garantire la complessiva trasformazione degli ambiti sostanzialmente secondo le previsioni del piano, fatto salvo il sub-ambito 1 per le particolari motivazioni che hanno indotto la proprietà ad avanzare specifica proposta di intervento all'interno del PRU "Via Artom - Basse Lingotto" e l'Amministrazione ad accogliere la proposta con la richiamata deliberazione consiliare del 13.12.99.

La proposta progettuale, infatti, rende immediatamente realizzabile l'intervento previsto nel sub-ambito 1, previa formazione e approvazione di S.U.E. ai sensi dell'art. 43 della LUR.

I sub-ambiti 2 e 3 sono caratterizzati dalla presenza di immobili utilizzati con attività produttive in atto e pertanto non sono suscettibili di una loro trasformazione a breve-medio termine.



ESTRATTO P.R.G.

TAVOLA 1

SCALA 1 : 5000

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



TAVOLA 1/BIS

SCALA 1 : 5000

AMBITO 16.14 BARBERA SCHEDA NORMATIVA



SCALA 1 : 500

Ambito 16.14 BARBERA

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

SLP per destinazioni d'uso:

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)

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

Trasformazione unitaria (art. 7) con gli ambiti 16.15 FLEMING 1 e 16.16 FLEMING 2.

Nei tre ambiti soggetti a trasformazione unitaria è possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art. 21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

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 16.16 FLEMING 2.

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

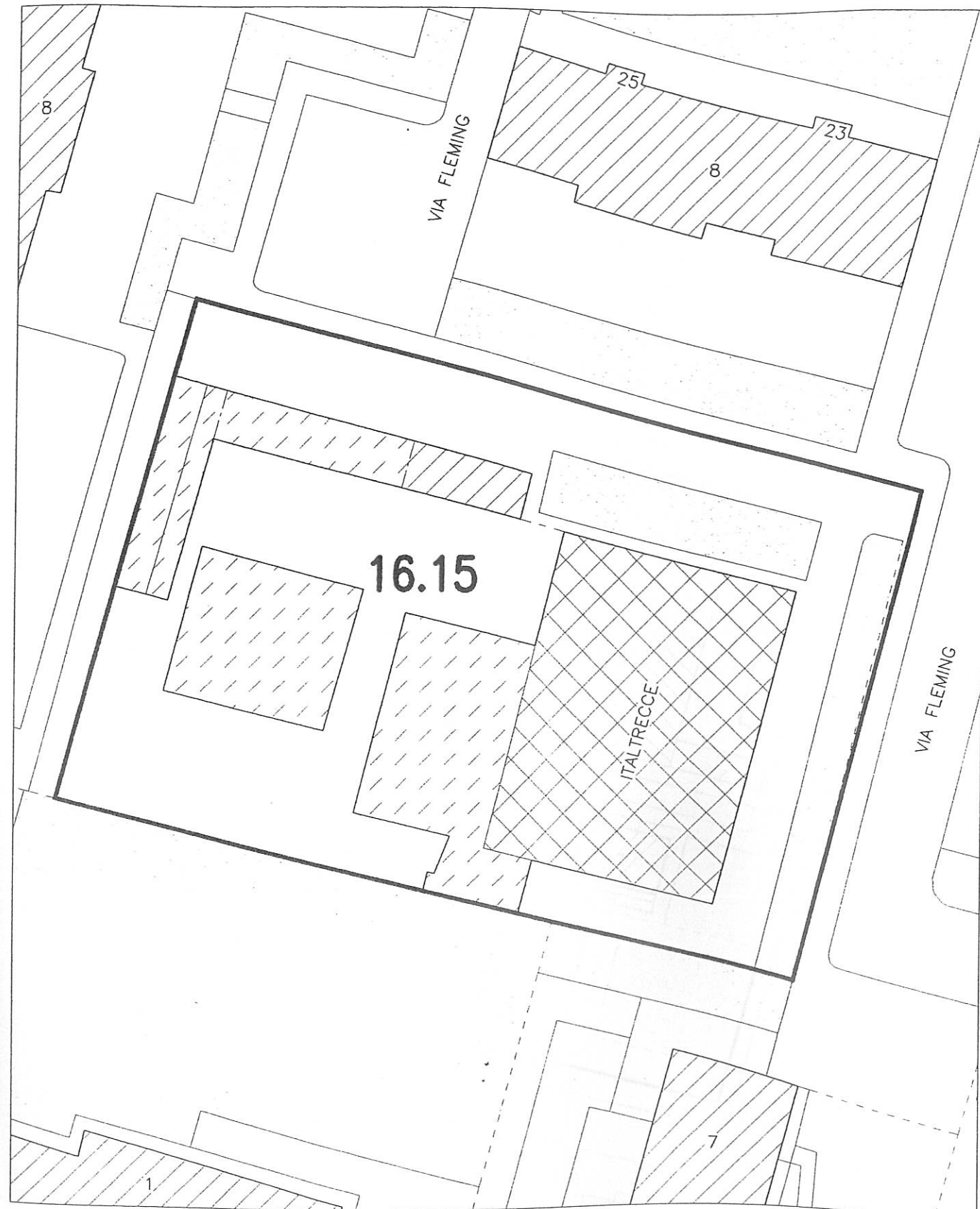
Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 4.021

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 2.815

TAVOLA 2A

AMBITO 16.15 FLEMING 1

SCHEDA NORMATIVA



SCALA 1 : 500

Ambito 16.15 FLEMING 1

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

SLP per destinazioni d'uso:

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)

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

Trasformazione unitaria (art. 7) con gli ambiti 16.14 BARBERA e 16.16 FLEMING 2.

Nei tre ambiti soggetti a trasformazione unitaria è possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art. 21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

