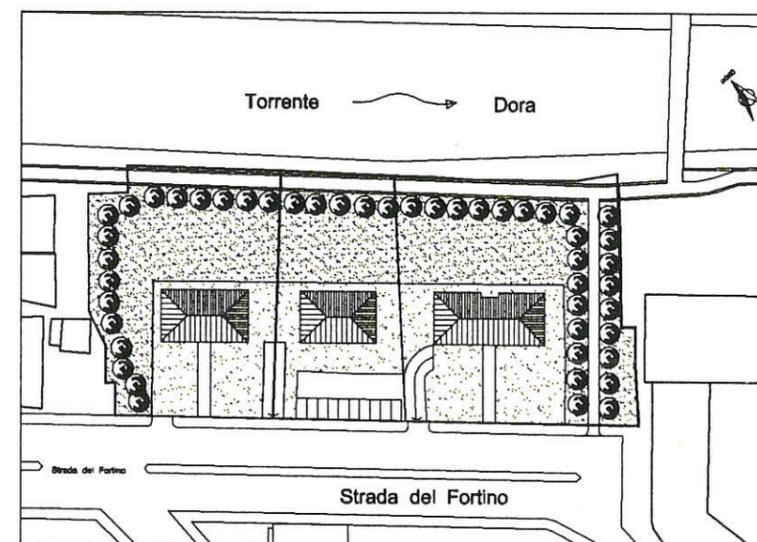


COMUNE di TORINO
Provincia di Torino

ZONA URBANA di TRASFORMAZIONE
Lungo Dora 2 - Ambito 9.3 -



STUDIO UNITARIO D' AMBITO

LA PROPRIETA'

BERTOLINO Giovanni
BERTOLINO L. - TINIVELLA G.P.
BERTOLINO Renato - BERTOLINO M.Teresa

IL PROGETTISTA

Dott. Arch. Renato VEZZARI
Via S. Teresa 23 - TORINO

SETTORE TRASFORMAZIONI
CONVENZIONATE
Via Avellino 6
Prot. Edilizio n° 2005-14-7235
Data 15/7/2005

giugno 2005

CITTA' DI TORINO
ZONA URBANA DI TRASFORMAZIONE DEL P.R.G.C.
Ambito 9.3
(Lungo Dora 2)

STUDIO UNITARIO D'AMBITO
(P.R.G.C., Art. 7, lett. B)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1) PREMESSA

Il P.R.G.C. del Comune di Torino individua quale ZUT l'Ambito 9.3 (Lungo Dora 2) posto a Est della Via Cigna, compreso tra la Via del Fortino a Sud e la sponda del Torrente Dora a Nord, l'Istituto Professionale di grafica a Est e l'area di proprietà Comunale a Ovest. La trasformazione dell'area è condizionata dalle prescrizioni contenute nella scheda d'Ambito 9.3 relativa.

Considerando la limitata dimensione dell'ambito individuato e relative prescrizioni (allineamento sul fronte Dora dell'edificio scolastico ad est) e l'iniziativa della Città di Torino, volta alla realizzazione dell'argine Dora con relativa pista ciclabile anche in seguito all'alluvione dell'ottobre 2000, i Proprietari dei suoli stipulavano atto d'impegno unilaterale (notaio P.Osella 13/06/2002 – rep. n.° 9827) per dismissione gratuita di mq. 1.136 in anticipazione a Variante volta a ricomprendere dette aree all'interno dell'ambito ancorché prive di capacità edificatoria.

Con Del.C.C. 01/12/2003 n°2003-05181/009 il Comune di Torino adottava la Variante n°76 al P.R.G.C. ai sensi dell'art.17, 7°c.della L.R.56/77, con cui estendeva la Z.U.T. 9.3 alla porzione di area fluviale già messa a disposizione della Città senza che questa assuma indici di edificabilità e mantenga la destinazione a servizi pubblici. Detta adozione veniva poi confermata con la Deliberazione di approvazione Del C.C. del 31/05/2004 n°2826/09.

E' da segnalare da ultimo, che l'ambito è articolato in tre Proprietà di cui una non intende intervenire nel breve periodo.

Anche in considerazione di quanto sopra, ai sensi dell'art. 7, lett. B) del P.R.G. , si è redatto il seguente Studio Unitario d'Ambito.

Di conseguenza il presente fascicolo si compone dei seguenti documenti:

- Relazione illustrativa;
- Tav. 1 Azzonamento P.R.G.C. e S.U.A. 1/5.000;
- Tav. 1 bis - Scheda normativa ambito 9.3;
- Tav. 2 Estratto catastale 1/1.000;
- Tav. 3 Stato di fatto 1/1.000;
- Tav. 4 Urbanizzazione Primaria esistente 1/500;
- Tav. 5 Planivolumetrico 1/500;
- Tav. 6 Individuazione sub-ambiti 1/500;
- Tav. 7 Aree per pubblici servizi 1/500;
- Tav. 8 Documentazione fotografica;
- Tav. 9 Profilo e Sezione 1/500.

