

CITTA' DI TORINO

A.T.S. "5o - 5p" STUDIO UNITARIO D'AMBITO



PROPONENTI : OPERA SALESIANA REBAUDENGO

CAMIA MARIA ANTONIETTA *Camia Maria Antonietta*

INTERVENTI IMMOBILIARI PINEROLESE srl *Pineroles*

Pineroles
OPERA SALESIANA REBAUDENGO
Piazza Robaudengo 22 - 10125 TORINO
Ente Ecclesiastico Civile
Riconosciuto D.P.R. 30/03/1962 n. 240

SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE
Via Avellino 6
Prot. Edilizio n° 205-14-9360
Data 14.11.2005

PROGETTISTA : Arch. Ubaldo BOSSOLONO



Relazione illustrativa

Lo stato di fatto

Le Aree da Trasformare per Servizi A.T.S. "5o e 5p" per le quali il PRG prevede la Trasformazione unitaria sono ubicate nella zona Nord di Torino all'interno del perimetro della Circostrizione n° 6 e sono caratterizzate come segue:

- L'area denominata A.T.S. "5o - Rebaudengo", ricompresa tra la Piazza Conti Rebaudengo, la Via Botticelli e un interno della stessa Via, costituisce snodo angolare di un isolato occupato al 90% dall'Opera Salesiana Rebaudengo con le strutture fondate intorno al 1890 dai Salesiani Don Bosco come luogo di attrazione religiosa della periferia in allora "ultima" della Città verso gli assi viabili di grande traffico che la collegano alla direttrice per Milano oltre il fiume Stura e verso la campagna torinese: scuola, chiesa, centro di accoglienza e strutture sportive, che ancora oggi sono attive e si presentano come addizione di fabbricati eterogenei.
Unica parte dell'isolato esterna alla proprietà salesiana è un lotto di forma irregolare che si incunea fra l'Area da Trasformare per Servizi e il complesso religioso: il lotto è occupato da un fabbricato a 2 p.f.t. realizzato verso l'inizio del 1900 con fronte verso Piazza Conti Rebaudengo e bassi fabbricati/tettoie nell'area cortilizia interna. Il fabbricato presenta caratteri tipologici del neoclassico urbano tardo-ottocentesco e la testata verso Sud è aderente all'area di concentrazione edificatoria prevista dal PRG nell'Ambito 5o, libera da fabbricati.
La Piazza Conti Rebaudengo è attraversata anche oggi dai grandi assi di traffico della "cornice" periferica di smistamento veicolare verso Nord/Nord Ovest: la Via Botticelli - che diventa Corso Grosseto oltre la piazza - e il Corso Vercelli, perpendicolare alla Via Botticelli. Gli angoli edificati della Piazza hanno in prevalenza edifici alti (8-10 p.f.t.) che ne configurano i contorni percettivi e la legano alle quinte edificate che prospettano lungo i corsi e che si "sfrangiano" proprio nella Piazza, incompleta sia verso ovest che nello "snodo" in cui è prevista la realizzazione del fabbricato in progetto come attuazione delle A.T.S. "5o" e "5p".
- L'area ricompresa tra le Vie Tronzano, Poggio, Alessandrina e Garlanda, denominata A.T.S. "5p - Garlanda" è parte prevalente di un isolato che già comprende attività di servizio quali la Scuola Materna Comunale e l'Associazione Circolo Risorgimento, storica bocciofila del quartiere e luogo di aggregazione degli anziani della Circostrizione.
L'intorno ambientale è costituito da edifici costruiti tra gli anni '50 e '60 del secolo scorso, ad elevata densità, commisti a bassi fabbricati artigianali ed edificazione frammentata a 1 - 2 p.f.t. parte della prima fase della "barriera operaia" nata intorno al 1930 come espansione urbana della direttrice verso Milano (la Barriera di Milano).
All'interno della A.T.S. "5p" in adiacenza all'edificio (ex unifamiliare) della bocciofila con i suoi campi esterni è presente un obsoleto fabbricato dismesso a 1 p.f.t. utilizzato negli ultimi 50 anni come magazzino a tettoie aperte e chiuse di una ditta di Corrieri merci.

Prescrizioni del PRG

Il PRG prevede la trasformazione unitaria degli Ambiti "5o" e "5p" con la concentrazione edificatoria localizzata interamente nell'Ambito "5o" e l'utilizzazione delle aree restanti per la realizzazione dei Servizi. In particolare l'Ambito "5p" è completamente destinato ad uso pubblico in relazione alla consistente presenza della Scuola Materna Comunale e della bocciofila del Circolo Risorgimento. La trasformazione delle A.T.S. è normata dagli articoli 7 e 20 delle NUEA del PRG e dalle Schede Normative allegate al Piano.

Il Progetto

La nuova edificazione

- La trasformazione delle A.T.S. "5o" e "5p" sarà attuata, previo S.U.A., con 2 Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) attuativi dei Sub-Ambiti 1 e 2, come segue:

Il progetto di trasformazione prevede, in linea con i disposti del PRG, la realizzazione di un edificio residenziale a 4 - 9 p.f.t. localizzato in Piazza Conti Rebaudengo angolo Via Botticelli da realizzarsi in attuazione del Sub-Ambito 1 della S.U.A. con P.E.C.

Contestualmente alla stipula della Convenzione attuativa del P.E.C. saranno cedute alla Città le aree per Servizi localizzate in Via Botticelli e in Via Garlanda, secondo le previsioni del Piano.

Il nuovo edificio ha minore altezza - 4 p.f.t. in aderenza al fabbricato esistente a 2 p.f.t. di Piazza Conti Rebaudengo e poi si eleva, con articolazione complessa, in una torre di 9 p.f.t., che si configura come snodo visuale della Piazza all'incrocio con la Via Botticelli, in relazione percettiva con gli altri edifici alti che caratterizzano alcuni "spigoli visuali" della Piazza consentendone una maggiore unitarietà e forma urbana. Sono previsti 2 piani interrati ad autorimessa. Il Sub-Ambito 1 sarà attivato entro 12 mesi dall'approvazione del P.E.C. da parte della città di Torino.

- La SLP in progetto nel Sub-Ambito 1 è di mq 2332.5, interamente residenziale; all'interno dell'area di concentrazione edificatoria del Sub-Ambito 1, al Piano Terreno, è localizzata la concentrazione edificatoria del Sub-Ambito 2 - per mq 252.59 di SLP destinata ad ASPI- che comprende la proprietà privata della bocciofila del Circolo Risorgimento, la cui trasformazione è peraltro assolutamente improbabile in considerazione dell'ampliamento "pubblico" della bocciofila, con i campi coperti previsti dalla Città che determina un "consolidamento" apparentemente definitivo del sito della bocciofila stessa anche in relazione alle sue radici sociali e storiche con nel quartiere.

Le aree per Servizi

Il progetto prevede la cessione di aree per Servizi in attuazione al Sub-Ambito 1 nella misura di 2092 mq nella A.T.S. "5o" e 1640 mq nella A.T.S. "5p". Con la futura ipotetica attuazione del Sub-Ambito 2 le aree per Servizi saranno incrementate di 644 mq nella A.T.S. "5p".

Con l'attuazione del Sub-Ambito 1 è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo sia nella A.T.S. "5o" che nella A.T.S. "5p".

Nell'area ceduta dall'Opera Salesiana Rebaudengo (già recintata e pavimentata) in Via Botticelli è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria - illuminazione pubblica, fognature e sistemazioni esterne - propedeutiche alla futura costruzione da parte della Città di un Centro Anziani fortemente voluto dalla Circostrizione.

Nell'area ceduta in Via Garlanda, previa demolizione dei fabbricati esistenti, sarà realizzato un bocciodromo coperto in ampliamento alla bocciofila del Circolo Risorgimento, con le necessarie opere esterne connesse anche alla futura espansione, su parte dell'area ceduta, delle aree pertinenziali a giardino attrezzate dalla Scuola Materna per le quali la dirigenza scolastica, intende attivare una progettazione partecipata.

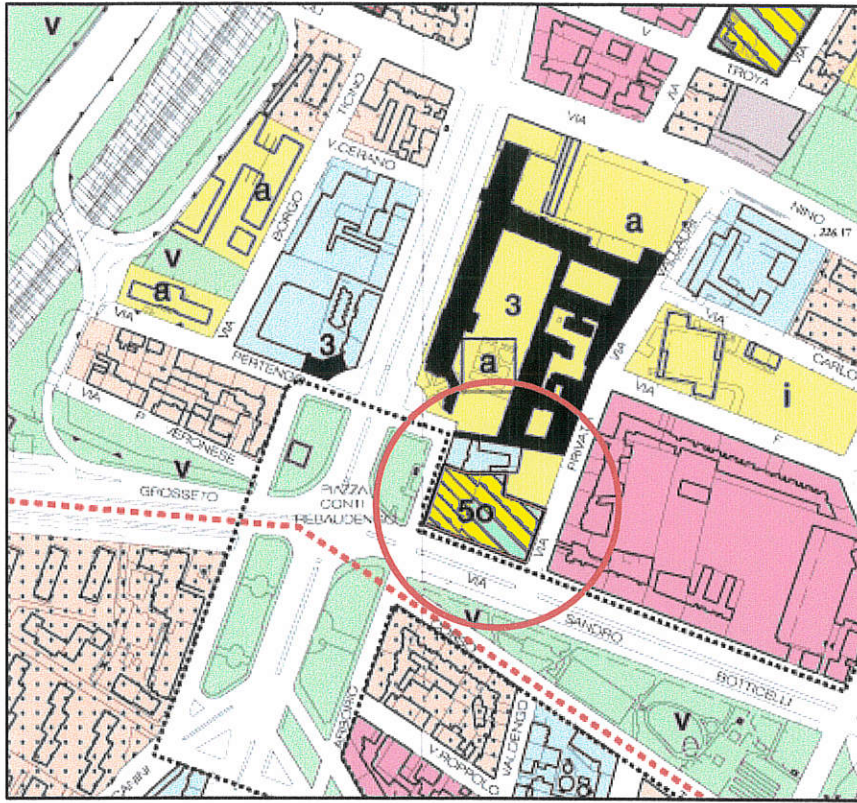
Qualora si attivasse la trasformazione del Sub Ambito 2 l'area ed il fabbricato esistente della Associazione Circolo Risorgimento diventerebbero patrimonio comunale e l'attività di Servizio sarebbe interamente pubblica.

Le aree a Parco Urbano cedute alla Città in P31

Il Progetto prevede la cessione alla Città di aree a Parco Urbano nel P31 per 19921 mq. di cui 18820 mq. generano 941 mq. di SLP che sono localizzati nel Sub-Ambito 1 dello Studio Unitario d'Ambito ai sensi dell'Art. 20.4 delle NUEA.

Le aree a Parco sono collocate lungo l'asse di corso Sacco e Vanzetti e integrano, in parte, aree già di proprietà della Città utilizzate per Impianti Sportivi.

A.T.S. 5.o



1:5000

Schede Normative

Ambito 5.o - Rebaudengo 2

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
aree per parcheggi

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

Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito 5.p Garlanda.

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:
piazza Rebaudengo in aderenza all'edificio a nord, via Botticelli

Numero massimo di piani degli edifici: 4

Nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito si realizzano anche le utilizzazioni edificatorie generate nell'ambito 5.p Garlanda.

Ambito 5.p - Garlanda

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:
aree per istruzione

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

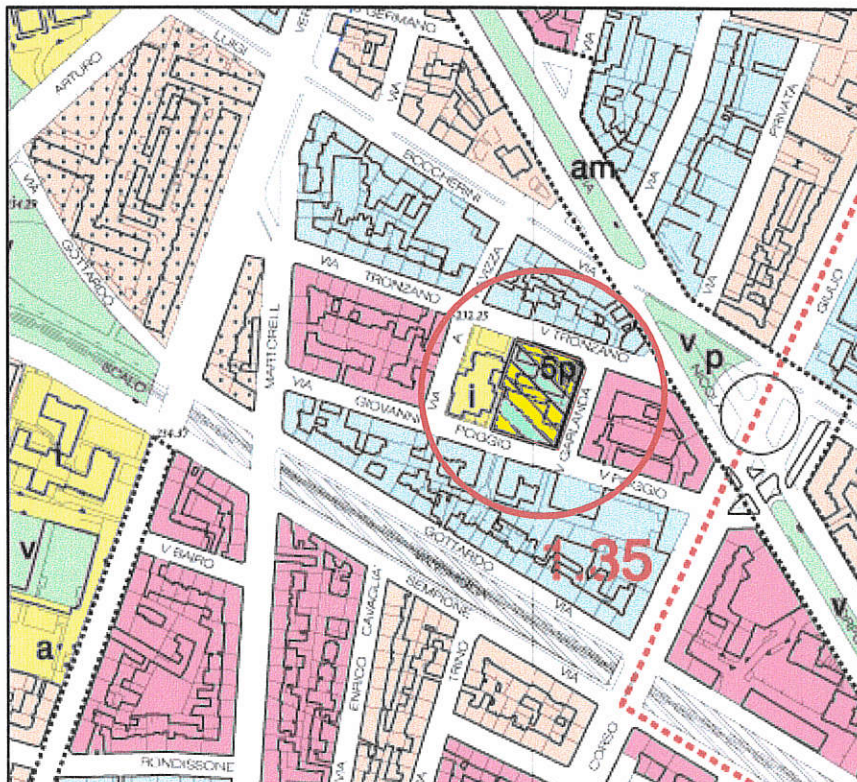
Trasformazione unitaria (art.7) con l'ambito 5.o Rebaudengo 2

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 A

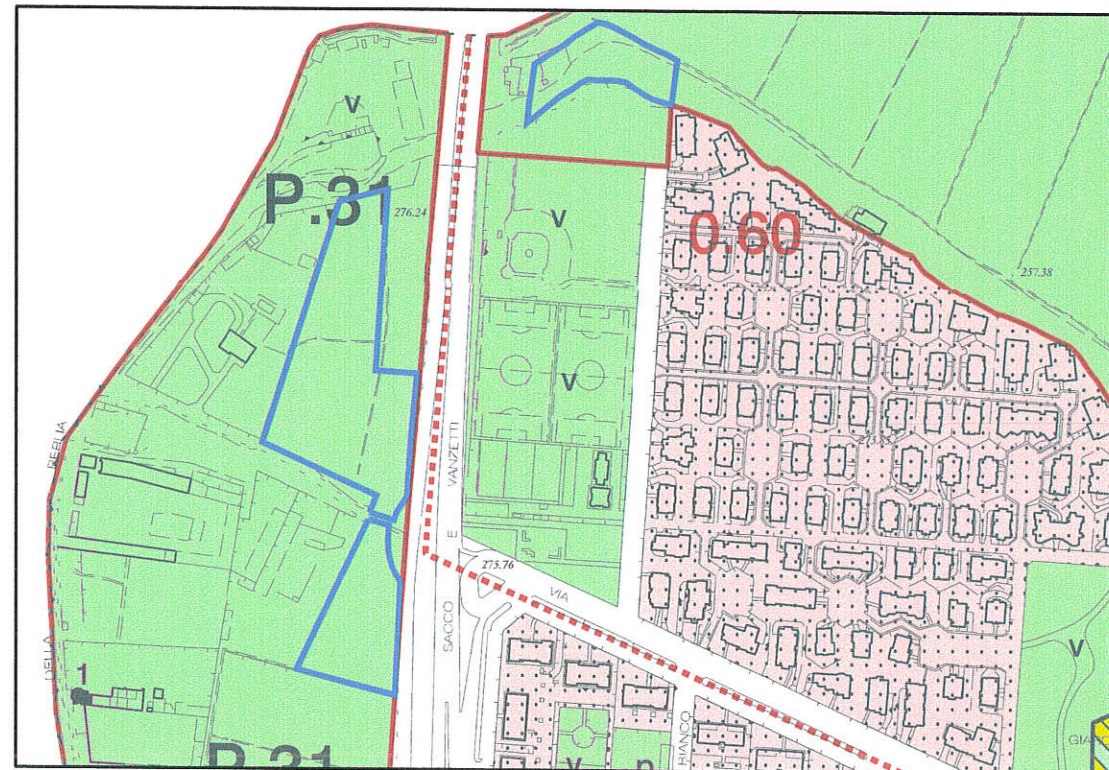
L'ambito è interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici. Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito 5.o Rebaudengo 2