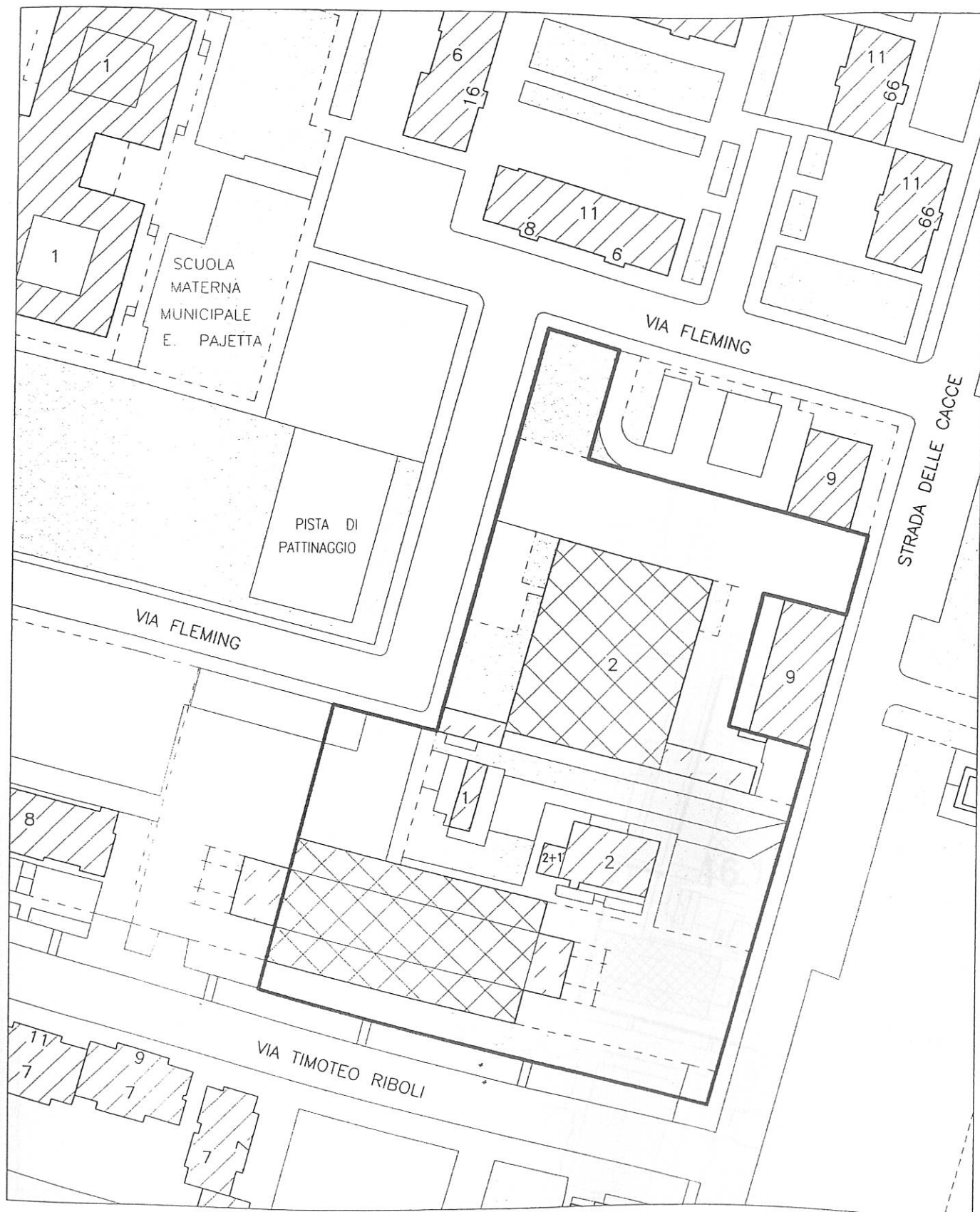
L'ambito è interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici. Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito 16.16 FLEMING 2.

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

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq 3 312
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq 2 318

TAVOLA 2B

AMBITO 16.16 FLEMING 2 SCHEDA NORMATIVA



SCALA 1 : 1000

Ambito 16.16 FLEMING 2

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

SLP per destinazioni d'uso:

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

AREE MINIME PER SERVIZI:

FABBISOGNO INTERNO

Residenza (A)	(25 mq/ab)
Attività di servizio alle persone e alle imprese (B)	(80% SLP)

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

Trasformazione unitaria (art. 7) con gli ambiti 16.14 BARBERA e 16.15 FLEMING 1.

Nei tre ambiti soggetti a trasformazione unitaria è possibile realizzare le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree a parchi urbani e fluviali (art. 21 delle Norme) e dei tessuti ad alta densità della Zona Centrale Storica.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie generate negli ambiti 16.14 BARBERA e 16.15 FLEMING 1.

ALLINEAMENTO: Strada delle Cacce

NUMERO MAX. DI PIANI: 9

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; L'intervento deve garantire la realizzazione di percorsi pedonali di uso pubblico interni all'ambito

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST):	mq 8 455
Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP):	mq 5 919