2) STATO DI FATTO

L'area posta a Est di Via Cigna e compresa tra due aree di proprietà pubblica (Scuola professionale ad Est e Centro ricreativo ad Ovest) fronteggia a Sud la Via del Fortino affacciandosi sul nuovo parcheggio ed è limitata a Nord dal Torrente Dora.

Tutta l'area intorno è stata oggetto di recenti interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica d'iniziativa pubblica e privata: dal rifacimento dell'ex Cinema Fortino sulla Via Cigna all'ex Cimitero di S.Pietro in Vincoli, all'Arsenale della Pace fino ai recenti interventi della Piazza del Maglio e la Via Carpanini (ex Canale Molassi), restituendo così qualità (e vitabilità) ad una parte storica di Città.

L'isola compresa nell'ambito 9.3 è attualmente occupata da edifici obsoleti a destinazione prevalentemente artigianale e depositi (vedi Tav. 3) con presenze marginali di residenze di servizio.

L'intervento prevede la sostituzione edilizia dell'attuale edificato con nuovi edifici residenziali a 5-6 p.f.t., oltre alle aree a servizi pubblici, servite da pista ciclabile, poste in fregio alla Dora, tali da costituire un continuo dal ponte di Via Cigna a quello di C.so G.Cesare per poi proseguire verso il Po.

3) DIMENSIONAMENTO

Lo Studio Unitario dell'Ambito 9.3 è relativo alle Proprietà BERTOLINO Giovanni, BERTOLINO Renato, BERTOLINO Maria Teresa e TINIVELLA-

BERTOLINO per un totale di 7.447 mq. di superficie territoriale di cui mq. 1.136 privi di indice di edificabilità (vedi tavv. 1 bis - 2).

La S.l.p. generata ammonta a 4.391 mq. (l.t. 0,7 mq/mq.). Nell'ambito sono ricavabili 4.485 mq. di aree per servizi pubblici con un supero di 437 mq. rispetto a quelli dovuti. I dati quantitativi sono riassunti nella seguente tabella:

S.U.A. – Ambito 9.3 – Lungo Dora 2

Tab. 1

| DESCRIZIONE | Sub 1b BERTOLINO G. | Sub 2 BERTOLINO R. – M.T. | Sub 1a TINIVELLA- BERTOLINO | TOTALE |
|---|--|---------------------------------|-----------------------------------|--|
| Sup. territoriale d'ambito (generante S.l.p.) | 2.252 (35,7%) | 1.512 (24%) | 2.547 (40,3%) | 6.311 (100%) |
| Area a servizi P.R.G. | 330 | 248 | 558 | 1.136 |
| Area di proprietà totale (compresa nella Variante) | 2.582 (34,67%) | 1.760 (23,63%) | 3.105 (41,70%) | 7.447 (100%) |
| S.l.p. max (0,7 mq/mq.su 6.311) | 1.576 | 1.058 | 1.783 | 4.417 |
| Min. 80% Residenziale - Max 20% Aspi | 1.261 315 | 846 212 | 1.427 356 | 3.534 883 |
| Abitanti | 37 | 25 | 42 | 104 |
| Aree Servizi dovuta: | | | | |
| - Città 10% St. | 258 | 176 | 310 | 744 |
| - Slp. Res.le /34x25 | 927 | 622 | 1.049 | 2.598 |
| - Aspi 80% Slp. | <u>252</u> | <u>170</u> | <u>284</u> | <u>706</u> |
| Totale | 1.437 | 968 | 1.643 | 4.048 |
| Sup. Serv. Individuata dal progetto | 1.580 | 1.040 | 1.865 | 4.485 (> 4.048) (+437) |
| Superficie fondiaria di progetto | 1002 | 720 | 1.240 | 2.962 (< 3.399) |
| Edilizia Convenzionata (art.7) | ASPI mq.883 - 4.000 franch.=3.117 franch.-3.534 Res.le | | | = 417 x 0,10 = 42 mq. S.L.P. (min. mq. 45) |

- Obbligo di reperimento edilizia convenzionata di cui all'art. 7 N.U.E.A. viene assolto per complessivi mq. 45 di S.L.P. dal Sub 1a.

4) CONDIZIONI IDROGEOLOGICHE

L'area di intervento secondo il PAI (Piano Assetto Idrogeologico), è compresa tra la fascia "B" limitata all'argine della Dora, e la fascia "C" del fiume.

All'interno della fascia "C", le attività sono definite dagli strumenti di pianificazione urbanistica (art.31, 4° c. delle Norme del PAI). Nel caso in esame, il limite della fascia "B" è indicato come "limite di Progetto", nel qual caso (art.31, 5°c.) gli interventi edilizi ed urbanistici sono praticamente inibiti "fino all'avvenuta realizzazione delle opere" di difesa.

A questo proposito il Comune di Torino ha sviluppato uno specifico modello idraulico per l'asta torrentizia della Dora Riparia (Città di Torino, 1999) successivamente aggiornato in seguito alla piena dell'ottobre 2000 (Città di Torino, 2001).