A.T.S. 5.p

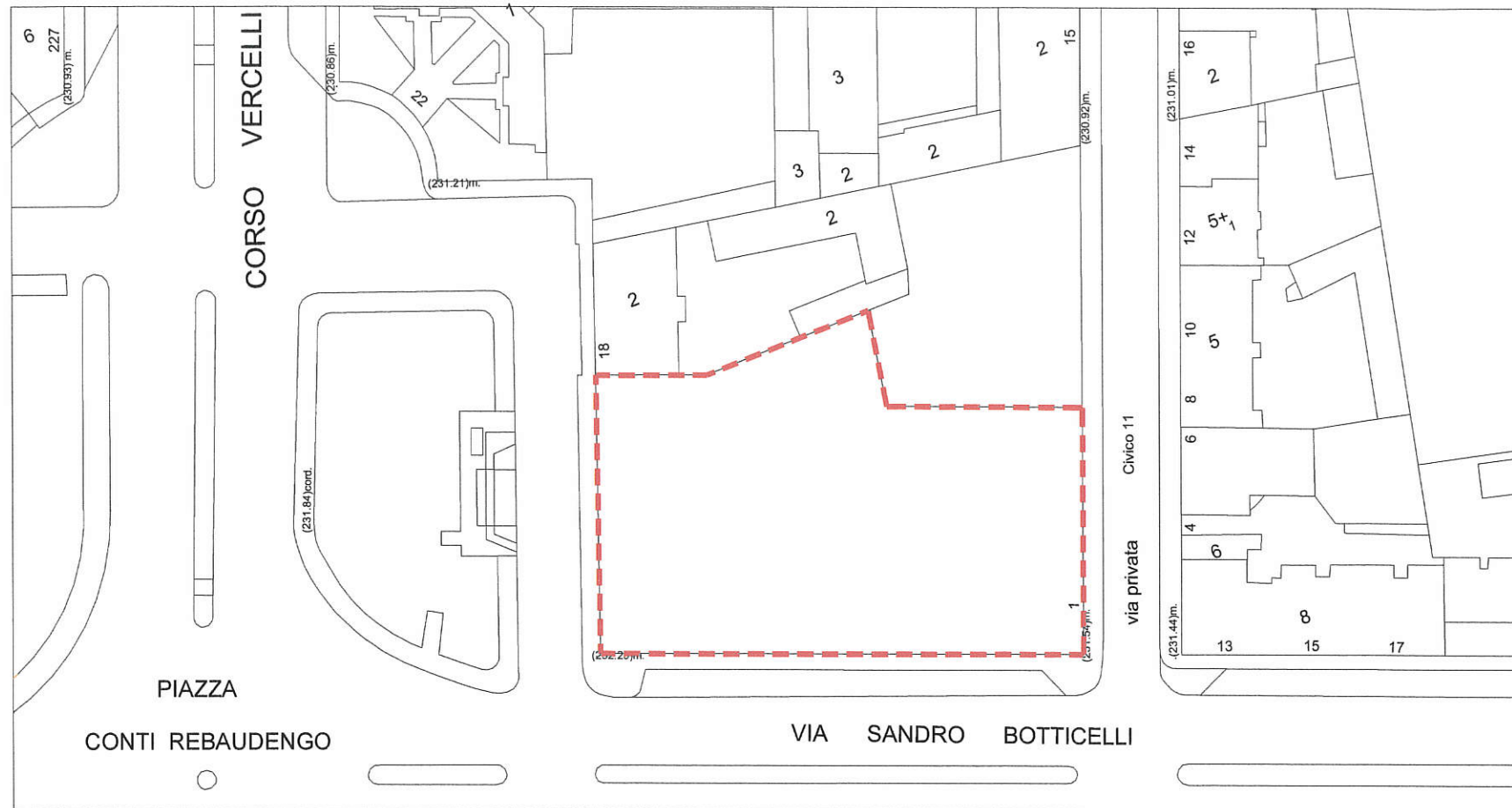


1:5000

Perimetro aree da Cedere alla Città nel P.31

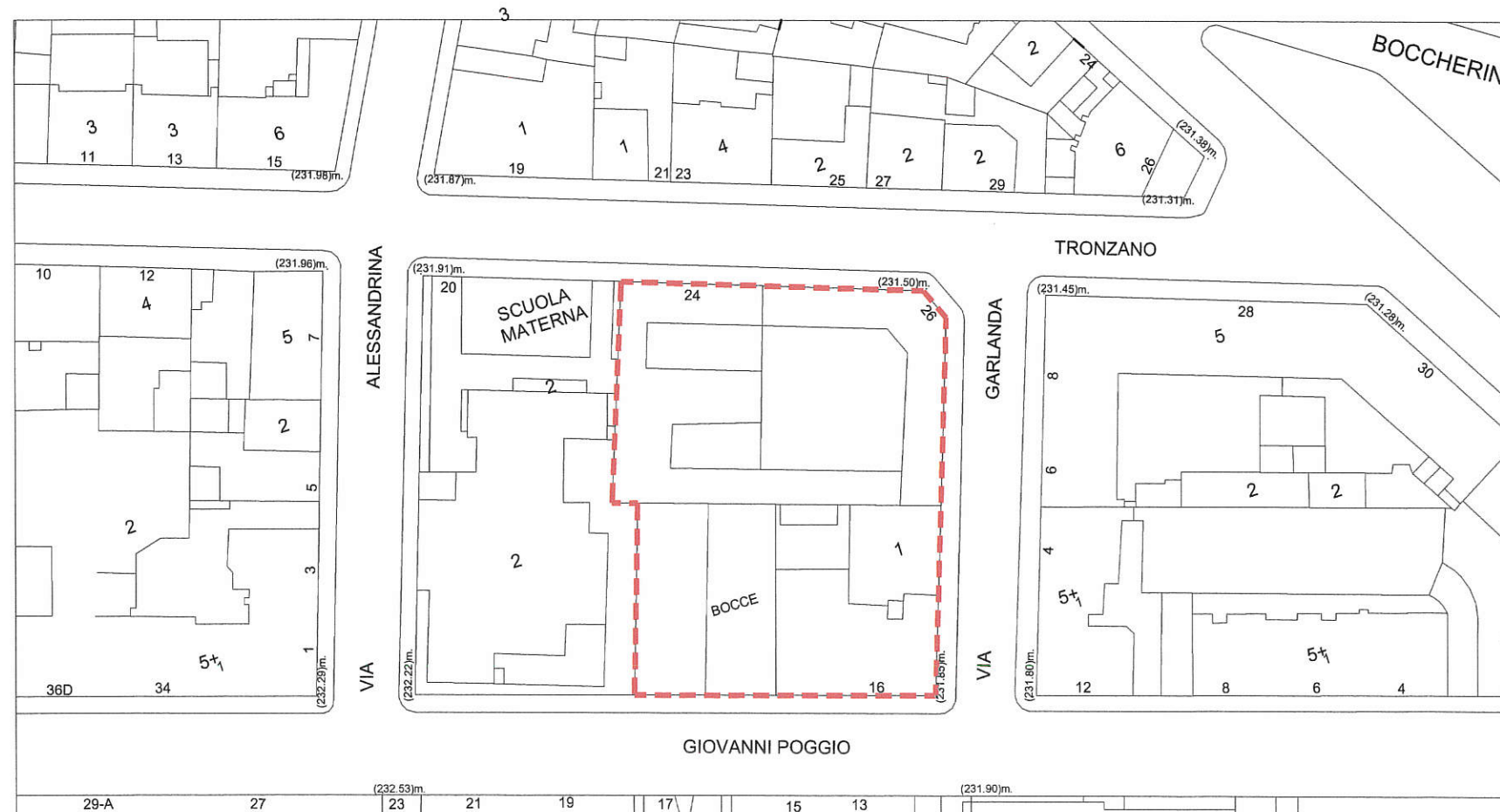


1:5000



A.T.S. "5.o"

----- perimetro A.T.S.

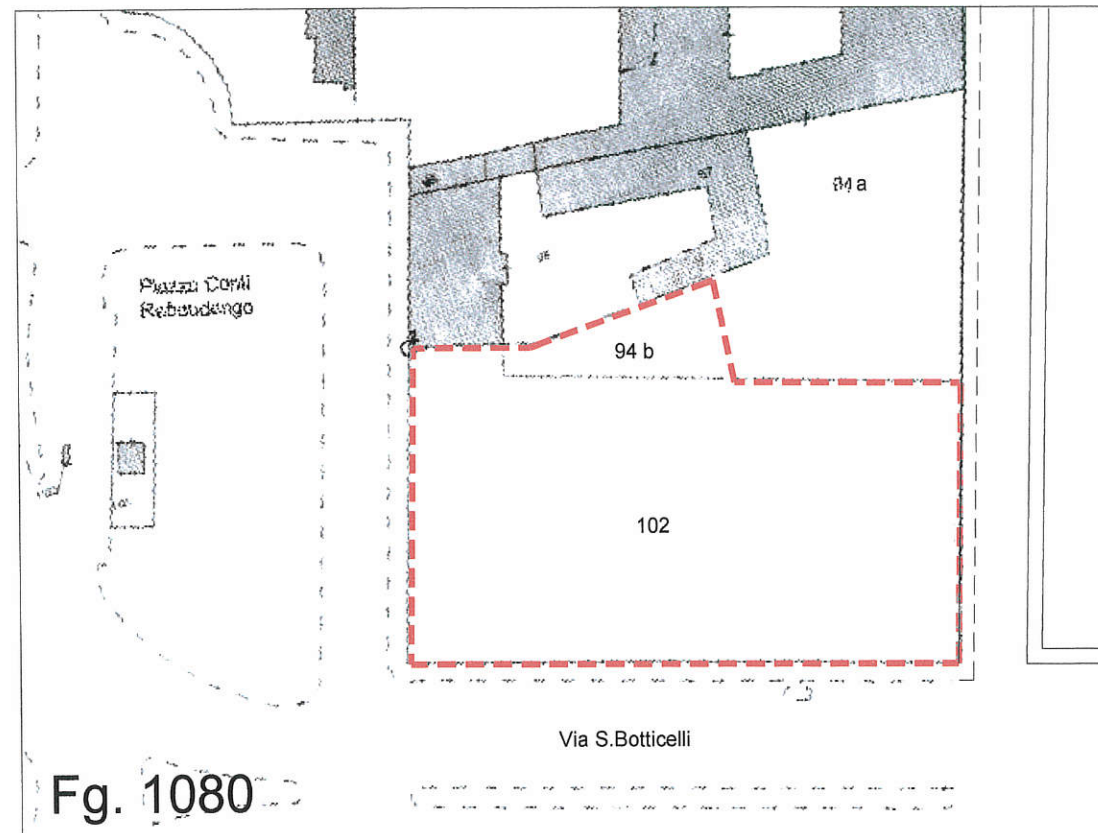


A.T.S. "5.p"

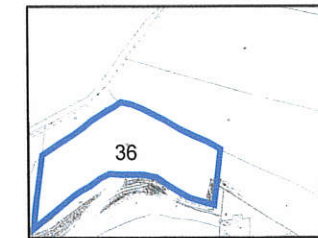
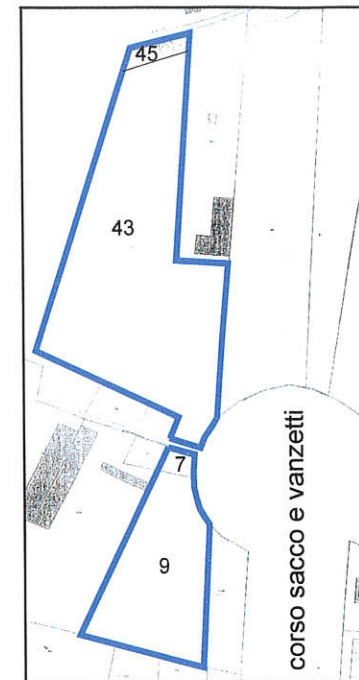
----- perimetro A.T.S.

A.T.S. "5.o"

----- perimetro A.T.S.