TAVOLA 2C

STATO DI FATTO



- PERIMETRO AMBITI
- FABBRICATI ESISTENTI - NUMERO DEI PIANI
- FABBRICATI PRODUTTIVI ESISTENTI

TAVOLA 3

SCALA 1 : 2000

STATO DI FATTO RETI DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI



- FOGNATURA BIANCA
- - - - - FOGNATURA NERA
- · - · - · ACQUEDOTTO
- o — o — o — o — o — o — GAS
- ~~~~~ A.E.M.

TAVOLA 4

SCALA 1 : 2000

PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETA'



TAVOLA 5

SCALA 1 : 2000



PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETA' AMBITO 16.14 BARBERA

DATI NUOVO CATASTO TERRENI

Foglio	Mappale	Proprietà
1480	59	ALTRA PROPRIETA'
1480	61	ALTRA PROPRIETA'

TAVOLA 5/a

SCALA 1 : 1000

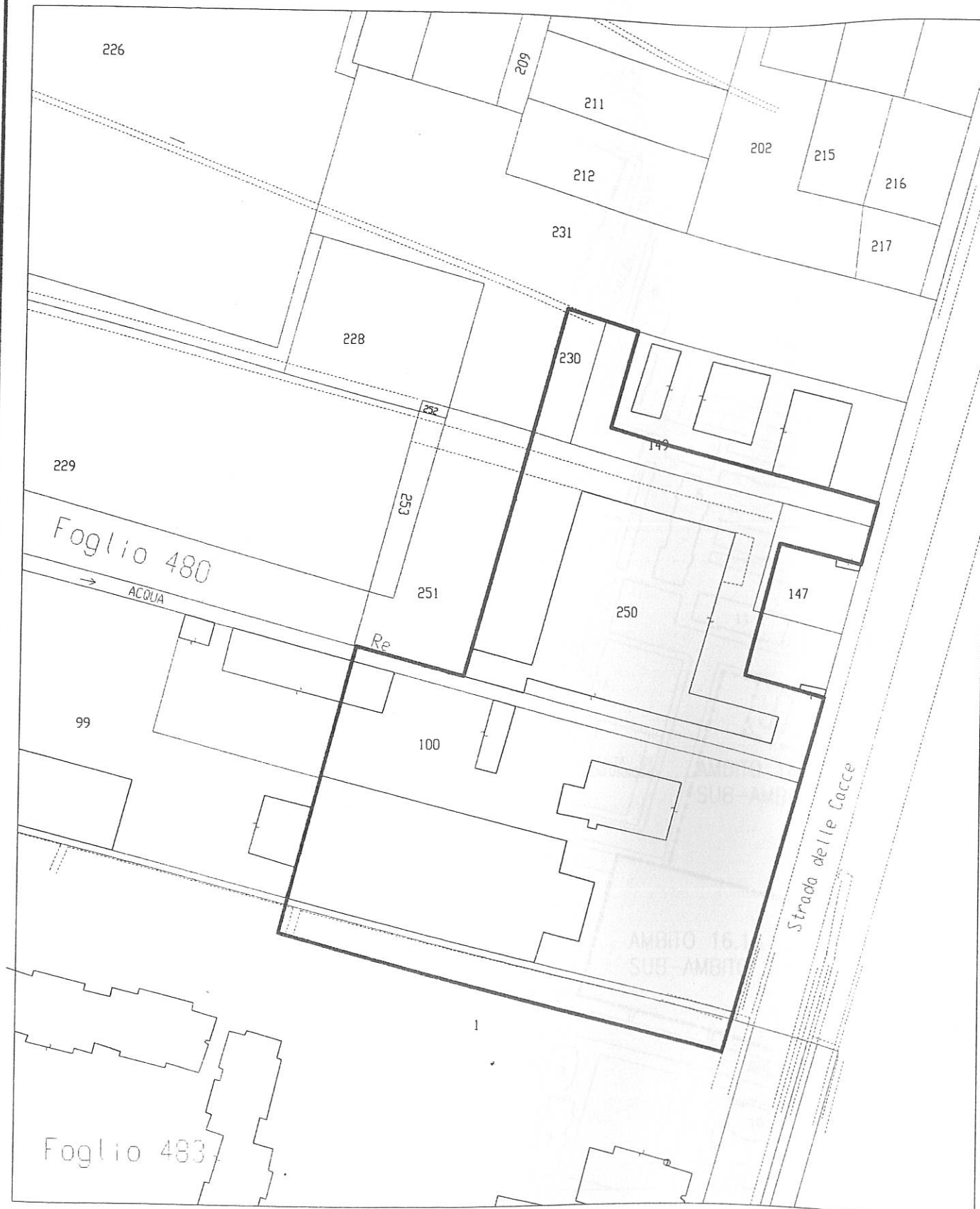


PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETA' AMBITO 16.15 FLEMING 1

DATI NUOVO CATASTO TERRENI		
Foglio	Mappale	Proprietà
1480	254 PARTE	SOCIETA' PROPONENTE MIRAFLORES S.R.L.

SCALA 1 : 1000

TAVOLA 5/b