Il tronco fluviale della Dora compreso tra Via Cigna e Borgo Dora è stato oggetto di recenti interventi di sistemazione idraulica e opere di difesa con la messa in sicurezza della sponda destra nel tratto fronteggiante l'area del presente S.U.A., con opere di valenza arginale con muro in c.a. su cui si è disposta una pista ciclabile ed ulteriore muro, sempre con funzione di argine (h. 1,20÷1,50), fondato su micropali. Tali opere sono state collaudate in data 15/10/2004 (V.Relazione Collaudo Ing.Anselmo) e di conseguenza per la fascia "C" in cui sono previsti gli interventi del presente SUA è ritornata in vigore la possibilità di attuazione prevista dalla normativa urbanistica comunale.

5) EDILIZIA CONVENZIONATA

Come si evince dalla precedente tabella 1, nello S.U.A. si prevede una quota di edilizia convenzionata minima di mq. 45, quota che sarà reperita in sede attuativa del sub-ambito 1a.

6) REALIZZAZIONI

Lo S.U.A. prevede la realizzazione di tre edifici di 5/6 p.f.t. calibrati in ragione delle capacità edificatorie delle tre proprietà di analoga tipologia architettonica, per complessivi 4.417 mq. di S.l.p. a destinazione prevalentemente residenziale minimo 80% Residenza – max 20% ASPI- con alloggi a dimensione variabile dai 70 ai 110 mq. di S.l.p. tali da offrirsi ad una domanda differenziata della potenziale utenza. La stessa tipologia consente l'eventuale uso ASPI (<20%).

Al piano seminterrato sono previste le autorimesse coperte necessarie. La quota altimetrica delle stesse è appena superiore alla quota di massima piena rilevata dall'U.T.C. e superiore al piano della pista ciclabile progettata dallo stesso U.T.C. Quote, quindi che garantiscono la sicurezza dell'intero edificio dal rischio di esondazione.

7) AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Ricordato come 1.136 mq. di area a servizi siano già state concesse in uso al Comune per la realizzazione di opere di difesa spondale e pista ciclabile (vedi Atto notaio Osella), lo S.U.A. prevede la dismissione ulteriore di mq. 3.349 per complessivi mq. 4.485. Area che potrà essere attrezzata a verde in contiguità delle aree pubbliche adiacenti (Centro ricreativo e scuola professionale) e sulla quale potrà essere ricavato un accesso diretto dalla Via del Fortino per la pista ciclabile (Vedi Tavv.5 e 7).

Più precisamente le aree a servizi saranno le seguenti:

| | | | | |
|---------------|-----|--------|------------|--------------|
| Part. | n.° | 186 p. | mq. | 1.865 |
| | n.° | 62 | mq. | 385 |
| | n.° | 177 | mq. | 330 |
| | n.° | 175 p. | mq. | 385 |
| | n.° | 176 p. | mq. | 480 |
| | n.° | 181 | mq. | 550 |
| | n.° | 180 p. | mq. | 85 |
| | n.° | 182 p. | mq. | 119 |
| | n.° | 179 p. | mq. | 286 |
| TOTALE | | | mq. | 4.485 |

8) OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'area di trasformazione in oggetto è totalmente dotata di opere di urbanizzazione: strade, fognatura, LL.PP., parcheggi (v. tav. 4).

Nelle tavv. 5 e 7 sono indicate le attrezzature essenziali delle aree soggette a dismissione gratuita (percorso ciclabile, alberature, parcheggi) che meglio potranno essere realizzate dal Comune (v. pista ciclabile) e comunque l'eventuale realizzazione a carico dei Proponenti potrà essere definita in sede di Convenzione allegata ai P.E.C.