Area a parco in P.31



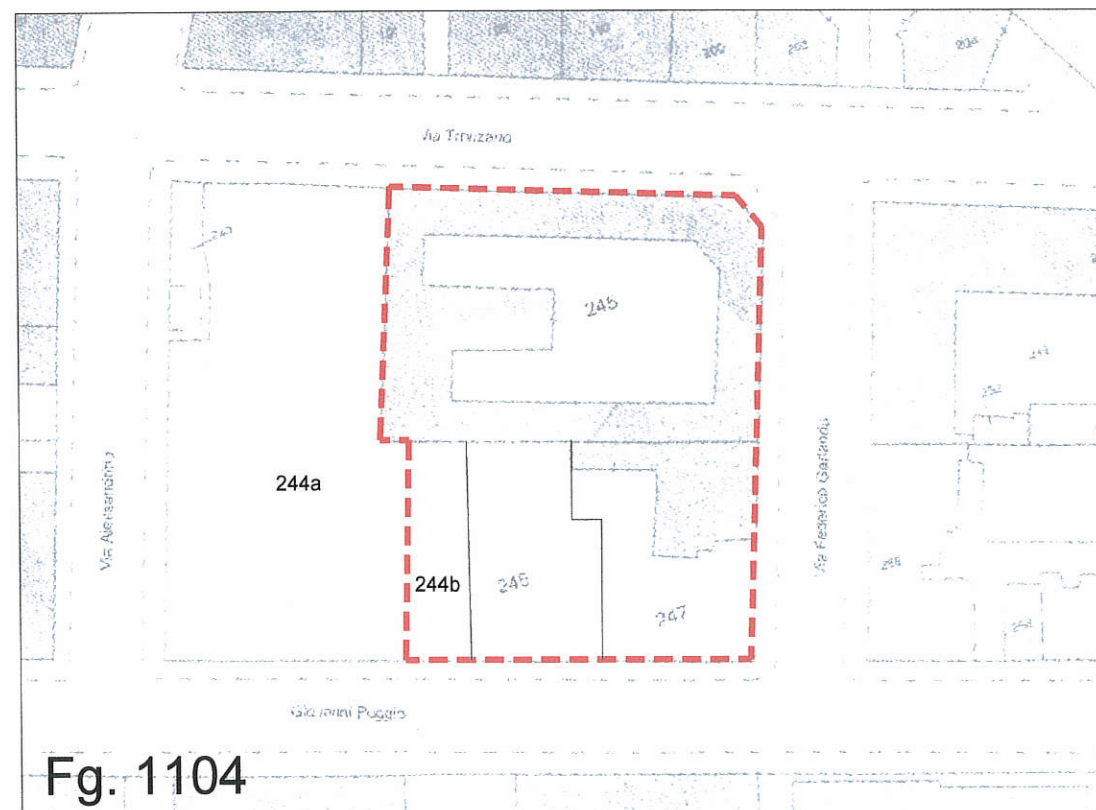
Fg. 1163

— perimetro area da cedersi alla città

Fg. 1163 - 1164

A.T.S. "5.p"

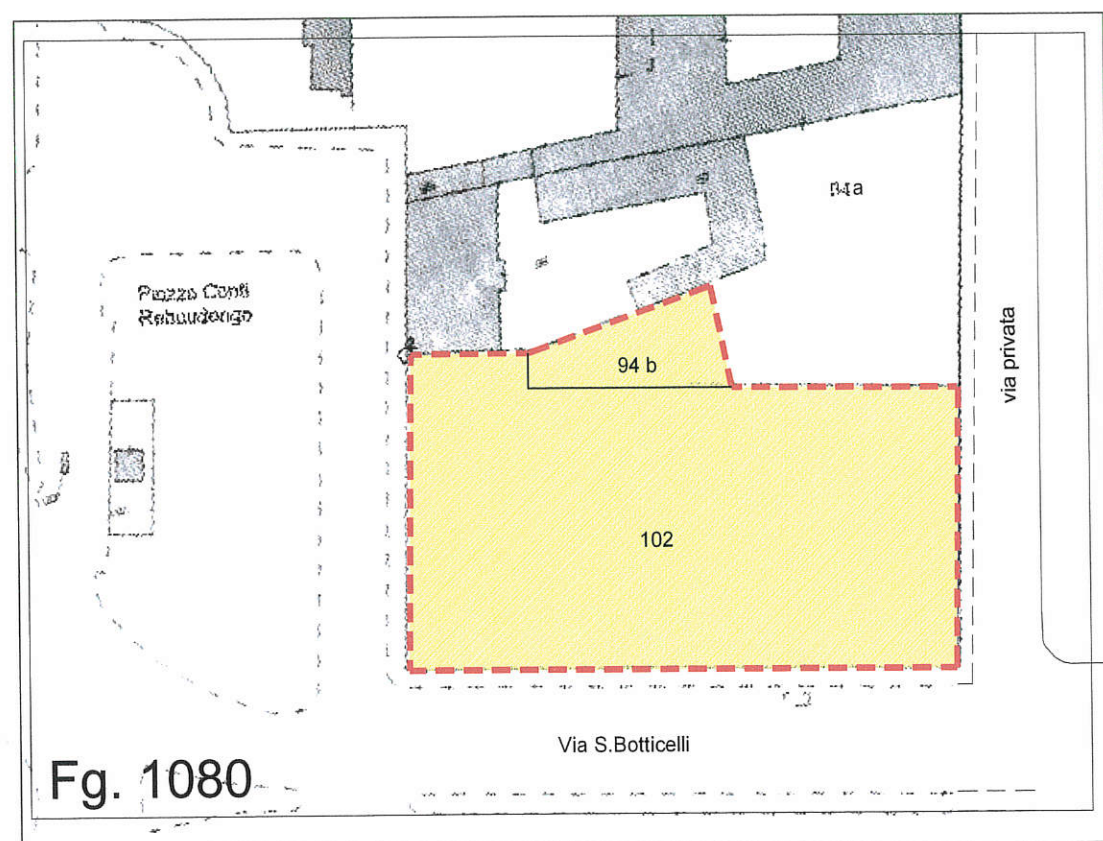
----- perimetro A.T.S.



Intestazione	Foglio	Particella	Sup. Nominale	Riepilogo Superfici
OPERA SALESIANA REBAUDENGO	1080	102	2800	A.T.S. "5.o"
OPERA SALESIANA REBAUDENGO	1080	94 b *	225	- S.T. 3025 mq
CAMIA Maria Antonietta CAMIA Piero Luigi	1104	245	1640	A.T.S. "5.p"
ASSOCIAZIONE CIRCOLO RISORGIMENTO	1104	247 *	644	- S.T. 2972 mq
CITTA' DI TORINO	1104	244 b* 246 *	202 486	- S.T. di proprietà privata 2284 mq
INTERVENTI IMMOBILIARI PINEROLESE srl	1163 1163 1163 1164 1164	36 43 45 7 9	3470 11723 303 255 4170	Area a parco in P.31 19921 mq

* particelle da Frazionarsi o Rettificarsi

A.T.S. "5.o"



--- perimetro A.T.S.

Proponente:

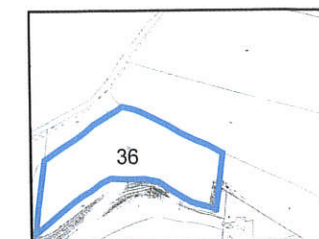
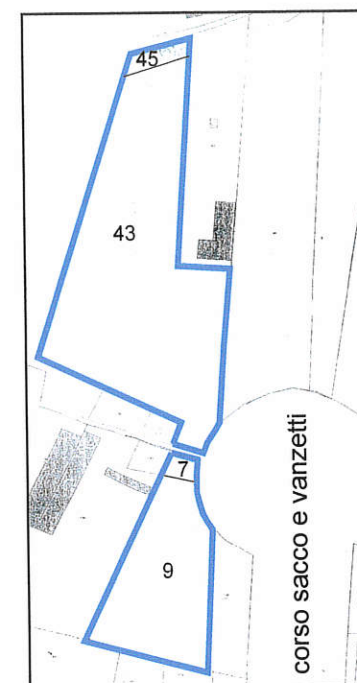
Opera Salesiana Rebaudengo
mq 3025

— perimetro area da cedere alla città di Torino in P.31

Proponenti:

Interventi Immobiliari Pinerolese srl
mq 19921

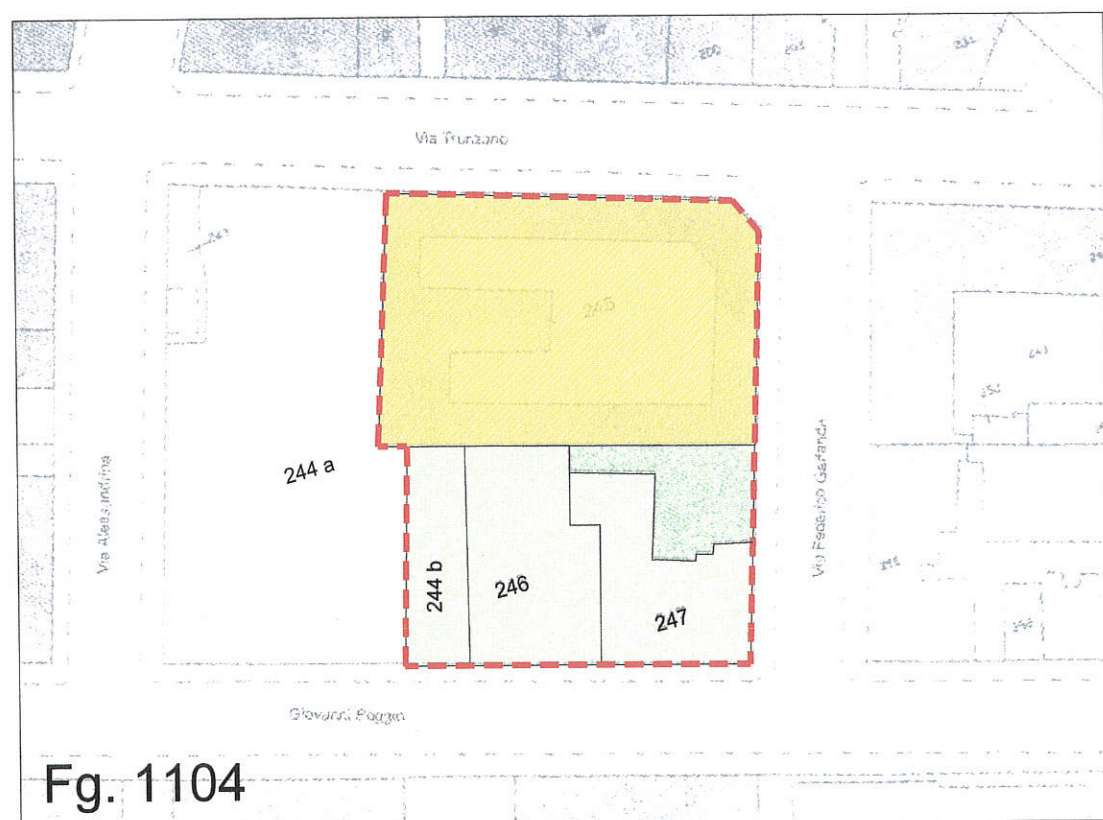
Area a parco in P.31



Fg. 1163

Fg. 1163 - 1164

A.T.S. "5.p"



--- perimetro A.T.S.

Proponenti:

CAMIA Maria Antonietta
CAMIA Piero Luigi
mq 1640

Non Proponenti:

Associazione Circolo Risorgimento
mq 644

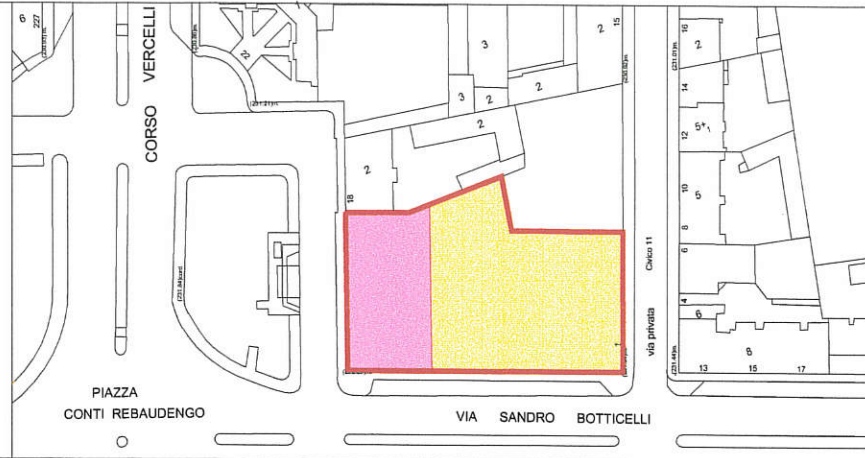
Città di Torino
mq 688

Riepilogo

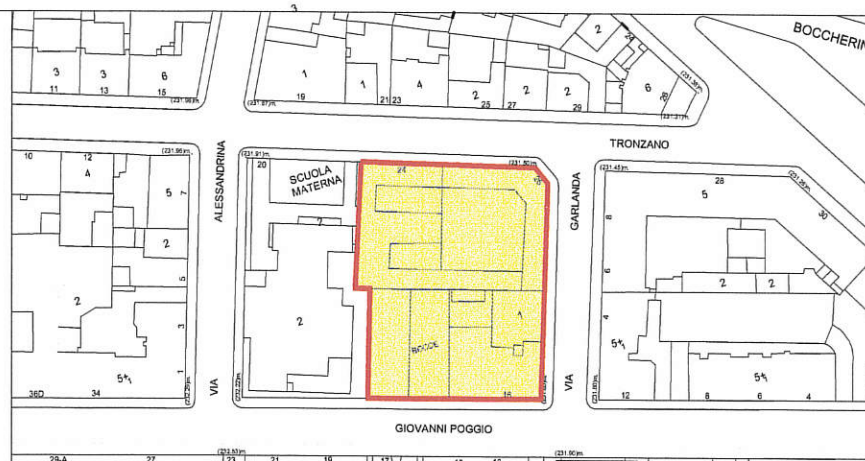
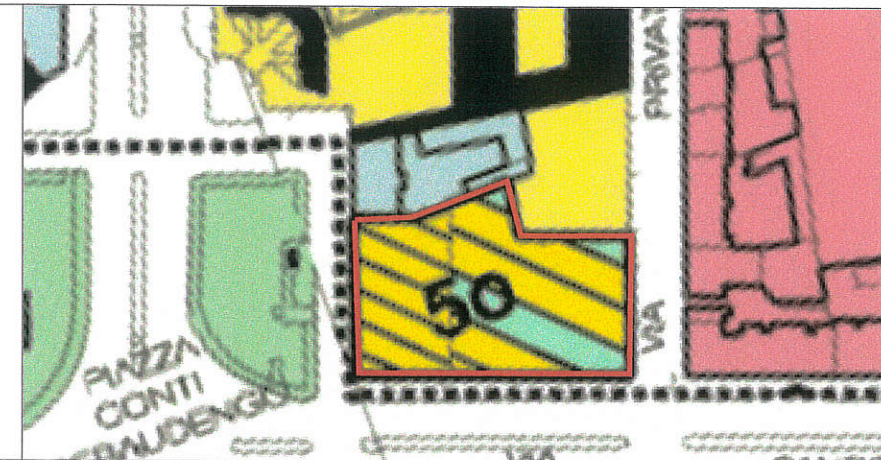
Proprietà Catastali private che sottoscrivono lo S.U.A.	4665 mq
Proprietà Catastali private che non sottoscrivono lo S.U.A.	644 mq
Proprietà Catastali della Città di Torino che non sottoscrivono lo S.U.A.	688 mq
S.T. A.T.S. "5.o"	3025 mq
S.T. A.T.S. "5.p"	2972 mq
S.T. A.T.S. "5.p" di proprietà privata	2284 mq
S.T. Complessiva delle A.T.S. "5.o"+"5.p"	5997 mq
Percentuale di Proponenti privati dello S.U.A. rispetto alla S.T. complessiva delle A.T.S. "5.o" e "5.p"	77.78 %

Progetto

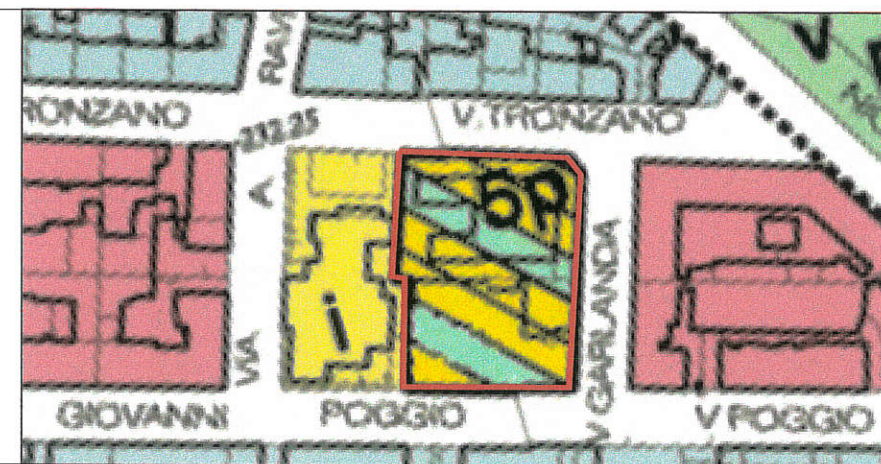
P.R.G.