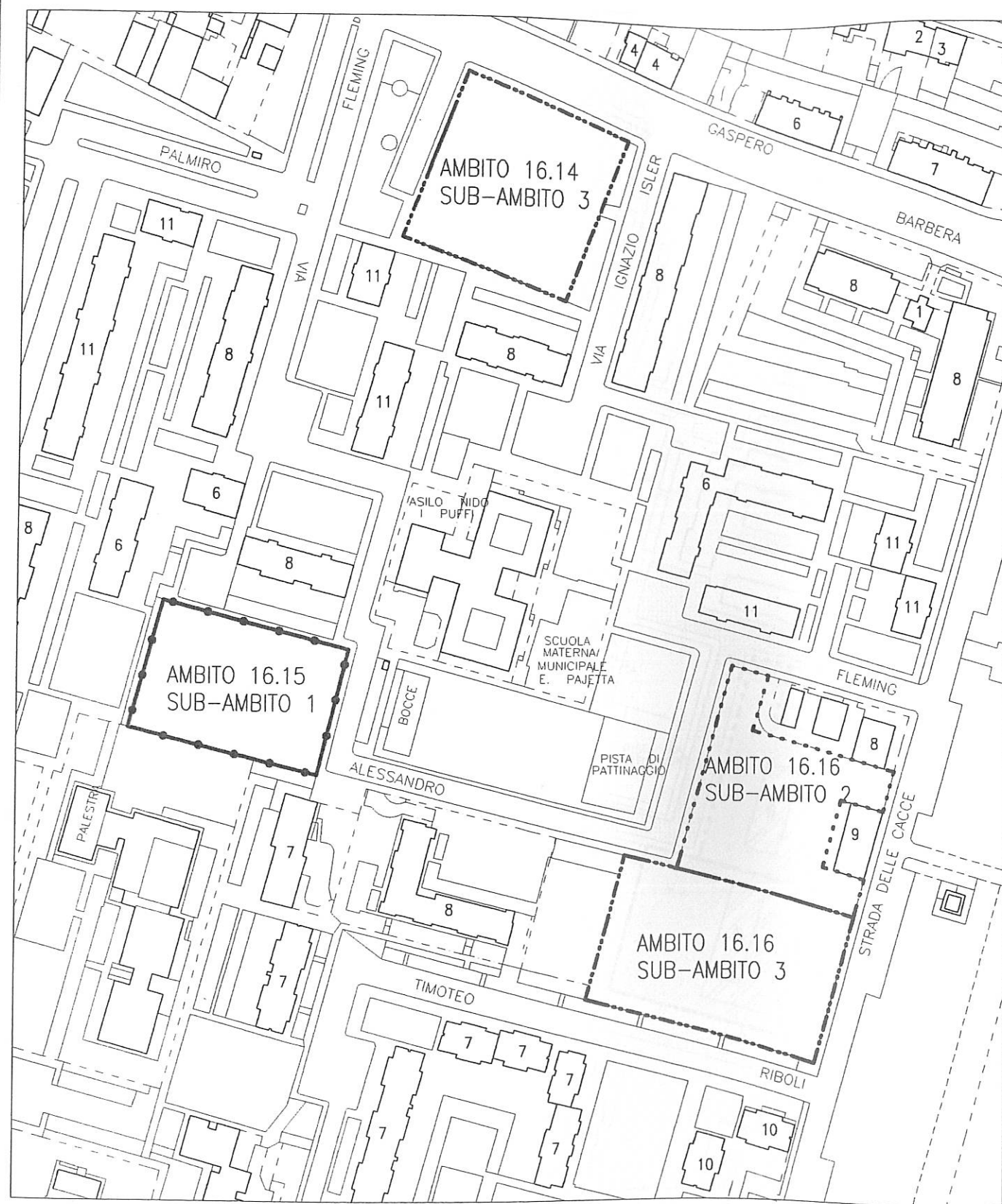
PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETA' AMBITO 16.16 FLEMING 2

DATI NUOVO CATASTO TERRENI

Foglio	Mappale	Proprietà
1480	230	ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI TORINO O AVENTI CAUSA
1480	149 parte	ALTRA PROPRIETA'
1480	250 parte	ALTRA PROPRIETA'
1480	147 parte	ALTRA PROPRIETA'
1480	100 parte	ALTRA PROPRIETA'
1480	99 parte	ALTRA PROPRIETA'
1483	1 parte	COMUNE DI TORINO
	Bealera	PROPRIETA' DEMANIALE

SCALA 1 : 1000

TAVOLA 5/C



INDIVIDUAZIONE DEI SUB-AMBITI DI INTERVENTO

	SUB-AMBITO 1	S.T. mq.	3.377,00
	SUB-AMBITO 2	S.T. mq.	3.675,00
	SUB-AMBITO 3	S.T. mq.	8.788,00

TAVOLA 6

SCALA 1 : 2000

SUB-AMBITI DI INTERVENTO DESTINAZIONI D'USO




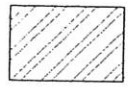
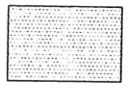
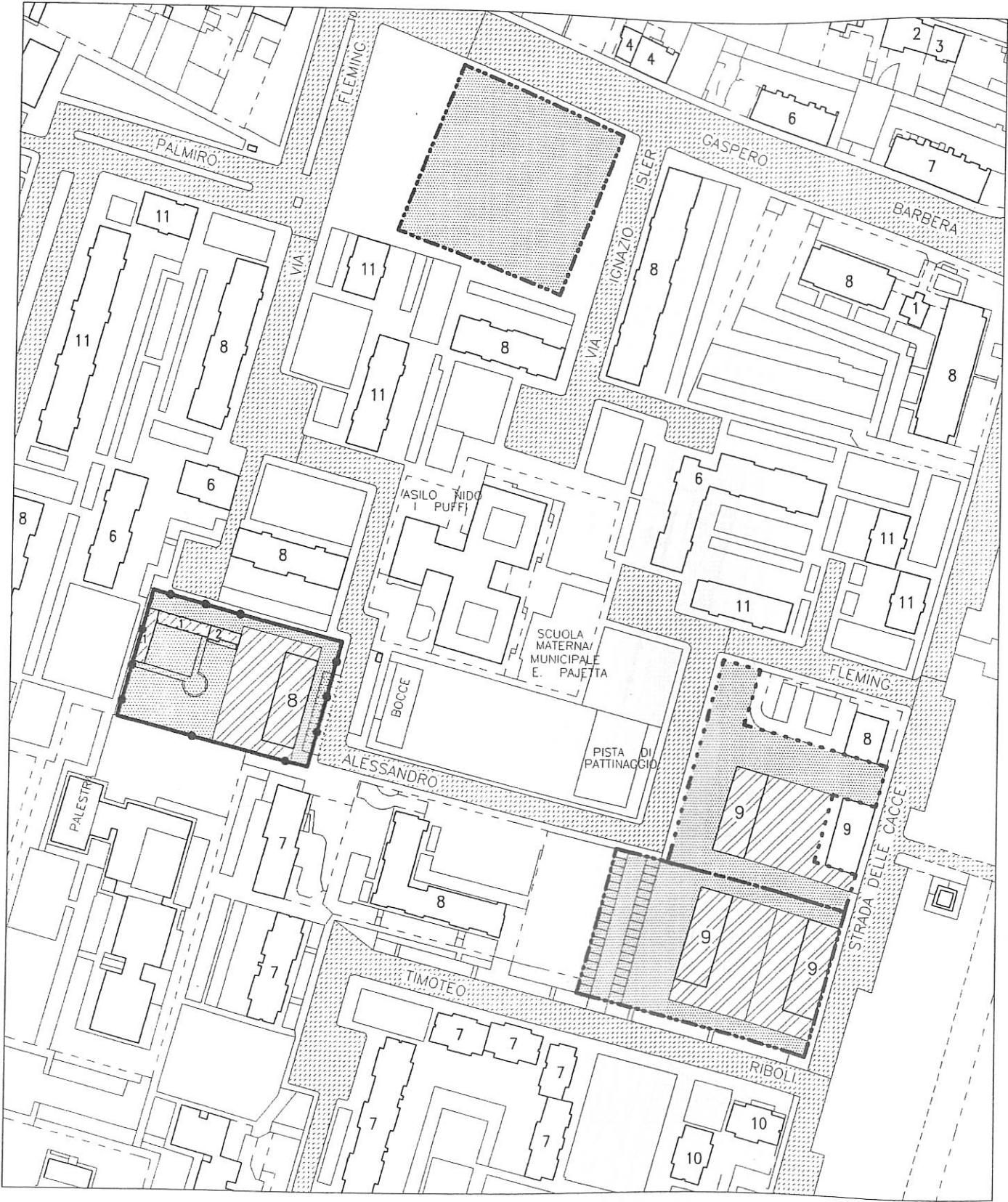
-  SUB-AMBITO 1
-  SUB-AMBITO 2
-  SUB-AMBITO 3
-  AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO