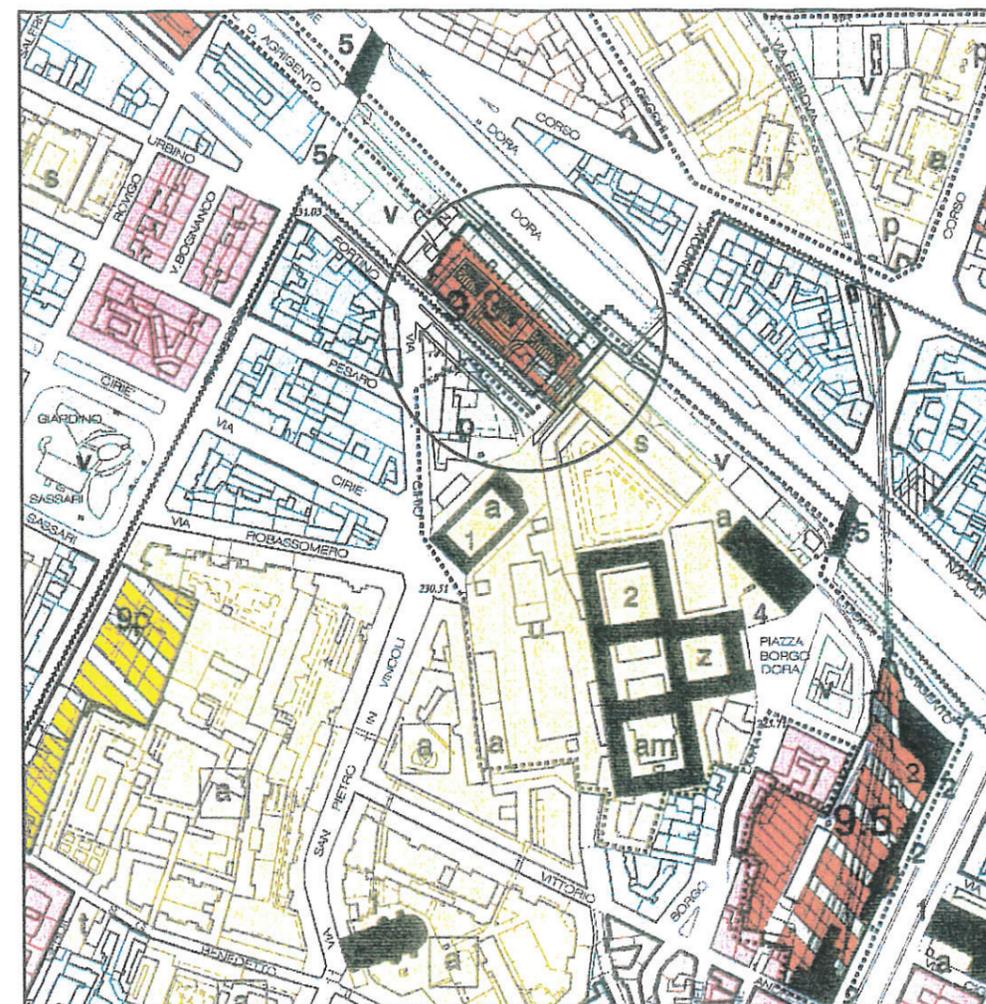
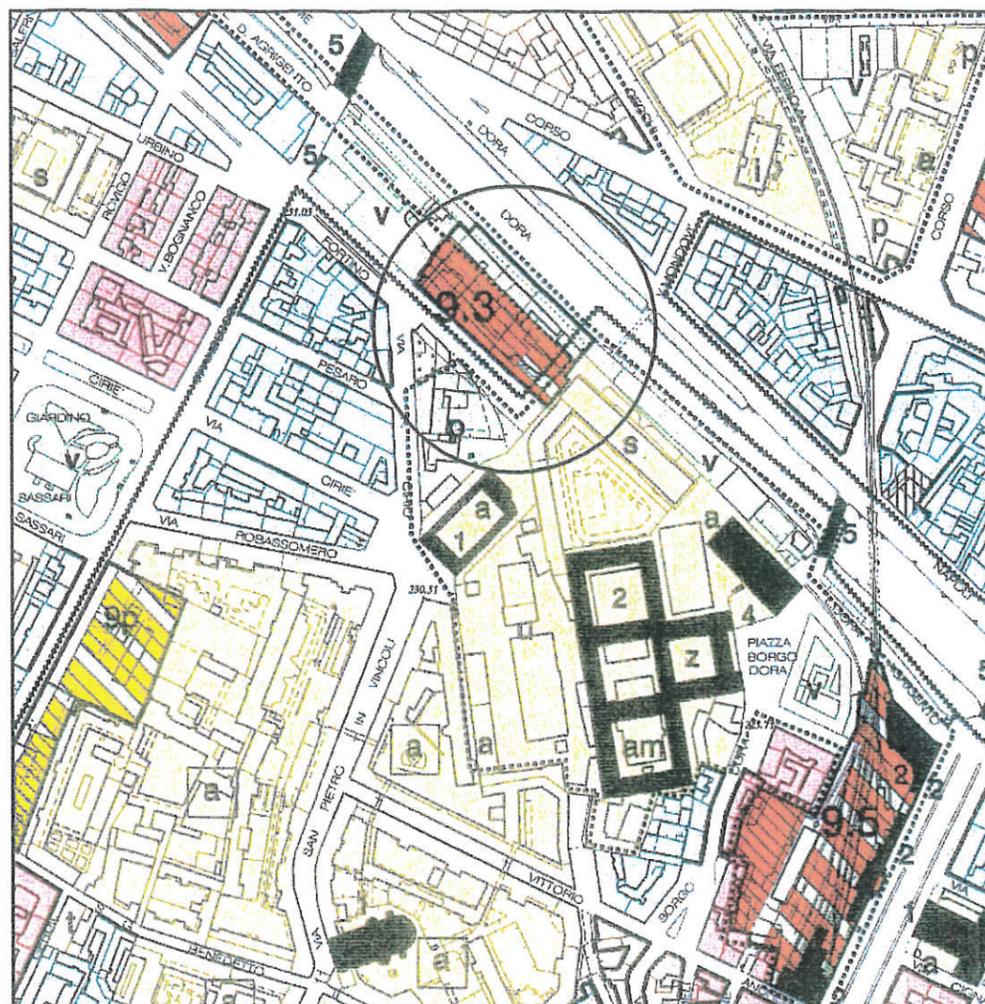
Z.U.T. – Ambito 9.3