A.T.S. 5.o









A.T.S. 5.p

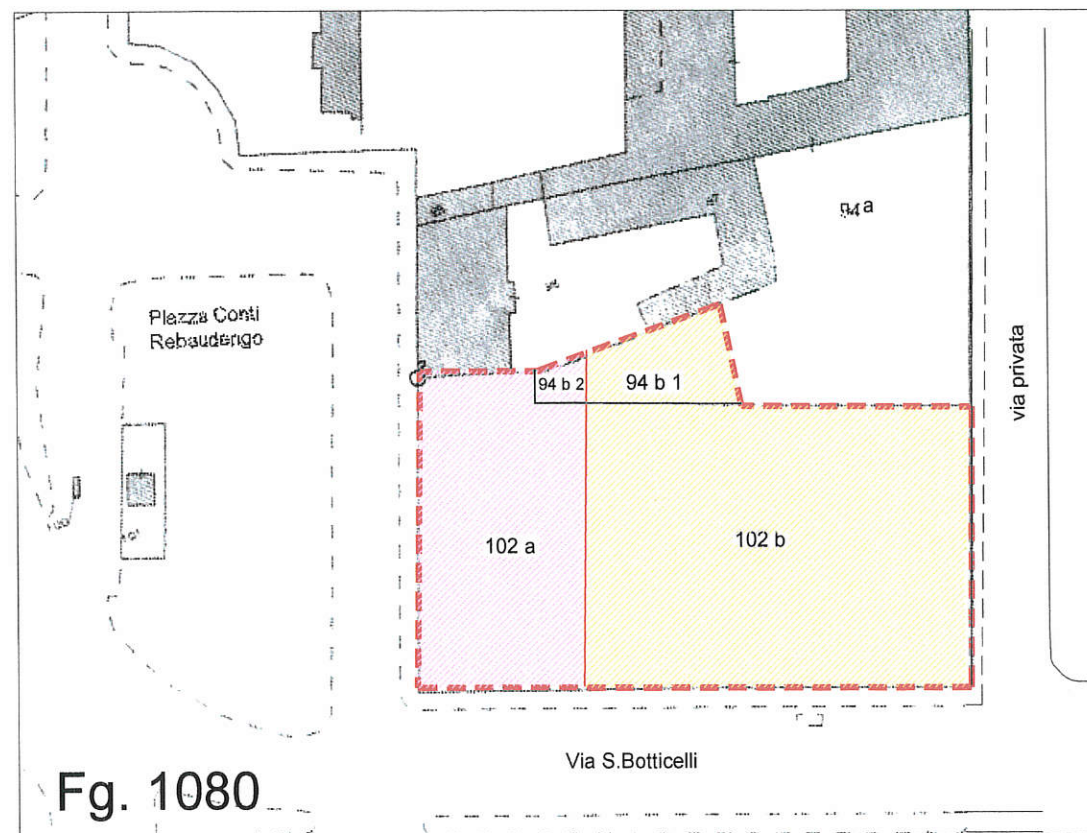


PARCO P.31





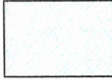
- | | | | | | |
|---|--|---|----------------------|---|--|
|  | Area di Concentrazione Edificatoria |  | perimetro A.T.S. |  | Area di Concentrazione Edificatoria |
|  | Aree da cedersi alla Città per Servizi |  | perimetro Area Parco |  | Aree da cedersi alla Città per Servizi |

A.T.S. "5.o"



Fg. 1080

--- perimetro A.T.S.

-  Area di Concentrazione Edificatoria
-  Aree da cedersi alla Città di Torino per Servizi
-  Aree di proprietà della Città di Torino destinate a Servizi

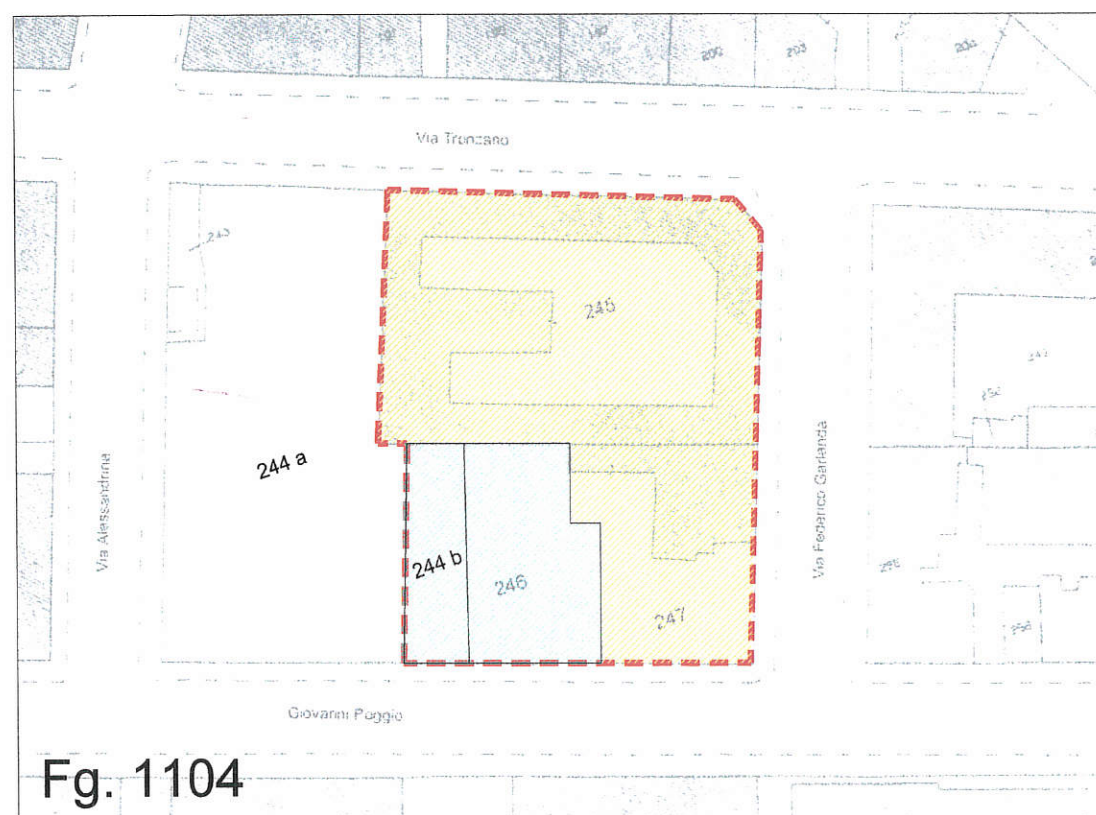
Particelle originarie di riferimento:
102, 94 b, 244, 245, 246, 247

Particelle in aree di concentrazione edificatoria in progetto:
102 a, 94 b 2

Particelle in aree da cedersi alla Città di Torino per Servizi:
94 b 1, 102 b, 245, 247

Particelle già di proprietà della Città di Torino in aree per Servizi:
244 b, 246

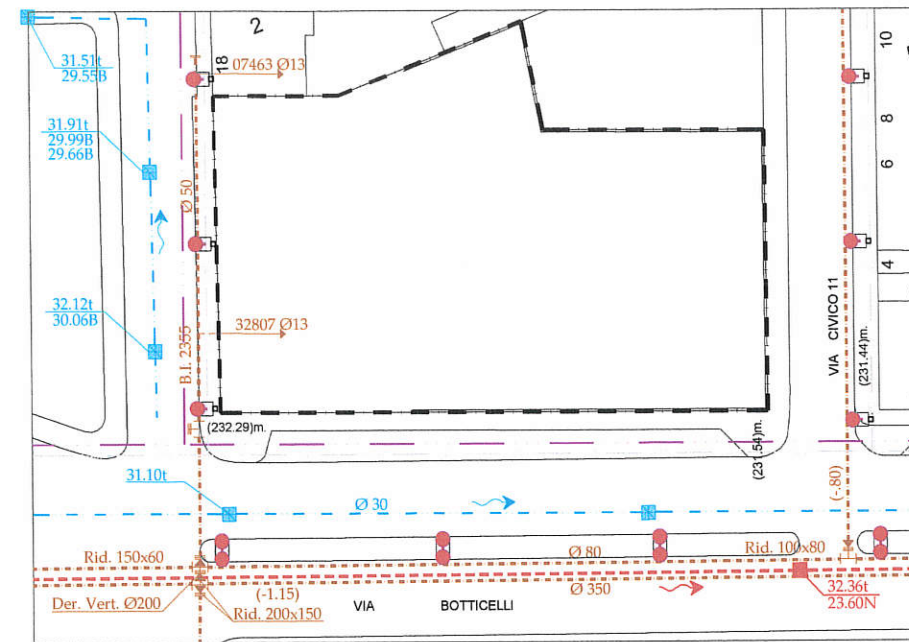
A.T.S. "5.p"



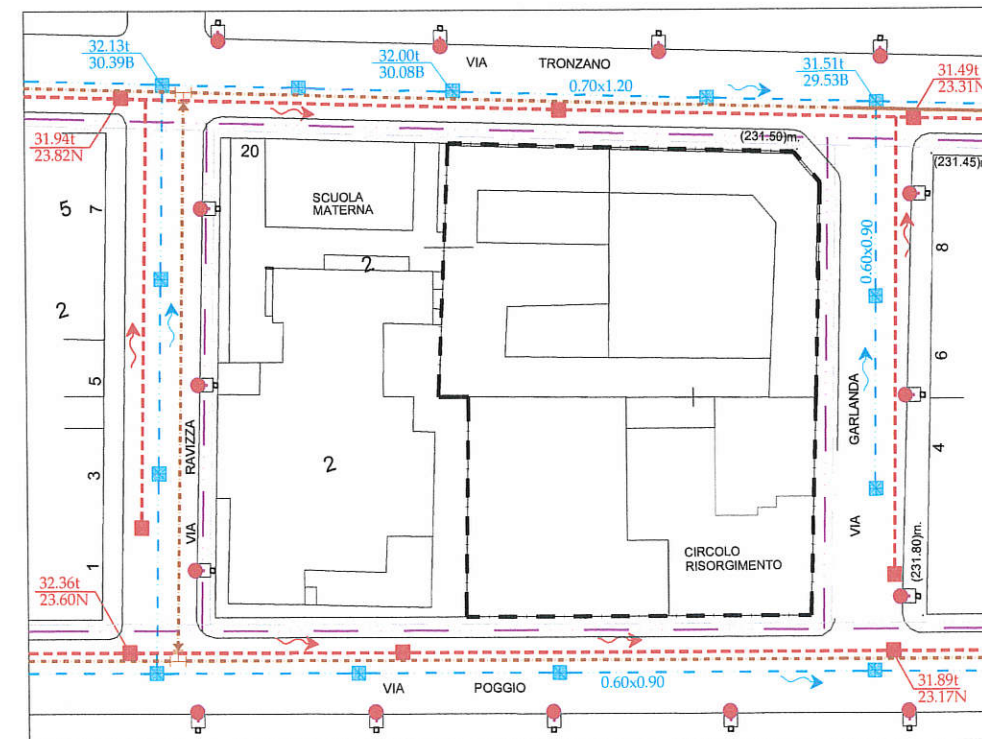
Fg. 1104

--- perimetro A.T.S.












-  perimetrazione degli Ambiti
-  fognatura bianca esistente
-  direzione flusso fognatura bianca
-  fognatura nera esistente
-  direzione flusso fognatura nera
-  acquedotto pubblico esistente
-  allacciamenti acquedotto in progetto
-  Telecom
-  AES
-  palo AEM con lampada a testa palo
-  palo AEM a due bracci h= 10m