CON INDIVIDUAZIONE FABBRICATI IN PROGETTO
-  AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI



TAVOLA 7

SCALA 1 : 2000

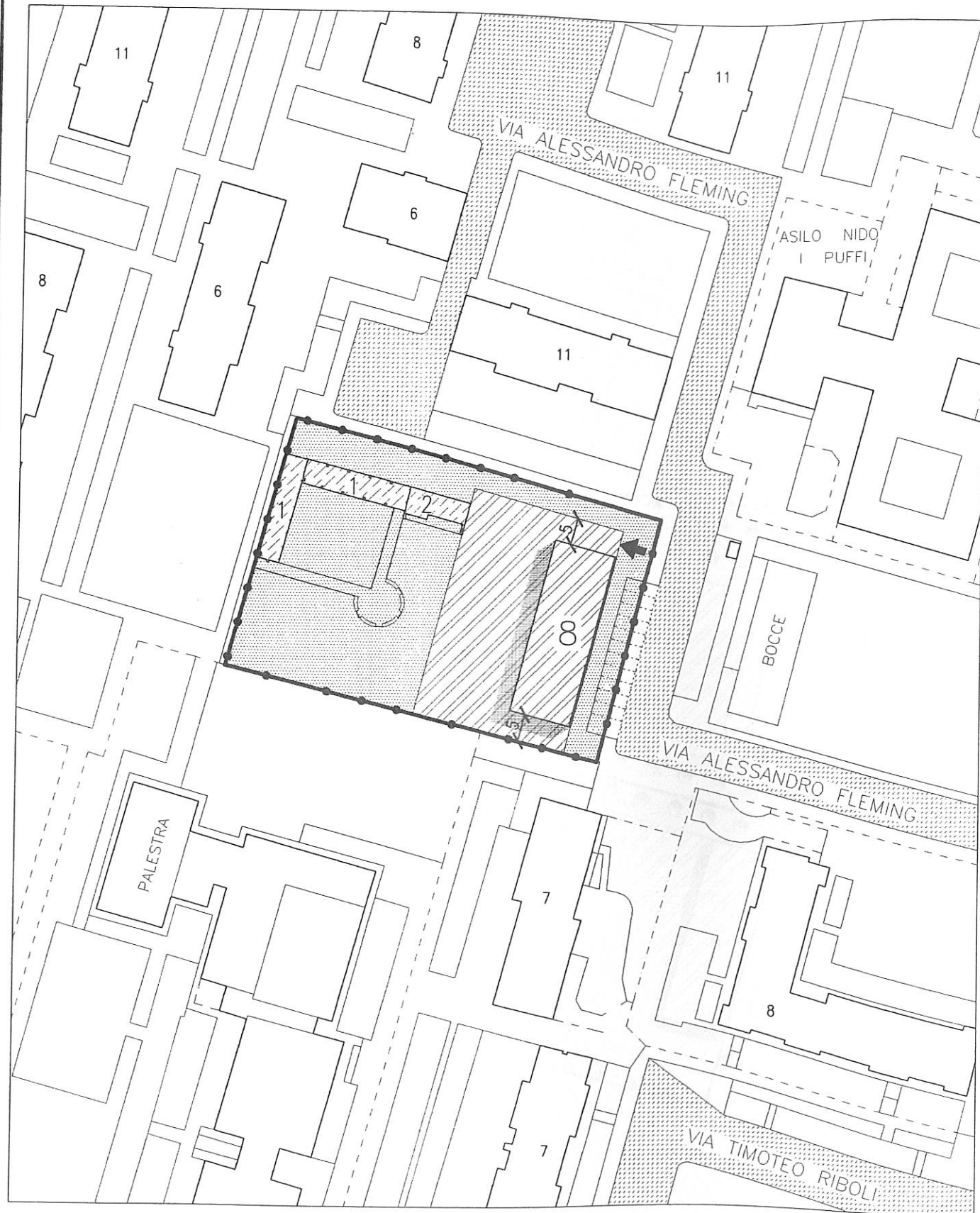
PROGETTO PLANIVOLUMETRICO



- SUB-AMBITO 1
- SUB-AMBITO 2
- - - - - SUB-AMBITO 3

TAVOLA 8

SCALA 1 : 2000

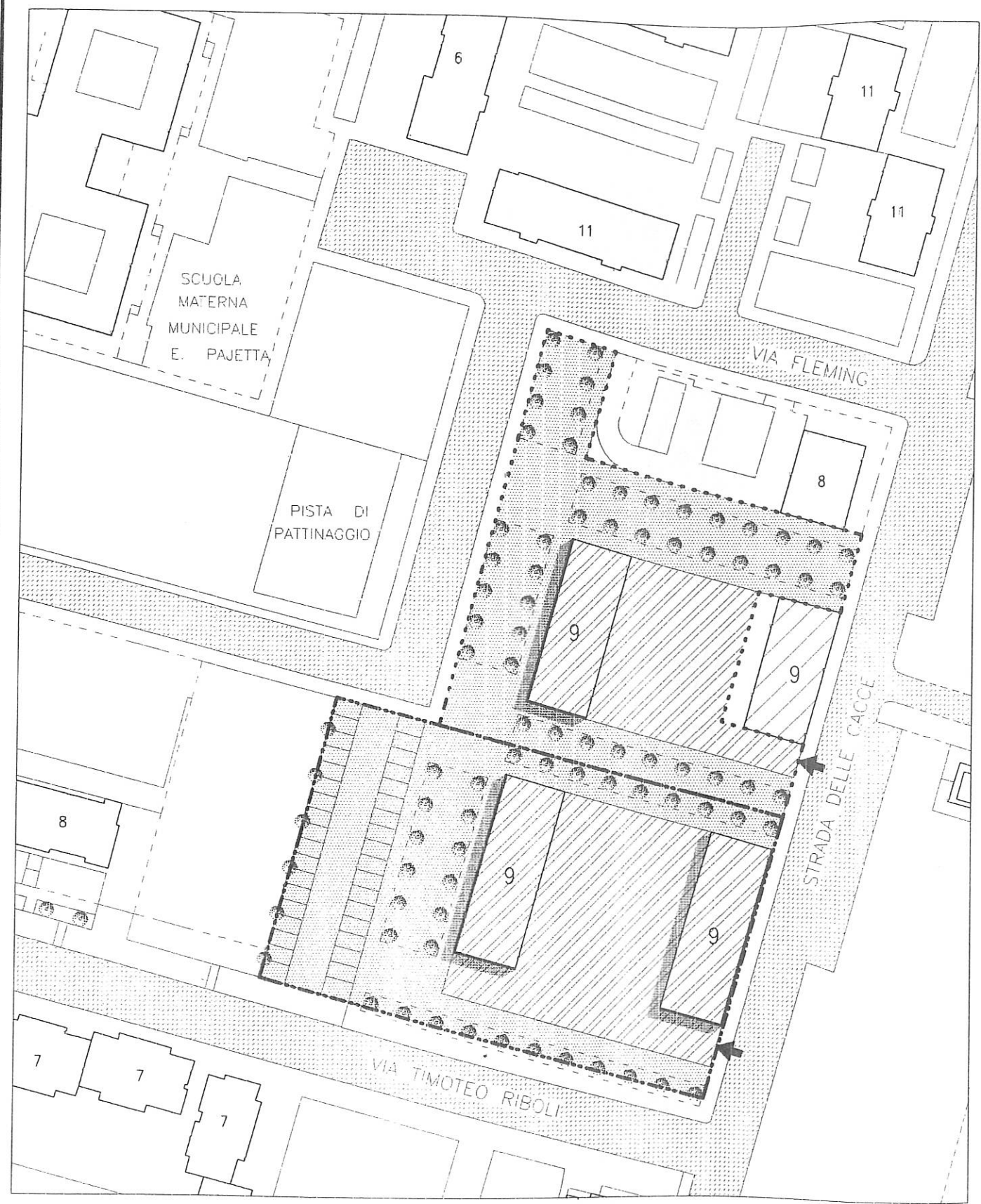


PROGETTO PLANIVOLUMETRICO AMBITO 16.15 FLEMING 1 SUB-AMBITO 1



TAVOLA 8/a

SCALA 1 : 1000

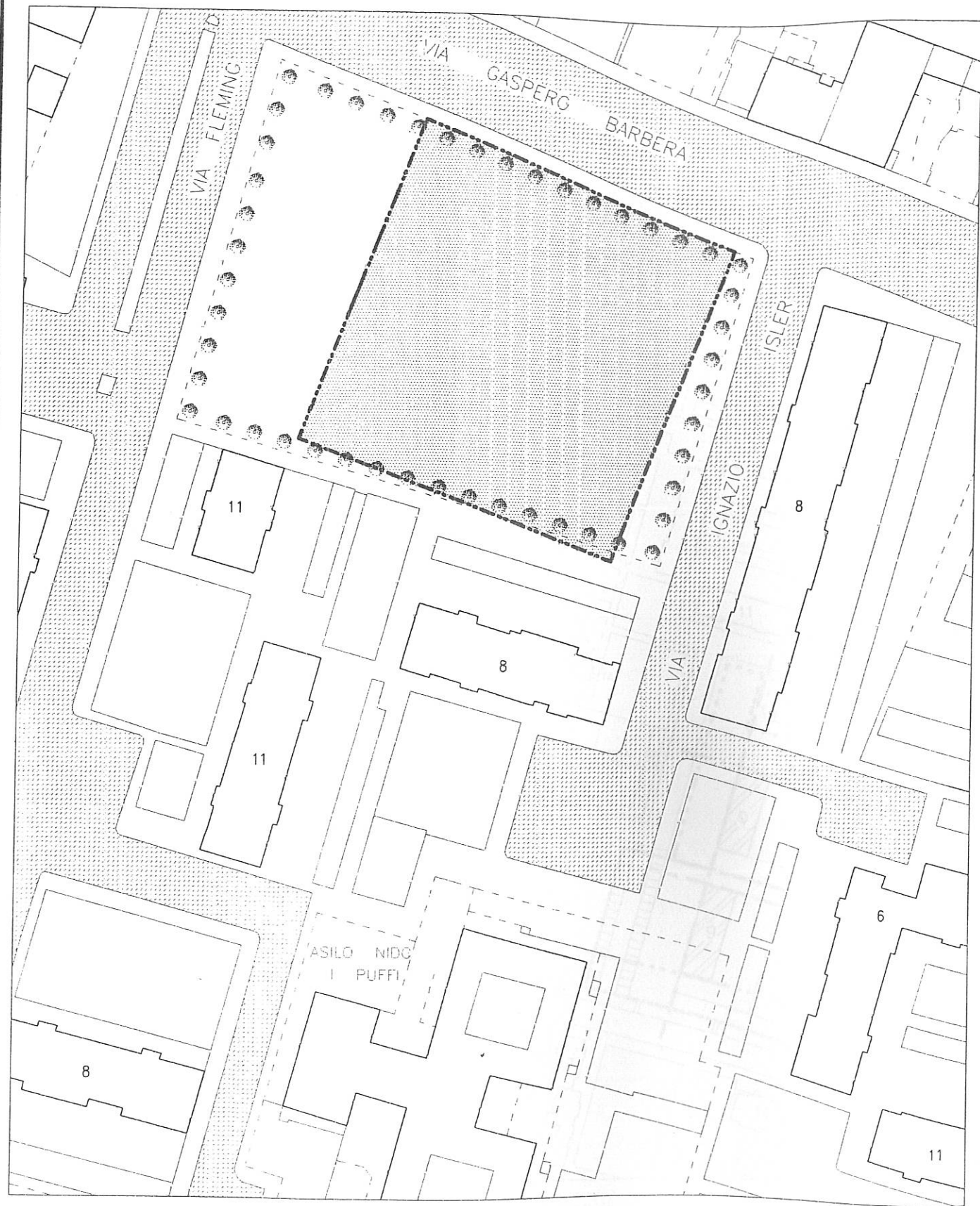


PROGETTO PLANIVOLUMETRICO
AMBITO 16.16 FLEMING 2
SUB-AMBITO 2
SUB-AMBITO 3 parte

- SUB-AMBITO 2
- SUB-AMBITO 3 parte
- ← ACCESSI CARRAI

TAVOLA 8/b

SCALA 1 : 1000



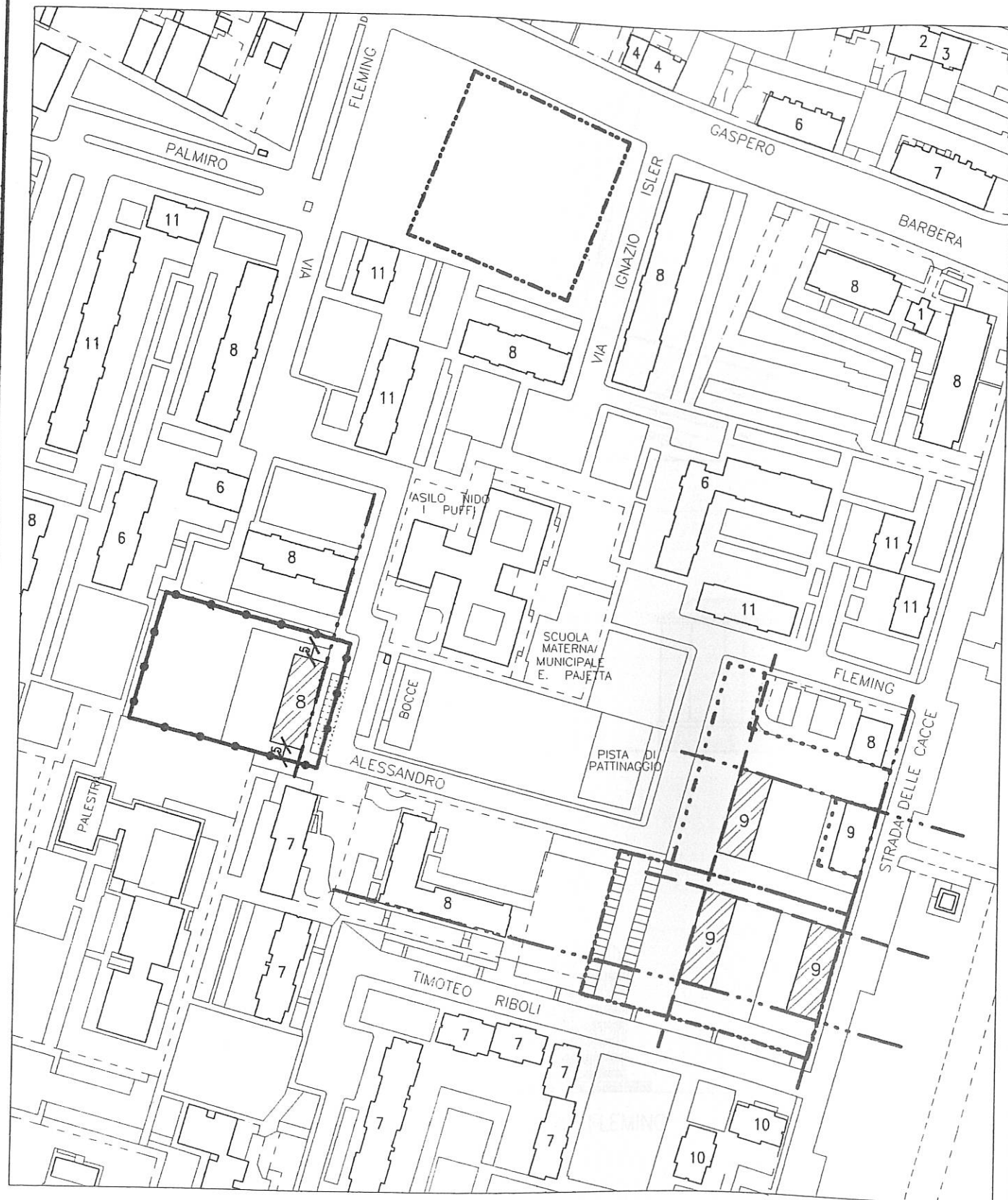
PROGETTO PLANIVOLUMETRICO
 AMBITO 16.14 BARBERA
 SUB-AMBITO 3 parte

----- SUB-AMBITO 3 parte

TAVOLA 8/c

SCALA 1 : 1000

SUB-AMBITI DI INTERVENTO REGOLE EDILIZIE






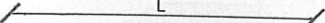



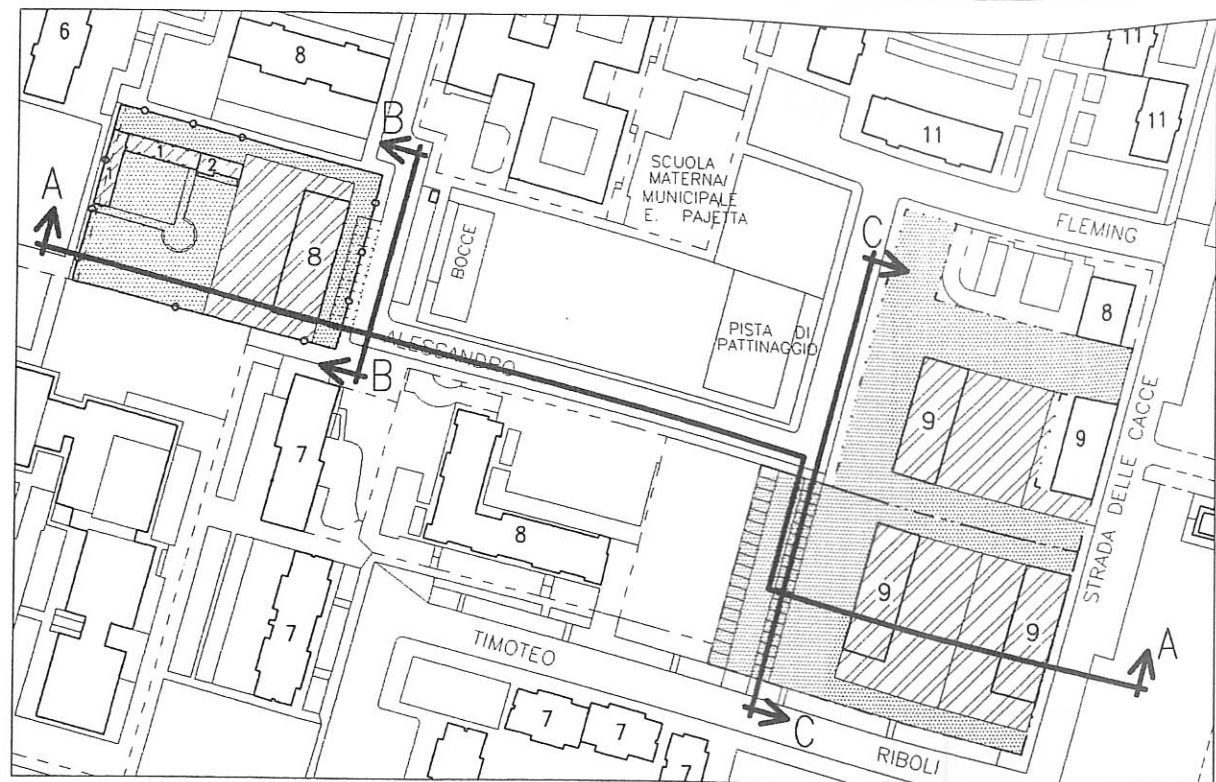
-  FILI EDILIZI OBBLIGATORI DEI FABBRICATI