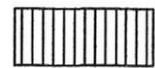
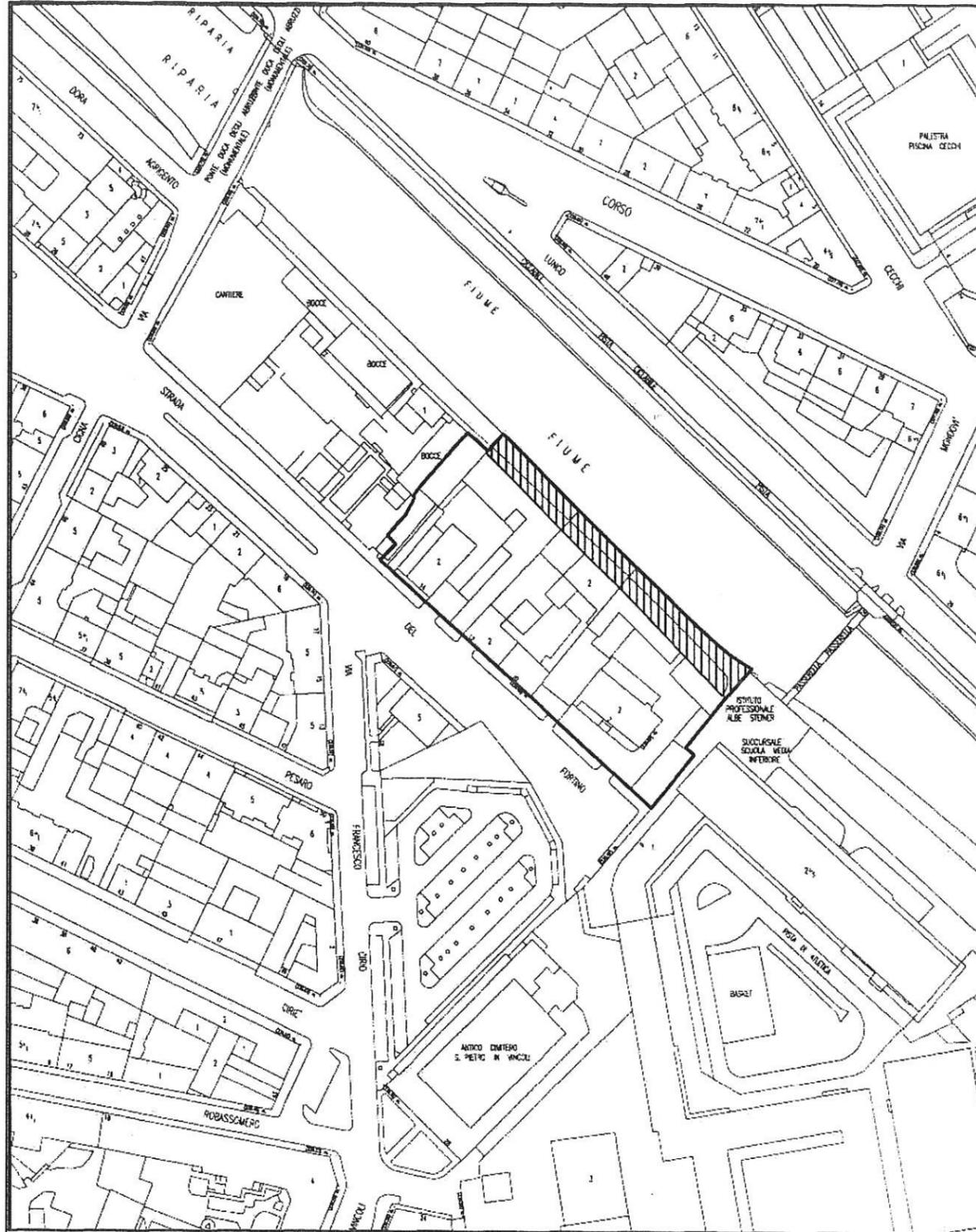
Elenco Proprietà

Tab. 2

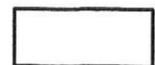
| | F. | Part. | Sup. | Totale |
|---|-------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-----------------|
| BERTOLINO Giovanni <u>Sub. 1b</u> | 1.182 “ 1.183 “ “ | 62 339p 175 176 177 | 385 37 1.030 800 330 | 2.582 |
| BERTOLINO M.Teresa BERTOLINO Renato <u>Sub. 2</u> | 1.183 “ “ “ | 179 180 181 182 | 370 390 550 450 | 1.760 |
| BERTOLINO TINIVELLA (1) <u>Sub. 1a</u> | 1.183 | 186p | 3.105 | 3.105 |
| TOTALE | | | mq. 7.447 | mq.7.447 |

(1) *N.B.:* Parte dell'area esterna all'ambito (848 mq.) è già stata occupata dal Comune di Torino per la realizzazione della Strada del FORTINO.