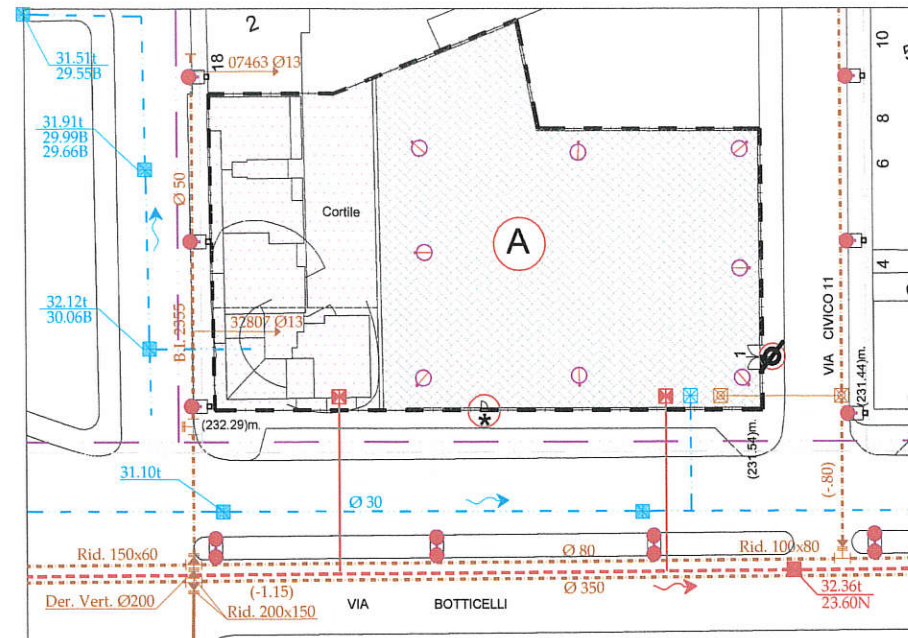


A.T.S. 5o

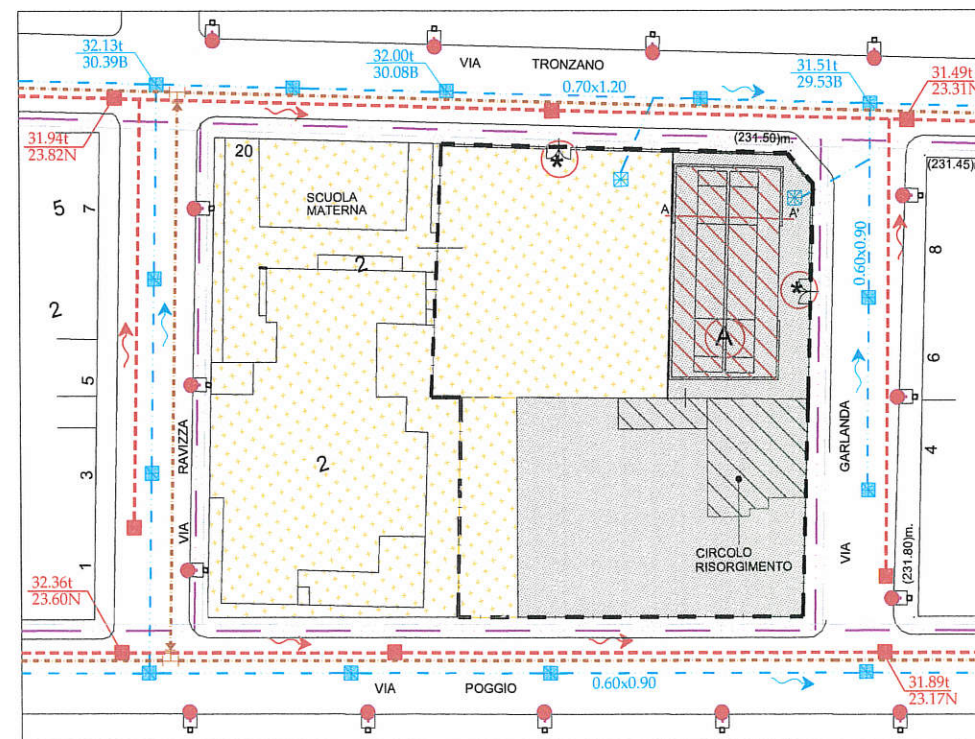


A.T.S. 5p

- perimetrazione degli Ambiti 5.o - 5p
-  fognatura bianca esistente
-  direzione flusso fognatura bianca
-  fognatura bianca di progetto
d = 250 mm
-  fognatura nera esistente
-  direzione flusso fognatura nera
-  acquedotto pubblico esistente
-  allacciamenti acquedotto in progetto
-  pavimentazione in autobloccanti
-  area di concentrazione edificatoria
-  Telecom
-  AES
-  palo AEM con lampada a testa palo
-  palo AEM a due bracci h= 10m
-  fognatura nera di progetto
-  pozzetto per allacciamento acquedotto
-  illuminazione pubblica di progetto
a testa palo
-  area Centro Anziani (futura realizzazione)
-  ingresso pedonale
-  ingresso passo carraio
-  nuova struttura coperta per due
campi bocce di pertinenza
del Circolo Risorgimento
-  nuovi accessi da realizzare
-  Fabbricato esistente
del Circolo Risorgimento
-  Area di pertinenza del
Circolo Risorgimento
-  Area di pertinenza della
Scuola Materna

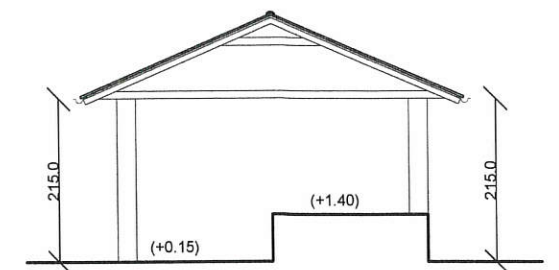
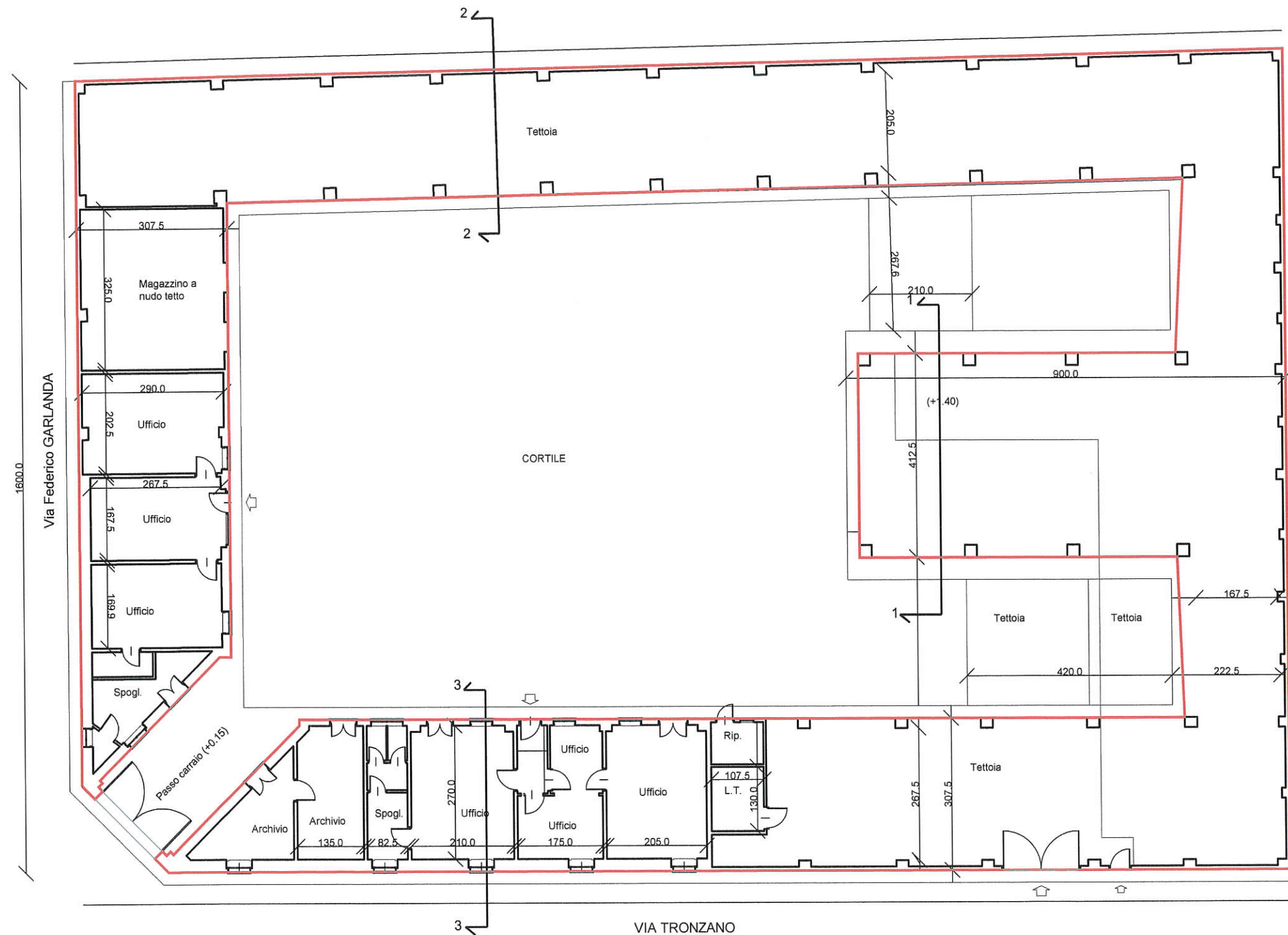


A.T.S. 5o

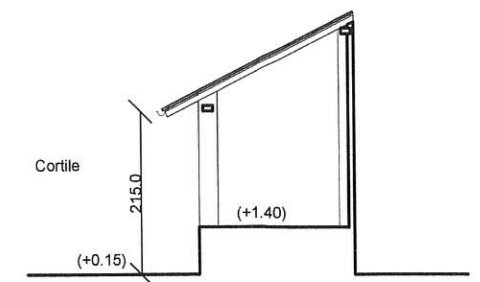


A.T.S. 5p

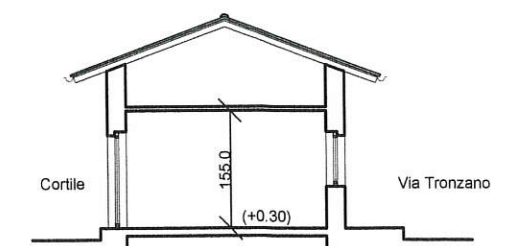
- Proprietà CAMIA



SEZIONE 1-1



SEZIONE 2-2



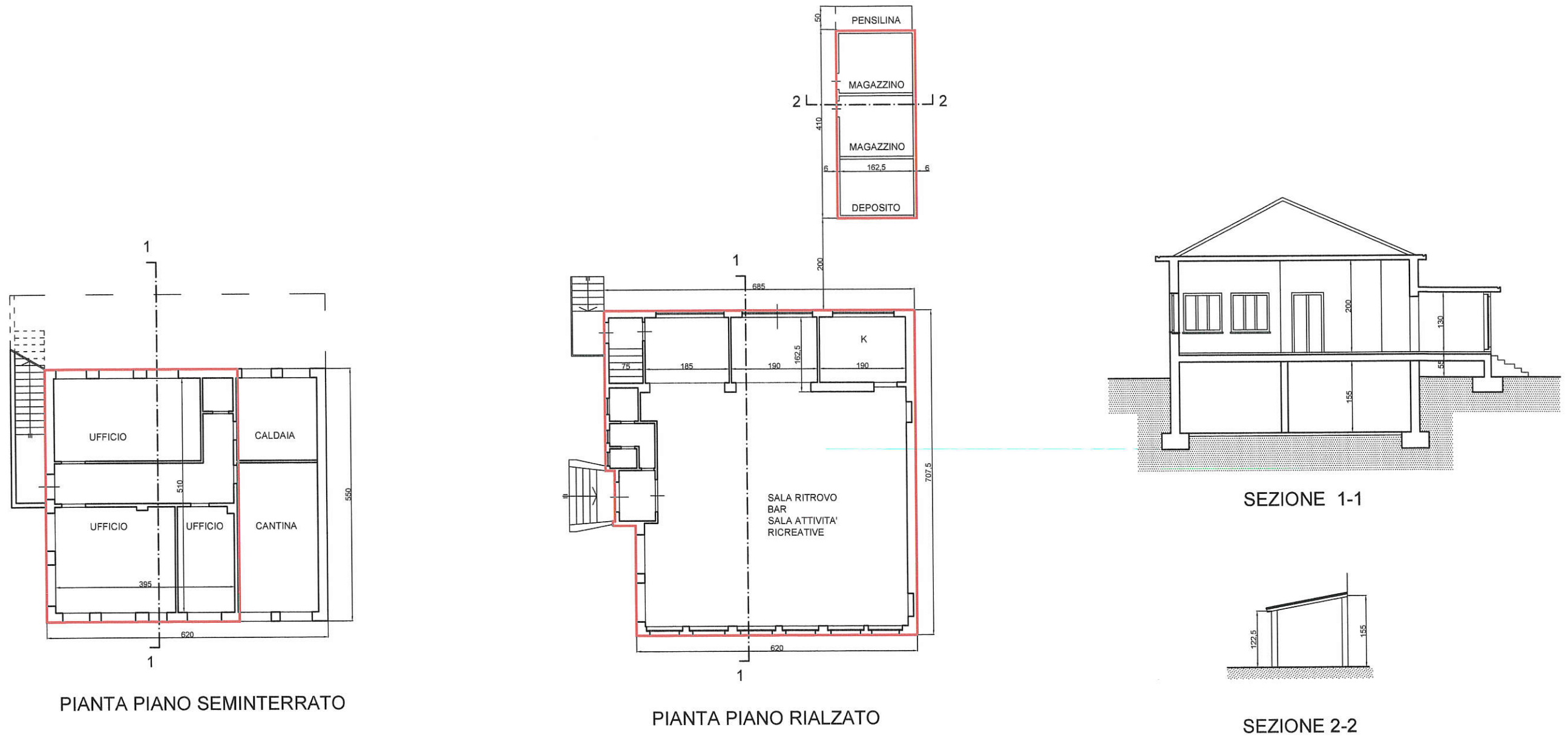
SEZIONE 3-3

— perimetro area computata in SLP

SLP esistente 909 mq

1/3 SLP esistente 303 mq

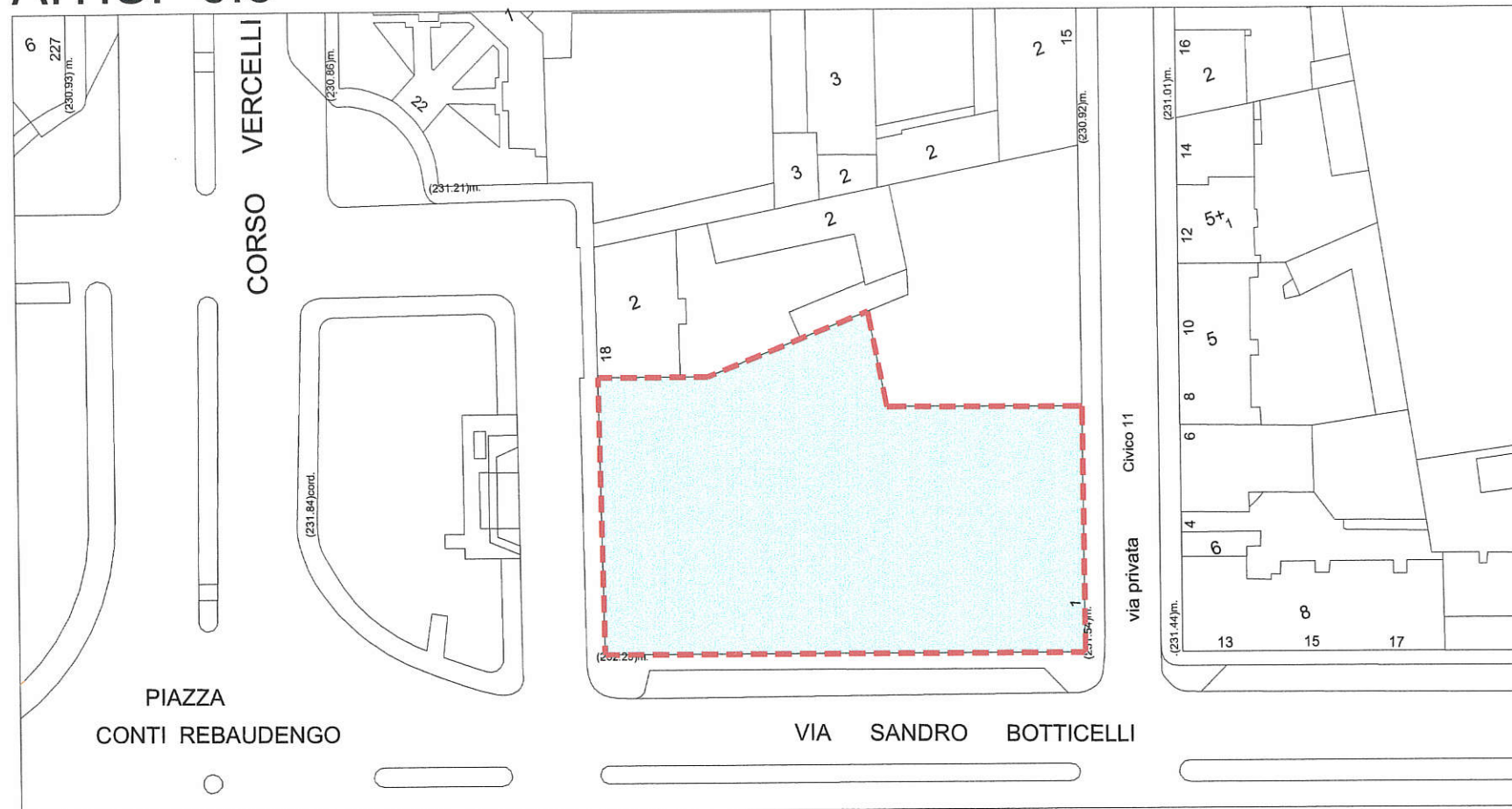
- Proprietà ASSOCIAZIONE CIRCOLO RISORGIMENTO



— perimetro area computata in SLP
 SLP esistente: 307 mq

1/3 SLP esistente: 102.3 mq

A.T.S. "5.o"



--- perimetro A.T.S.