-  ALLINEAMENTO PARALLELO
-  FABBRICATI IN PROGETTO
NUMERO DEI PIANI MASSIMO
-  DISTANZE PRESCRITTIVE
-  SUB-AMBITO 1
-  SUB-AMBITO 2
-  SUB-AMBITO 3

TAVOLA 9

SCALA 1 : 2000



PROSPETTI E SEZIONI SCHEMATICHE

SEZIONE A-A



VIA ALESSANDRO FLEMING

PROSPETTO B-B



VIA ALESSANDRO FLEMING

PROSPETTO C-C



VIA ALESSANDRO FLEMING

TAVOLA 10

SCALA 1 : 1000

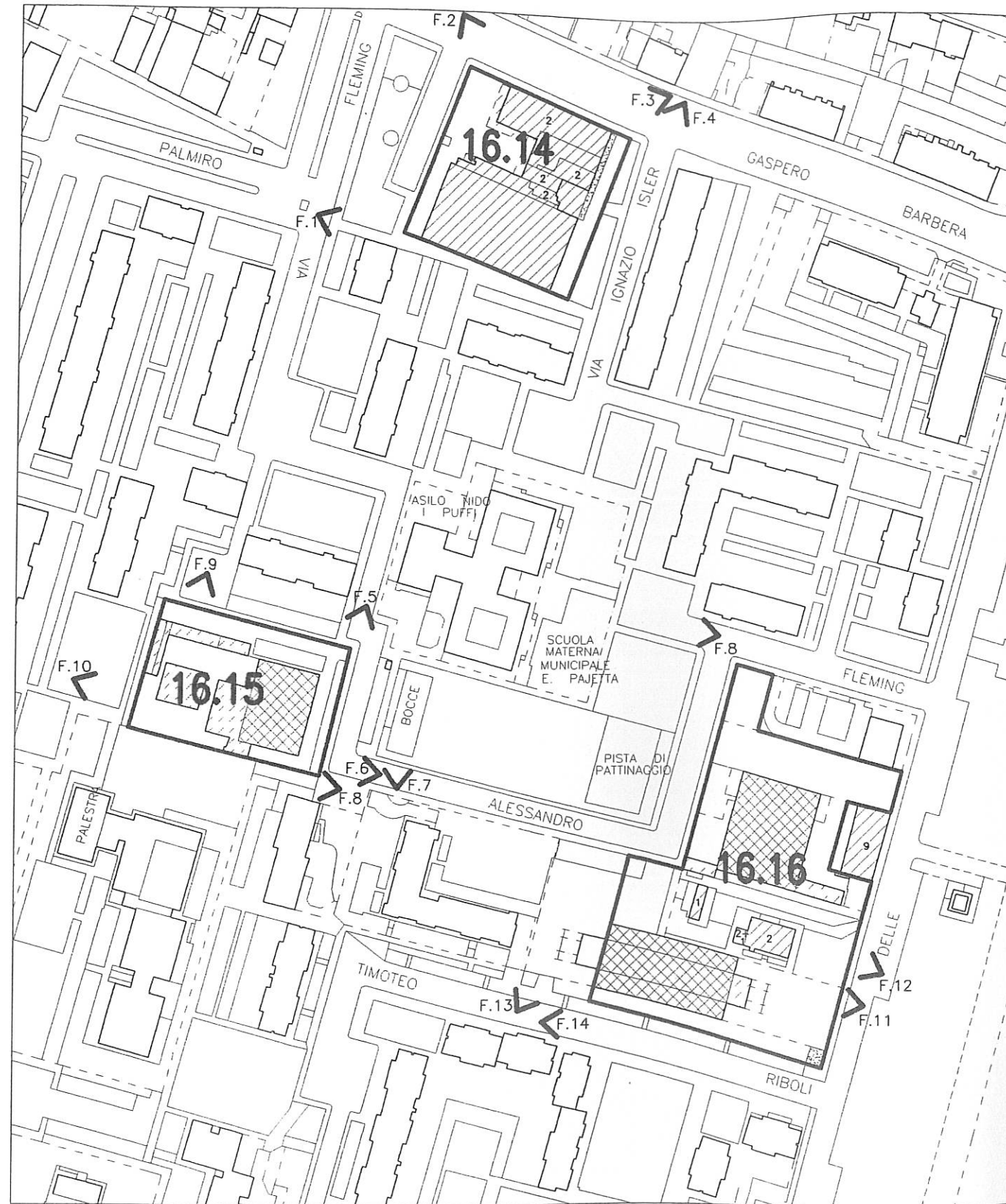
DATI QUANTITATIVI PER AMBITI DI TRASFORMAZIONE - PRG

		AMBITO 16.14 BARBERA	AMBITO 16.15 FLEMING 1	AMBITO 16.16 FLEMING 2	TOTALE
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	mq.	4.015,00	3.377,00	8.448,00	15.840,00
TOTALE S.L.P. MASSIMA INSEDIABILE	mq.	2.810,50	2.363,90	5.913,60	11.088,00
DESTINAZIONI :					
RESIDENZIALE MIN 80% S.L.P.	mq.	2.248,40	1.891,10	4.730,90	8.870,40
A.S.P.I. MAX 20% S.L.P.	mq.	562,10	472,80	1.182,70	2.217,60
AREE DI CONCENTRAZIONE MAX	mq.	1.510,60	1.270,50	3.178,40	5.959,60