Superficie territoriale priva di indice di edificabilità territoriale



Limite della Zona Urbana di Trasformazione "Ambito 9.3 Lungo Dora 2"

Ambito 9.3 LUNGO DORA 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 CITTA' (% minima ST) 10%

ALLINEAMENTO: sul prolungamento del filo edilizio lungo la Dora dell'edificio scolastico adiacente ad est.

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

ALLINEAMENTO: Parallelamente a Strada del Fortino; sul prolungamento del filo edilizio lungo la Dora dell'edificio scolastico adiacente ad est.

NUMERO MAX. DI PIANI: 4 fuori terra più eventuale sottotetto abitabile.

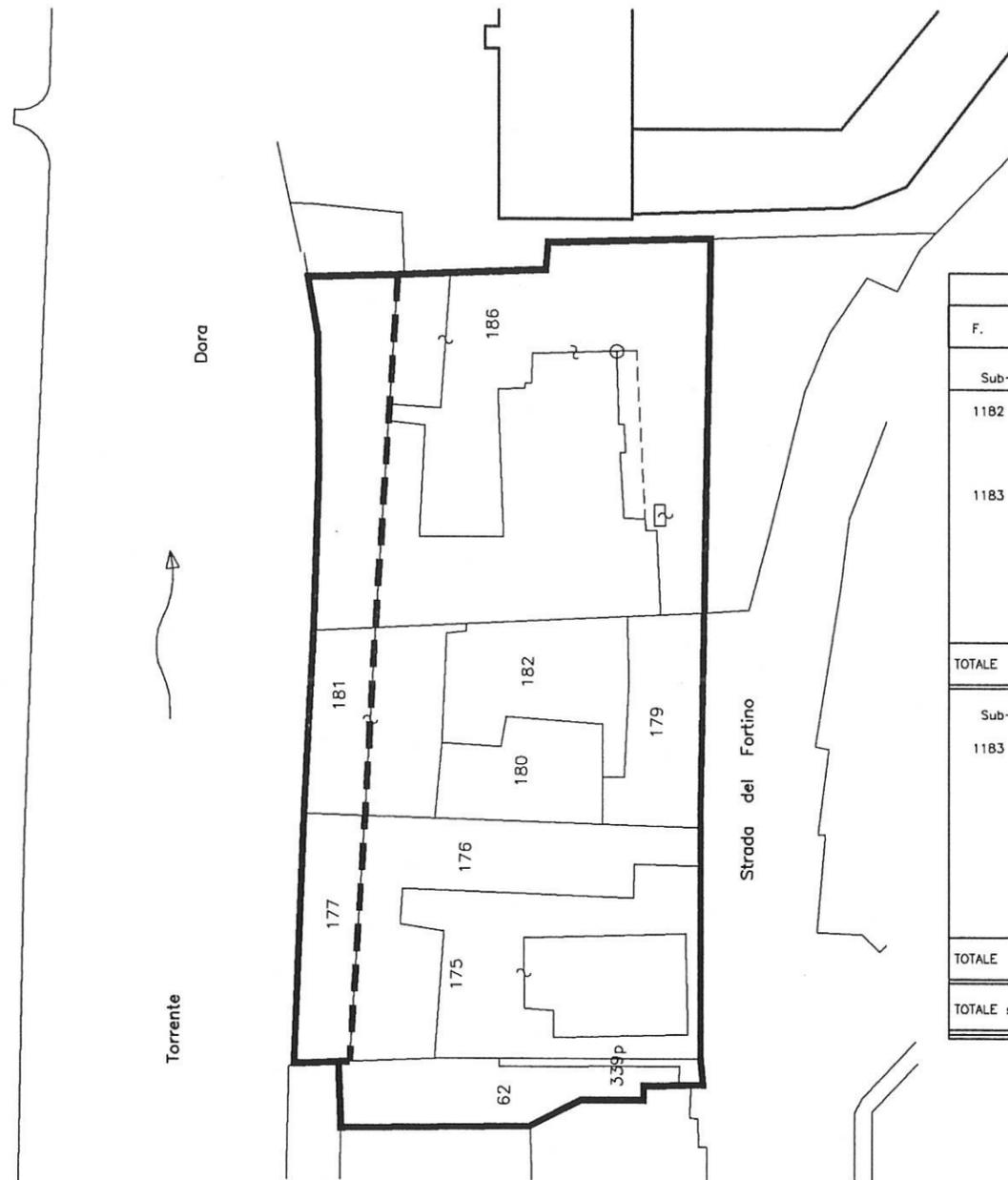
TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport.