Sub-Ambito 1

Sub-Ambito 2



Proprietà Città di Torino


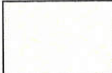
A.T.S. "5.p"

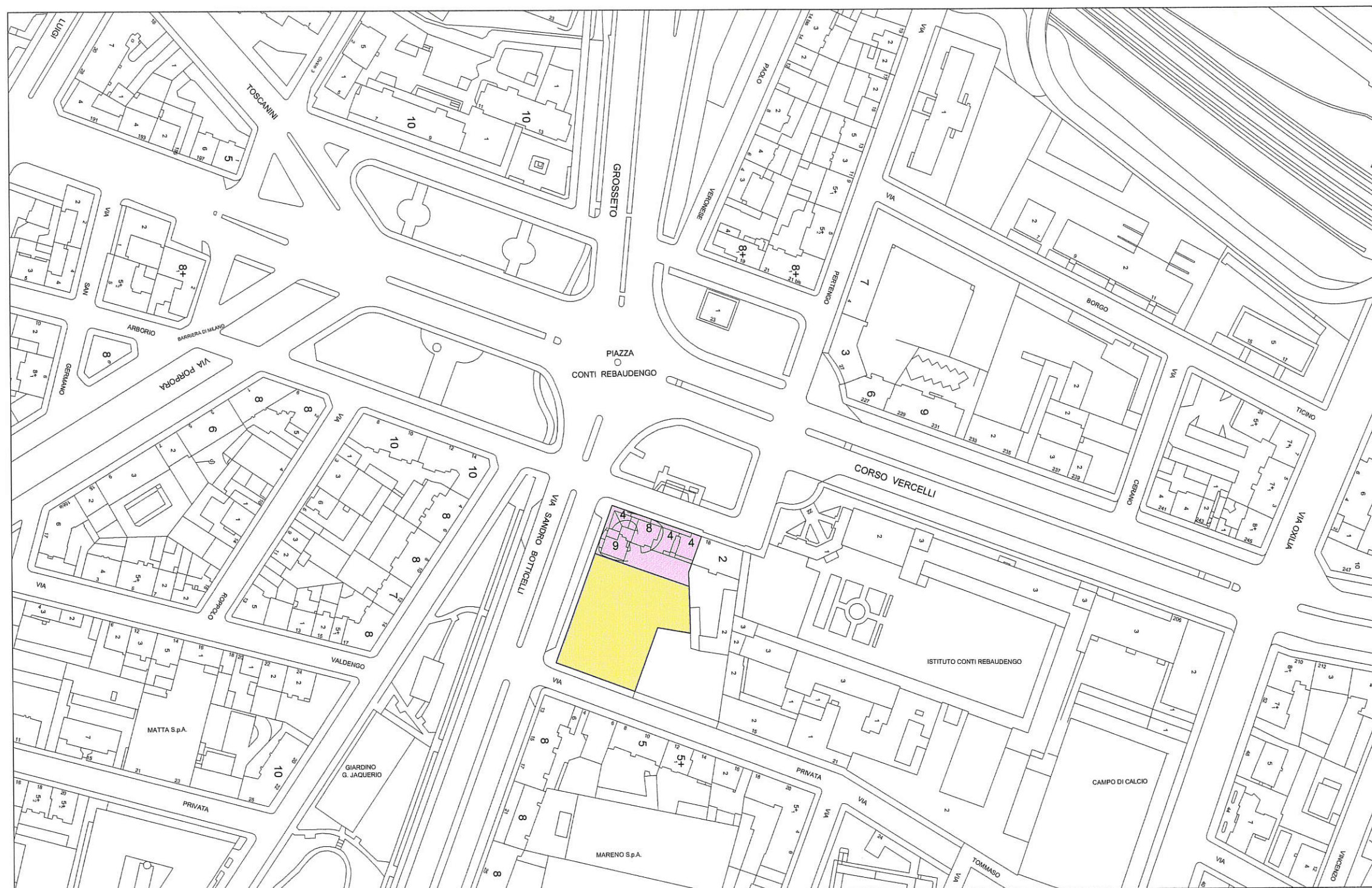


Parametri Urbanistici

SUA
Tav. 11

 Sub-Ambito 1				 Sub-Ambito 2				Riepilogo		
	Proprietà	Fg. N.C.T.	Particella	Superficie	Proprietà	Fg. N.C.T.	Particella	Superficie		
A.T.S. 5.o	Opera Salesiana Rebaudengo	1080	102	2800					- S.T. 5.o 3025 mq	
	Opera Salesiana Rebaudengo	1080	94 parte	225					- S.T. 5.p 2972 mq di cui: * S.T. di proprietà privata 2284 mq * S.T. di proprietà Città di Torino 688 mq	
A.T.S. 5.p	Camia Maria A. Camia Piero Luigi	1104	245	1640	Ass. Circolo Risorgimento	1104	247	644	- S.T. complessiva di proprietà privata (5.o + 5.p) 5309 mq	
Superficie Complessiva				4665					- Aree minime per Servizi da cedersi da PRG (80% della S.T. di proprietà privata) 4247 mq	
P.31	Interventi Immobiliari Pinerolese srl	1163	36	19921						- Area massima di Concentrazione Edificatoria da PRG (max 20% della S.T. di proprietà privata) 1062 mq
		1163	43							
		1163	45							
		1164	7							
		1164	9							
S.T. Sub Ambito 1				4665 mq	S.T. Sub Ambito 2			644 mq	- Aree per Servizi da cedersi alla città in progetto nello S.U.A. 3732 mq+644 mq 4376 mq (> 4247 mq)	
SLP esistente in proprietà Camia				909 mq	SLP esistente			307 mq	- Area di Concentrazione edificatoria in progetto nello S.U.A. 933 mq (< 1062 mq)	
SLP in progetto propria (4665 mq x 0,7/3+1/3 909 mq)				1391.5 mq	SLP in progetto propria (644 mq x 0,7/3+1/3 307 mq)			252.59 mq	- Area a Parco ceduta in P.31 (19921 mq > 18820 mq) 19921 mq	
SLP derivata da area a Parco in P.31 L'area a Parco ceduta è di 19921 mq di cui 18820 mq producono SLP (S.T. 18820 mq x 0,05 mq SLP/ST)				941 mq					- SLP complessiva in progetto Sub 1+Sub 2 ad ASPI a Residenza 2585.09 mq 252.59 mq 2332.50 mq	
SLP complessiva in progetto (4665 mq x 0,50 mq SLP/ST)				2332.5 mq	SLP complessiva in progetto • ASPI			252.59 mq		
• Residenza				2332.5 mq	La SLP in progetto è localizzata all'interno dell' area di concentrazione edificatoria del Sub-Ambito 1 al P.T.					
Area di Concentrazione Edificatoria (4665 mq x 20%)				933 mq	Area da cedersi per Servizi alla Città (100% di ST)			644 mq	- Indice Territoriale SLP complessiva/S.T. privata SLP/S.T. 0.49	
Area da cedersi per Servizi alla Città (4665 mq x 80%)				3732 mq						


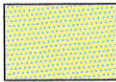

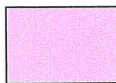
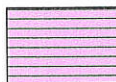
-  Area di concentrazione edificatoria
-  Aree da cedere alla Città per Servizi



Sequenza Temporale delle fasi di Attuazione

scala 1:1000

Tav. 13

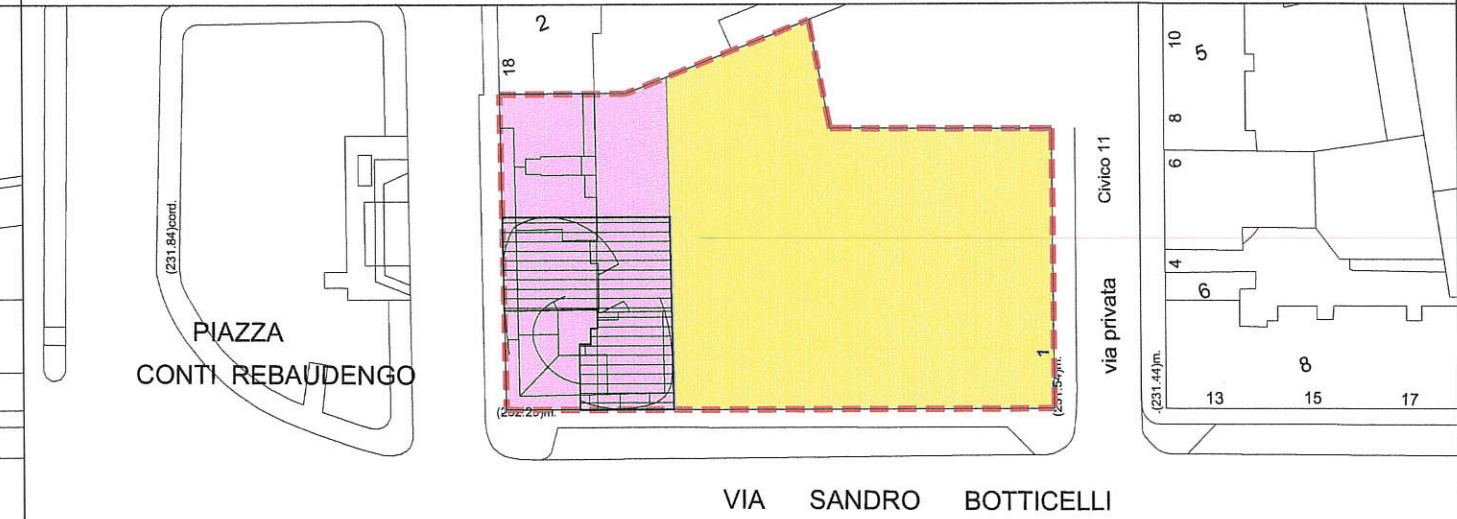
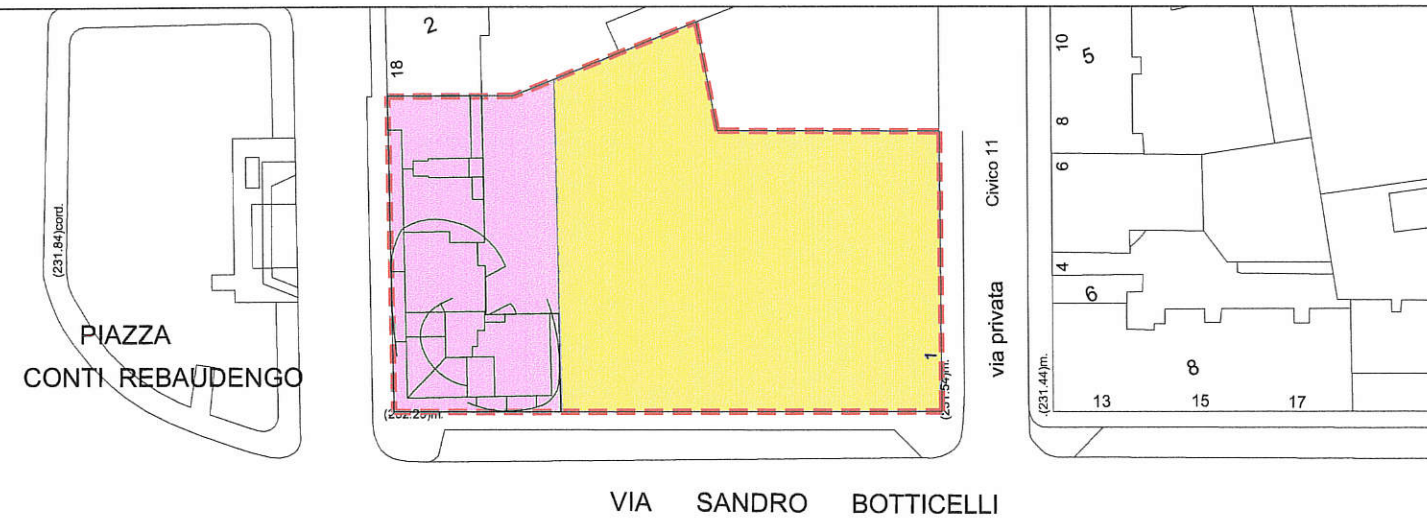
-  perimetro A.T.S.
-  Proprietà Città di Torino
-  Aree per Servizi
-  Area di Concentrazione Edificatoria
-  Localizzazione SLP del Sub-Ambito 2 + Parcheggi pertinenti