AREE A SERVIZI E VIABILITA'					
SERVIZI (Art. 21) SUP. MINIMA:					
RESIDENZA 25 mq./ab.	mq.	1.653,20	1.390,50	3.478,60	6.522,40
A.S.P.I. 80% S.L.P.	mq.	449,70	378,20	964,20	1.774,10
SERVIZI PER LA CITTA' (MIN 10% S.T.)	mq.	401,50	337,70	844,80	1.584,00
TOTALE AREE A SERVIZI (MINIMO)	mq.	2.504,40	2.106,50	5.269,60	9.880,40
ABITANTI TEORICI INSEDIABILI (S.L.P.res.le/34mq.)	circa n°	66,00	56,00	139,00	261,00

DATI QUANTITATIVI PER SUB-AMBITI DI INTERVENTO - PROGETTO

		SUB-AMBITO 1	SUB-AMBITO 2	SUB-AMBITO 3	TOTALE
SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	mq.	3.377,00	3.675,00	8.788,00	15.840,00
TOTALE S.L.P. MASSIMA INSEDIABILE	mq.	2.363,90	2.572,50	6.151,60	11.088,00
DESTINAZIONI :					
RESIDENZIALE MIN 80% S.L.P.	mq.	2.363,90	2.058,00	4.921,30	9.343,20
A.S.P.I. MAX 20% S.L.P.	mq.	0,00	514,50	1.230,30	1.744,80
AREE DI CONCENTRAZIONE MAX	mq.	1.301,10	1.382,70	3.306,40	5.990,20
AREE DI CONCENTRAZIONE DI PROGETTO	mq.	1.270,60	1.382,70	2.279,00	4.932,30