L'edificazione deve essere realizzata con un impianto di ville urbane isolate.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 6.256
 Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 4.379

Superficie territoriale priva di indice di edificabilità territoriale: mq 1.136
 (individuata nella Tav. 9.3A allegata)

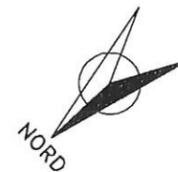
ESTRATTO CATASTALE



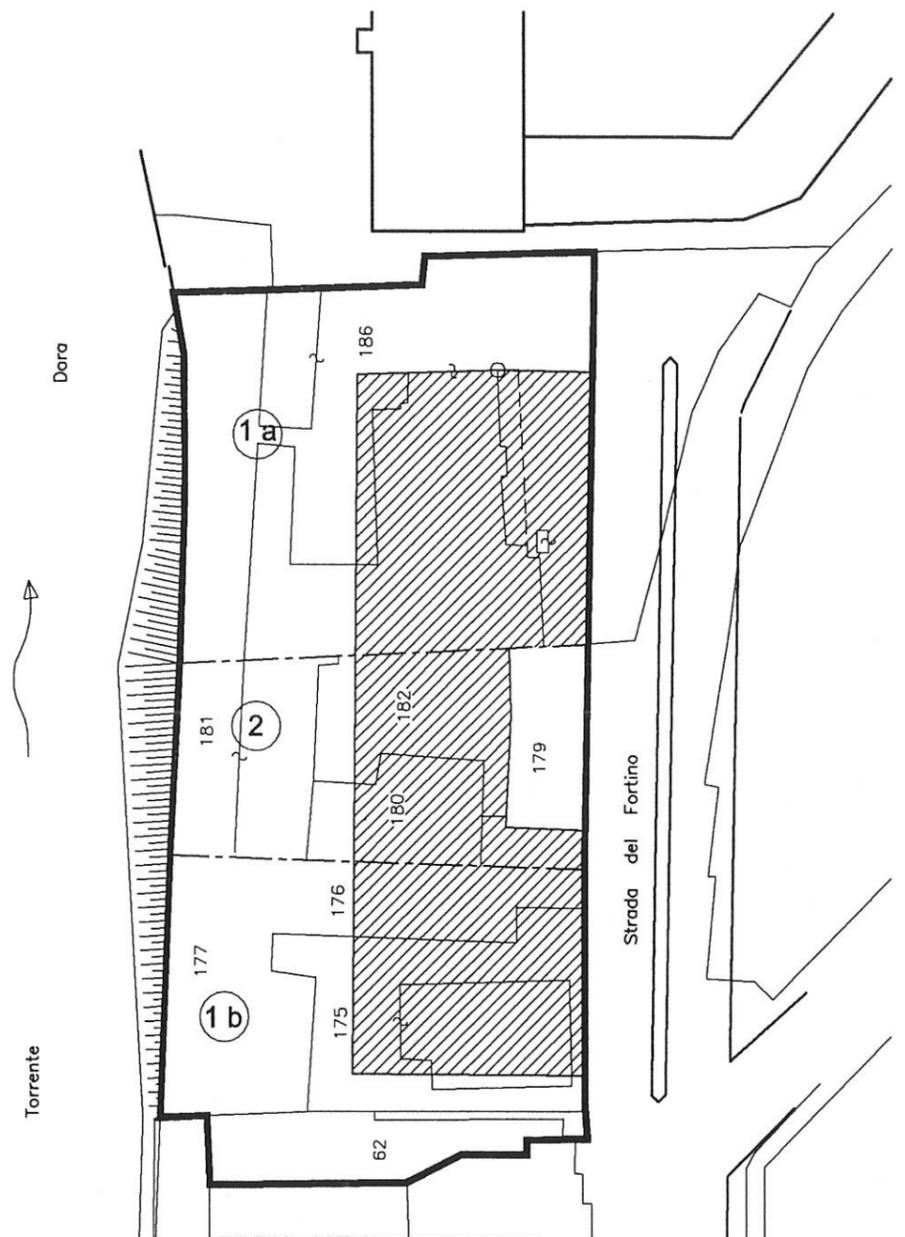
| PROPRIETA' CATASTALI | | | | |
|----------------------|----------|-----------|-----------|---|
| F. | Part. | Edif. mq. | Serv. mq. | Proprieta' |
| Sub-Ambito 1a-1b | | | | |
| 1182 | 62 | 385 | | Bertolino Giov. mq.2582 |
| | 339p | 37 | | |
| 1183 | 175 | 1030 | | Bertolino-Tinivella mq.3105 |
| | 176 | 800 | | |
| | 177 | | 330 | |
| | 186p | 2547 | 558 | |
| TOTALE | 1a-1b | 4799 | 888 | 5687 (76.37%) |
| Sub-Ambito 2 | | | | |
| 1183 | 179 | 370 | | Bertolino R. Bertolino M.T. mq.1760 |
| | 180 | 390 | | |
| | 182 | 450 | | |
| | 181p | 302 | | |
| | 181p | | 248 | |
| TOTALE | 2 | 1512 | 248 | 1760 (23.63%) |
| TOTALE | sup. 9.3 | 6311 | 1136 | 7447 |