1° Fase - Sub-Ambito 1

2° Fase - Sub-Ambito 2

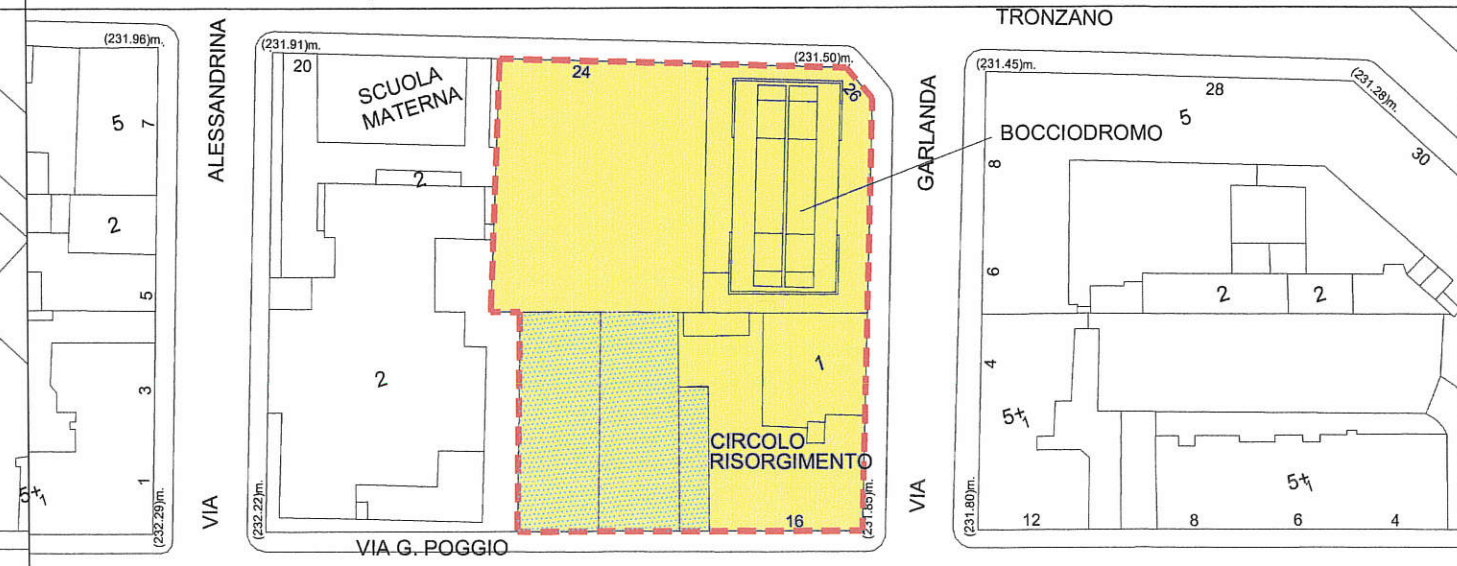
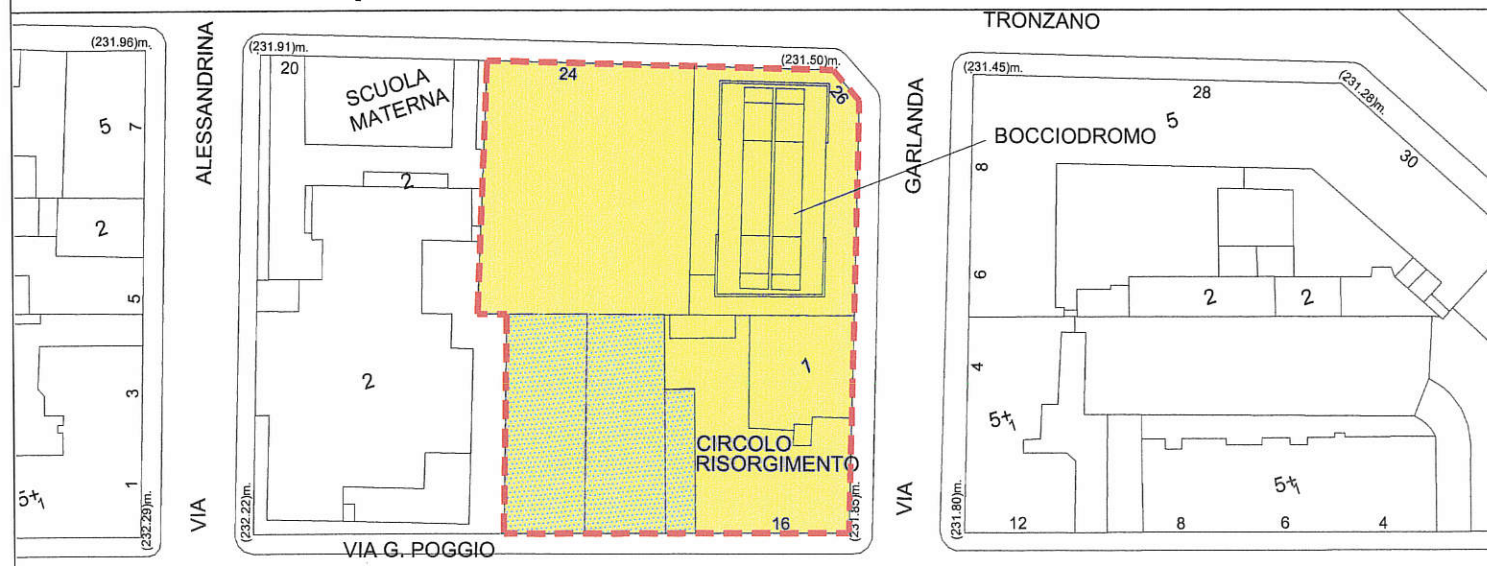
A.T.S. "5.o"

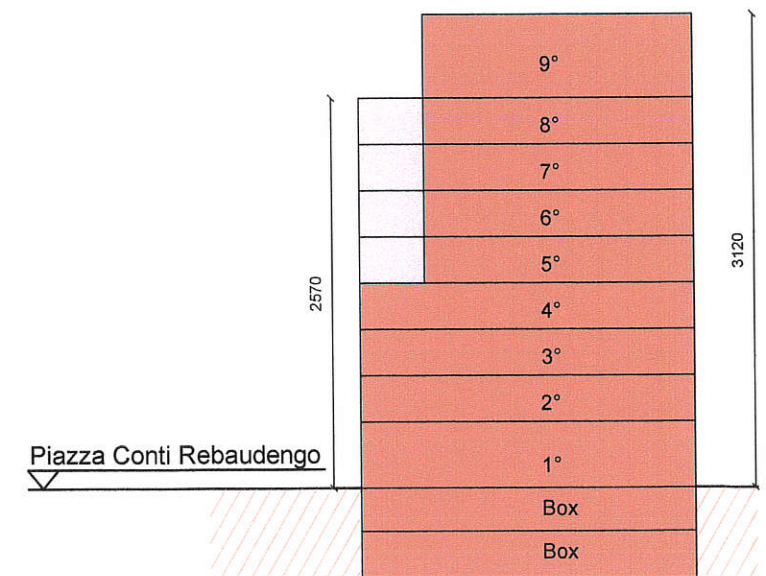
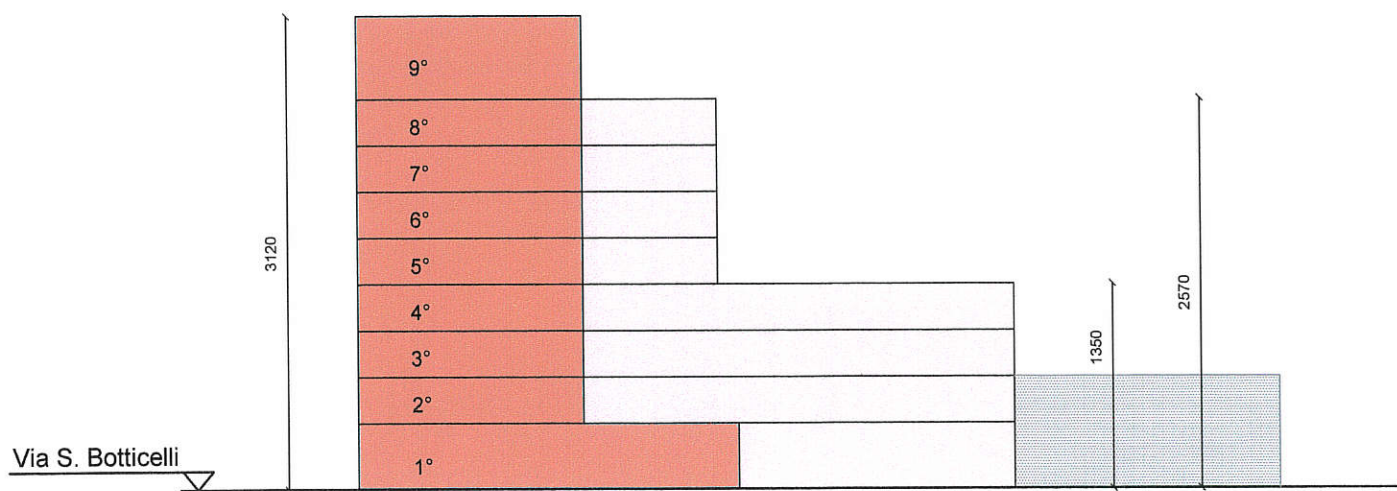
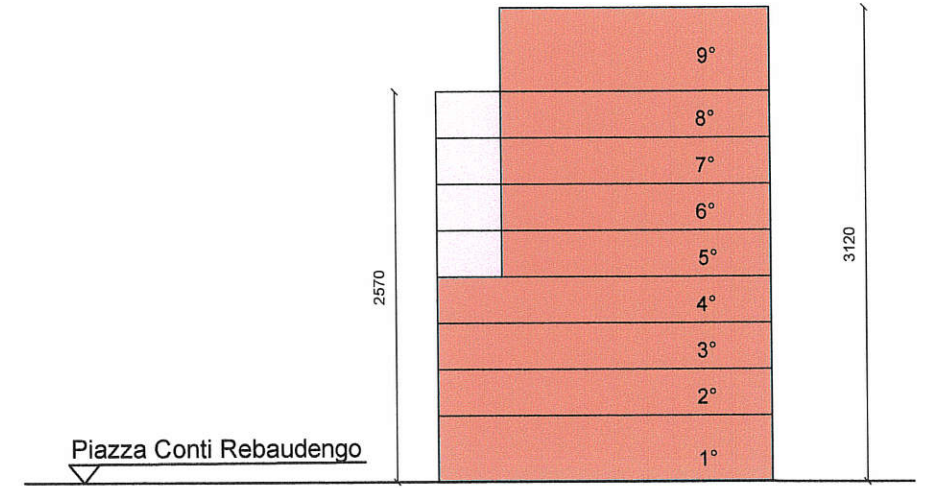
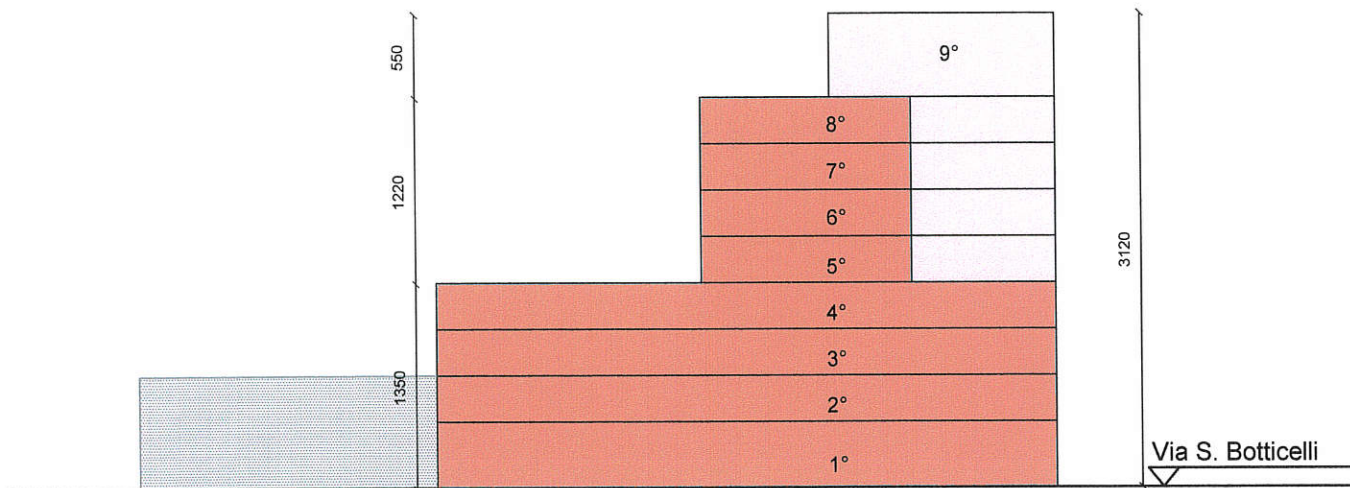
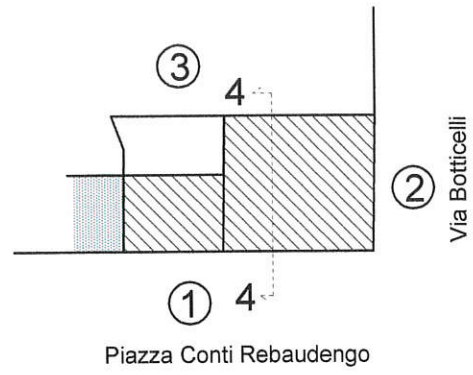
A.T.S. "5.o"



A.T.S. "5.p"

A.T.S. "5.p"