AREE A SERVIZI E VIABILITA'					
SERVIZI (Art. 21) SUP. MINIMA:					
RESIDENZA 25 mq./ab.	mq.	1.738,20	1.513,20	3.618,60	6.870,00
A.S.P.I. 80% S.L.P.	mq.	0,00	411,60	984,30	1.395,90
SERVIZI PER LA CITTA' (MIN 10% S.T.)	mq.	337,70	367,50	878,80	1.584,00
TOTALE AREE A SERVIZI (MINIMO)	mq.	2.075,90	2.292,30	5.481,60	9.849,80
TOTALE AREE A SERVIZI (DI PROGETTO)	mq.	2.106,40	2.292,30	6.509,00	10.907,70
ABITANTI TEORICI INSEDIABILI (S.L.P.res.le/34mq.)	circa n°	70,00	60,00	145,00	275,00

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



SCALA 1 : 2000

AMBITO 16.14 BARBERA

FOTO DA 1 A 4



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

AMBITO 16.15 FLEMING 1

FOTO DA 5 A 10

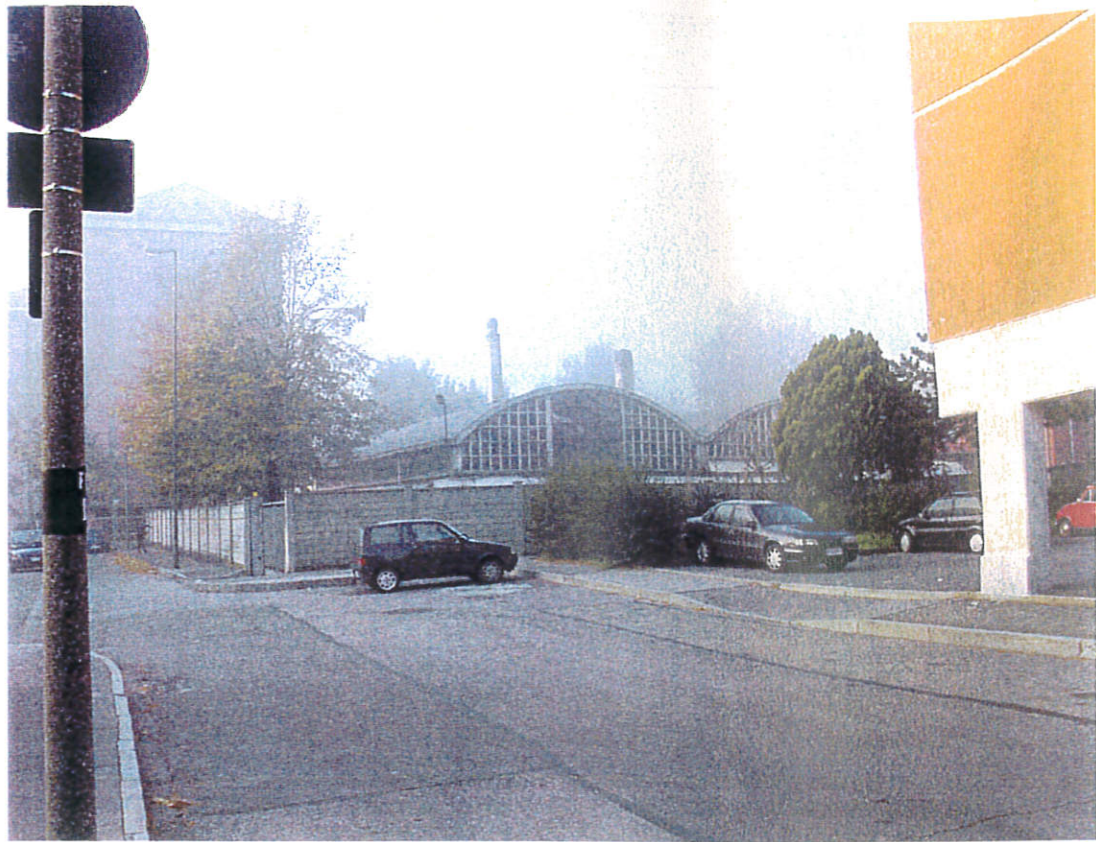


FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10

AMBITO 16.16 FLEMING 2

FOTO DA 11 A 14

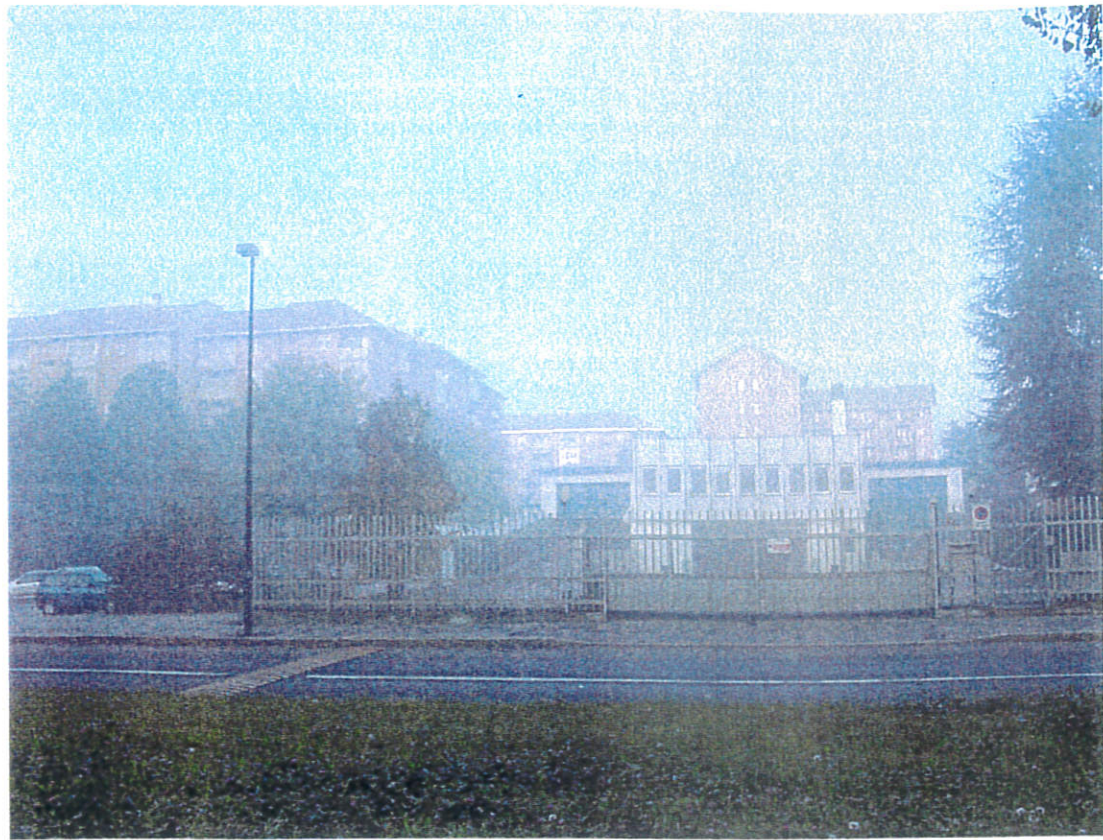


FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14