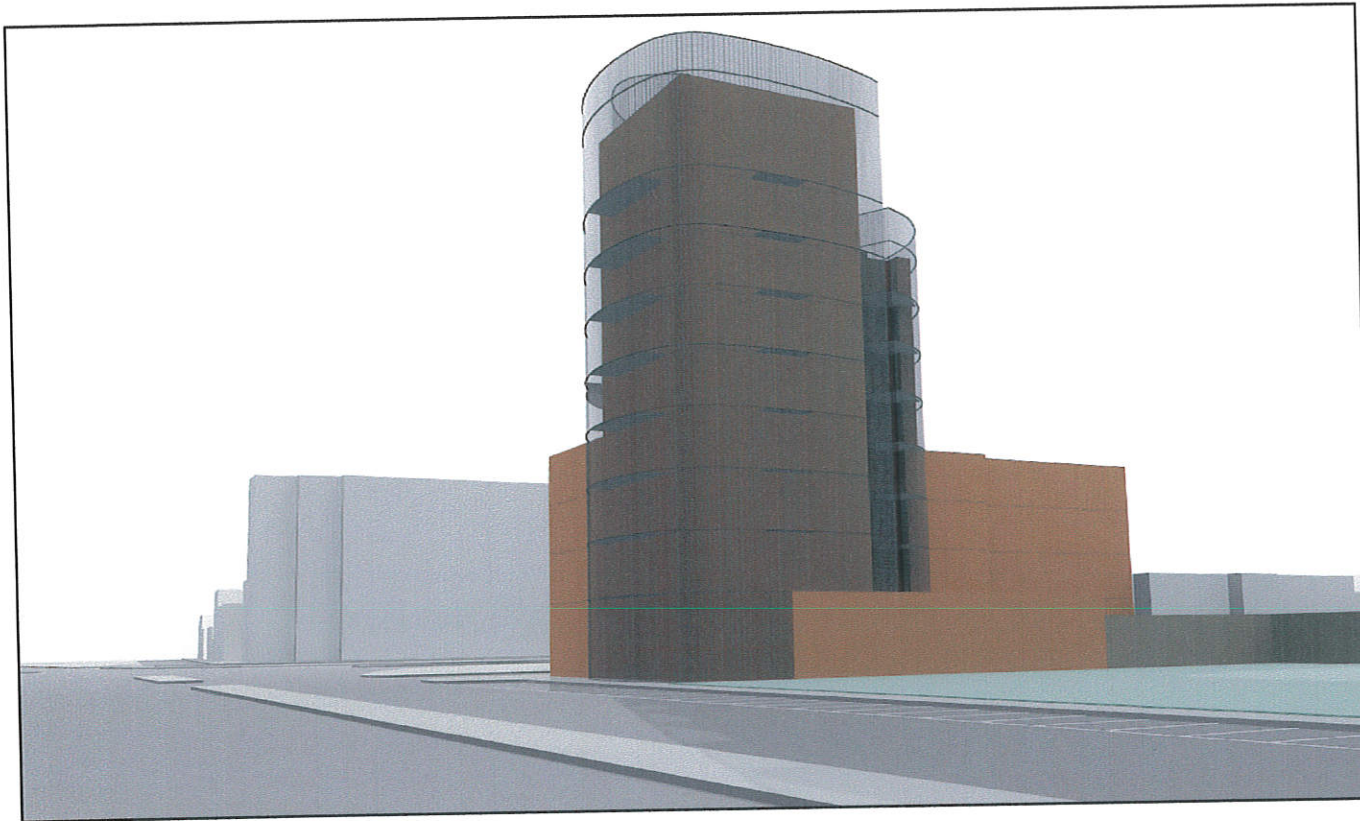




Sezione 4-4



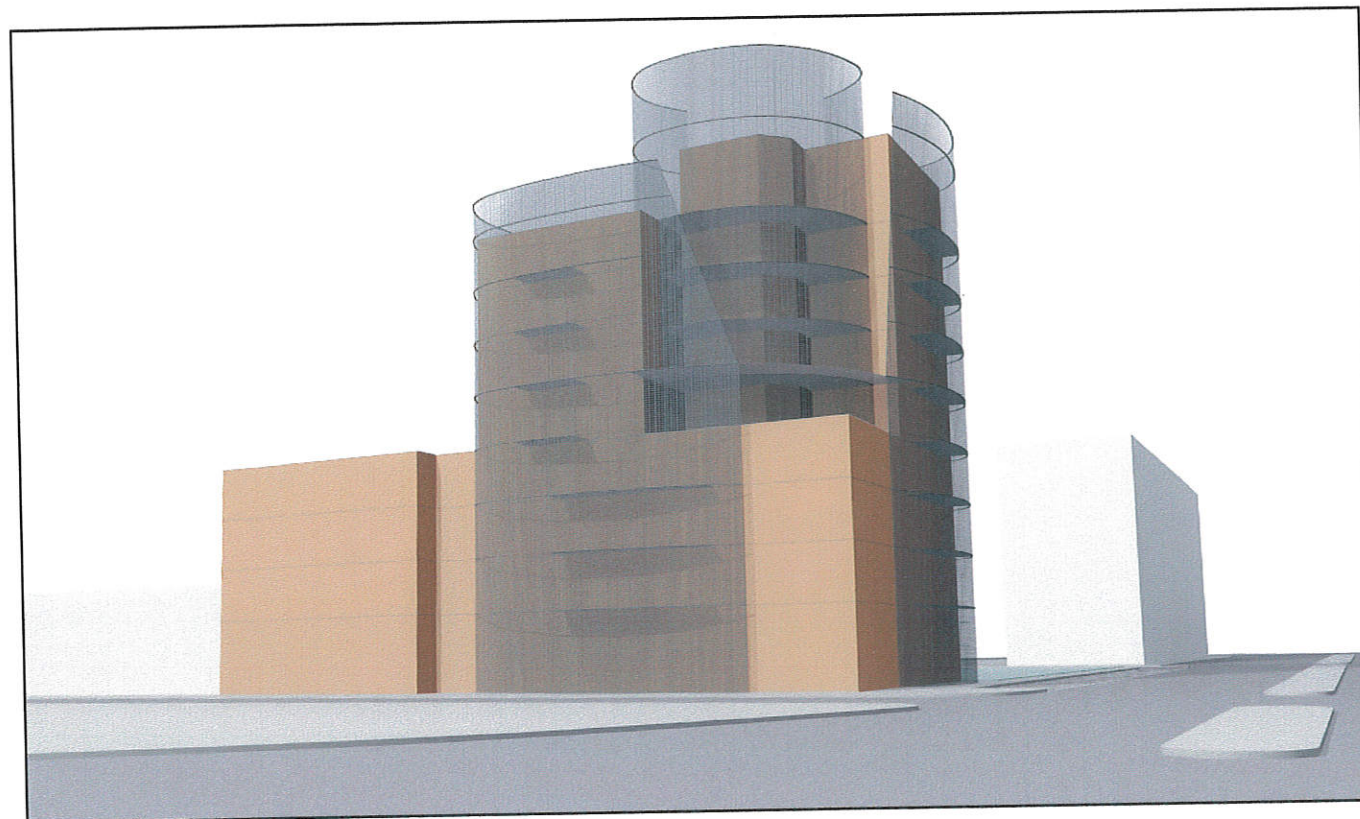
Vista aerea da P.zza Conti Rebaudengo - lato ovest



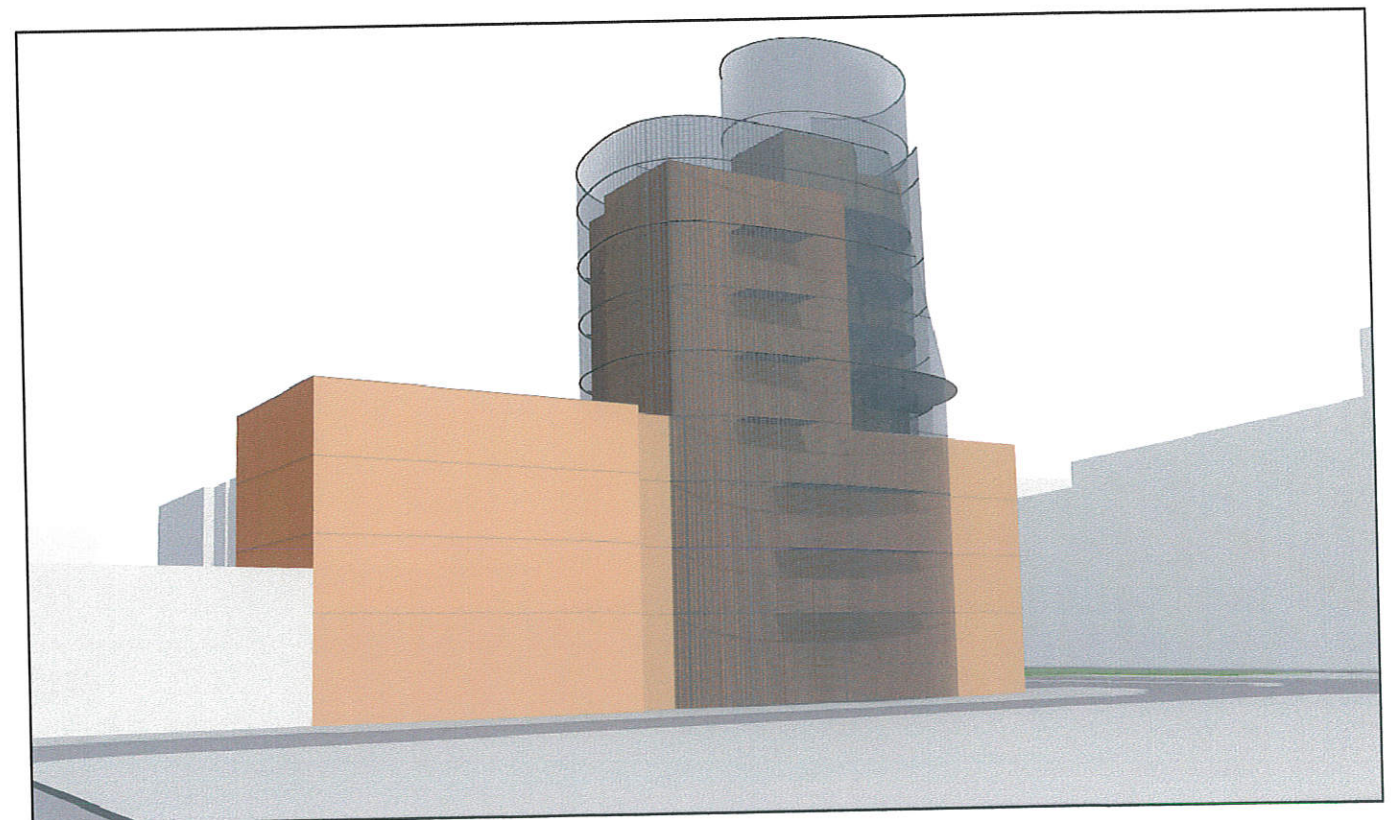
Vista da Via Botticelli ad altezza d'uomo



Vista aerea da Via Botticelli

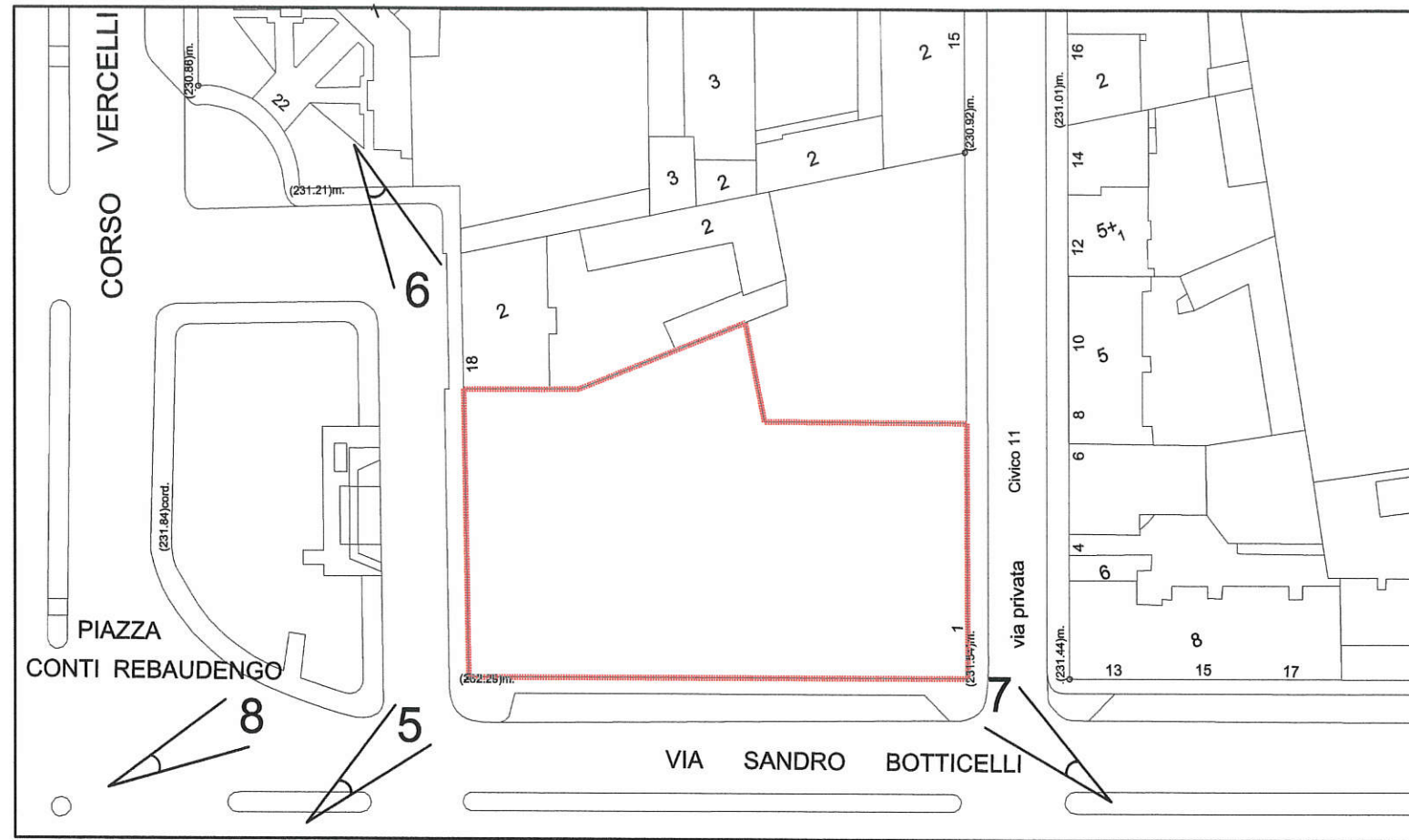


Vista da P.zza Conti Rebaudengo ad altezza d'uomo

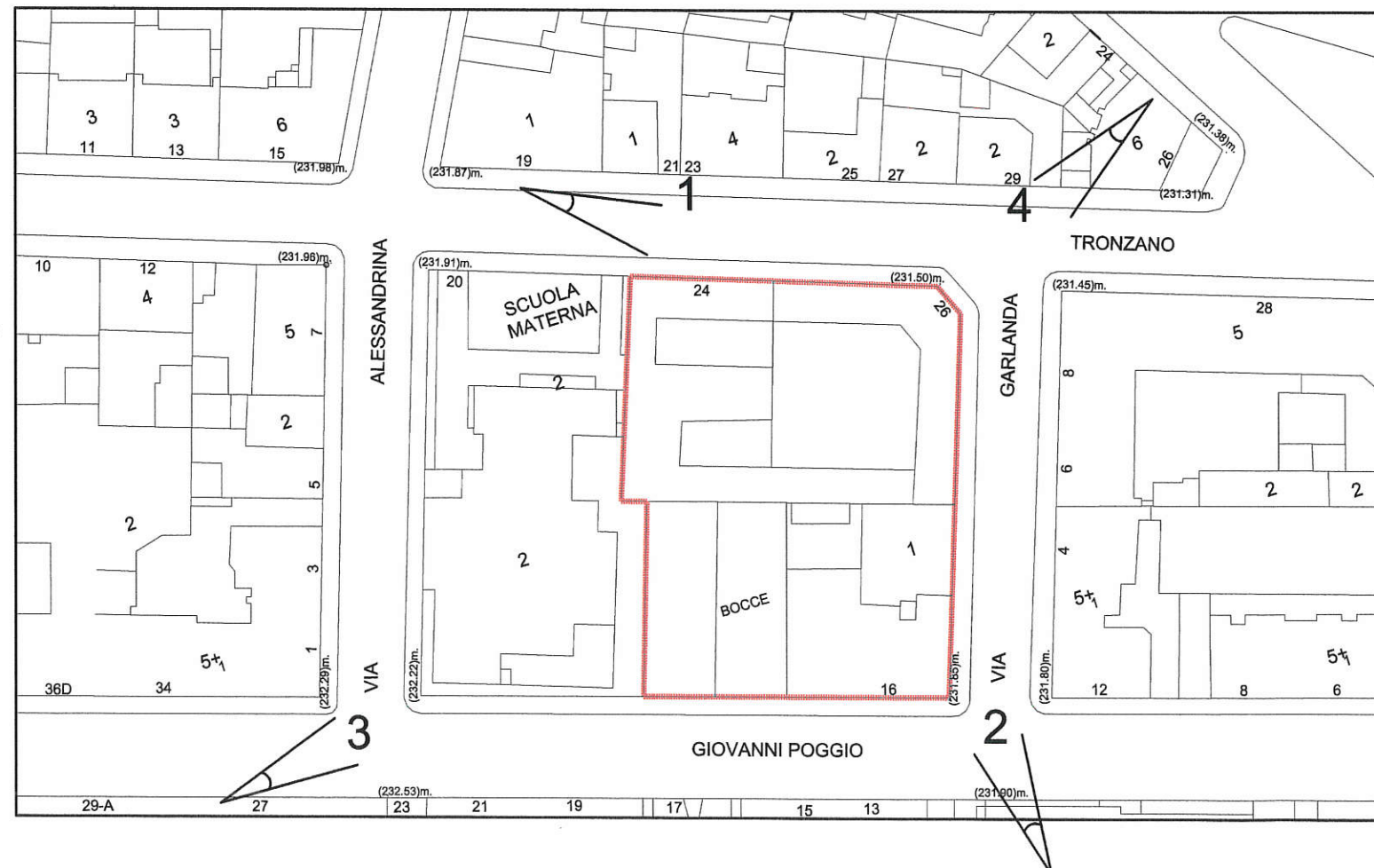


Vista da P.zza Conti Rebaudengo lato nord ad altezza d'uomo

A.T.S. "5o"



A.T.S. "5p"



1



2



3



4



5



6



7



8