LEGENDA

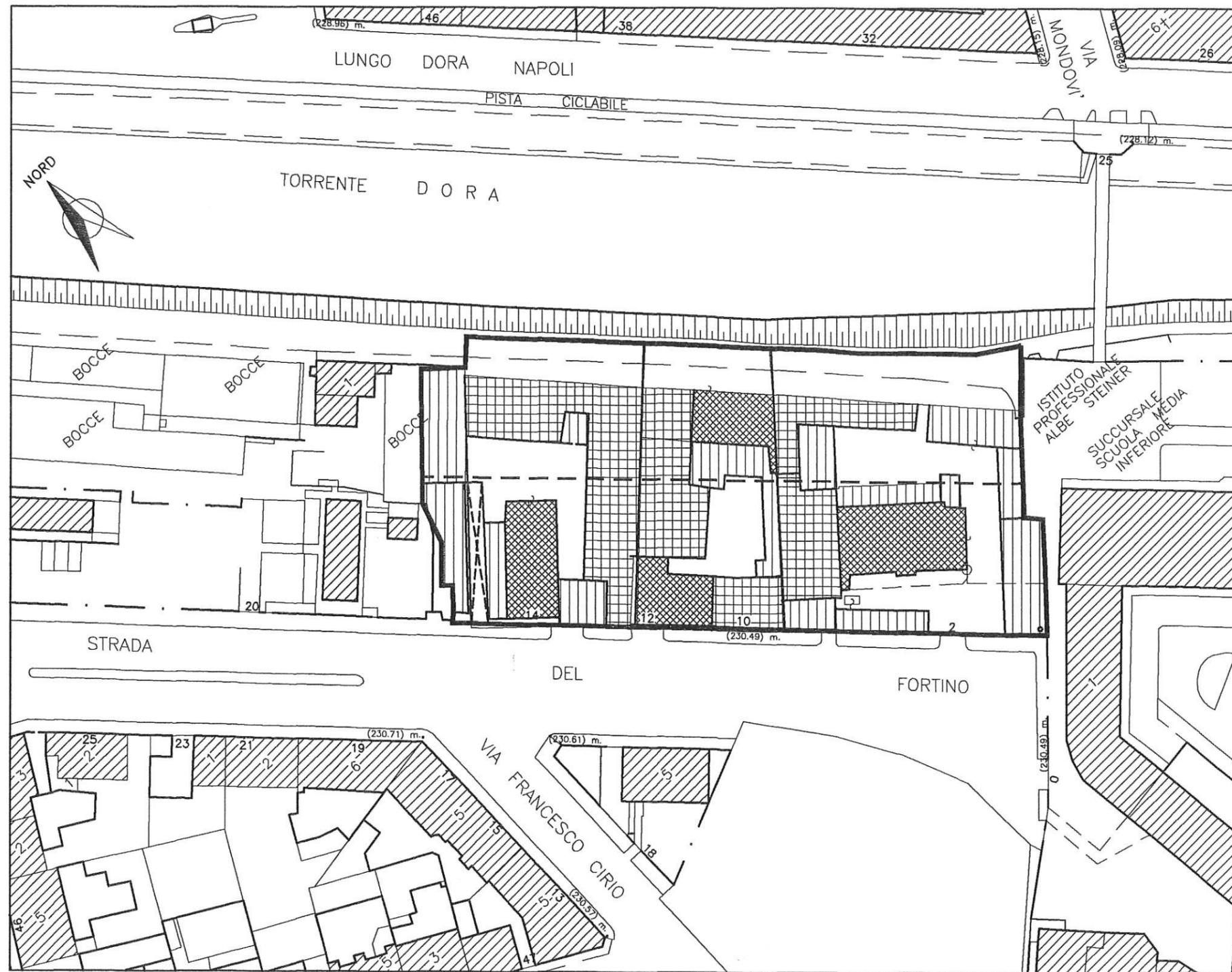
- Limite ambito 9.3
- Limite area generatrice s.l.p.
- Limite area fondiaria
- Limite sub-ambiti



ESTRATTO CATASTALE con AREA FONDIARIA E INDIVIDUAZIONE DEI SUB-AMBITI



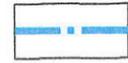
| AREA DI CONCENTRAZIONE EDIFICATO | | | |
|--|----------|-----------|------------|
| Part. | S.F. mq. | S.F. tot. | Proprieta' |
| Sub-Ambito 1a Bertolino-Tinivella | | | |
| 186p. | 1240 | 1240 | |
| Sub-Ambito 1b Bertolino Giov. | | | |
| 175p. | 664 | 1002 | |
| 176p. | 301 | | |
| Sub-Ambito 2 Bertolino R. Bertolino M.T. | | | |
| 179p. | 83 | 720 | |
| 180p. | 255 | | |
| 182p. | 372 | | |
| S totale | | 2962 | Ambito 9.3 |



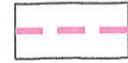
LEGENDA:

-  Limite ambito 9.3
-  n° 2 p.f.t.
-  n° 1 p.f.t.
-  Tettoie

LEGENDA



Acquedotto



Fognatura

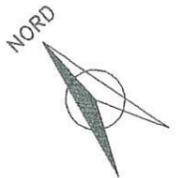


Illuminazione pubblica

Torrente

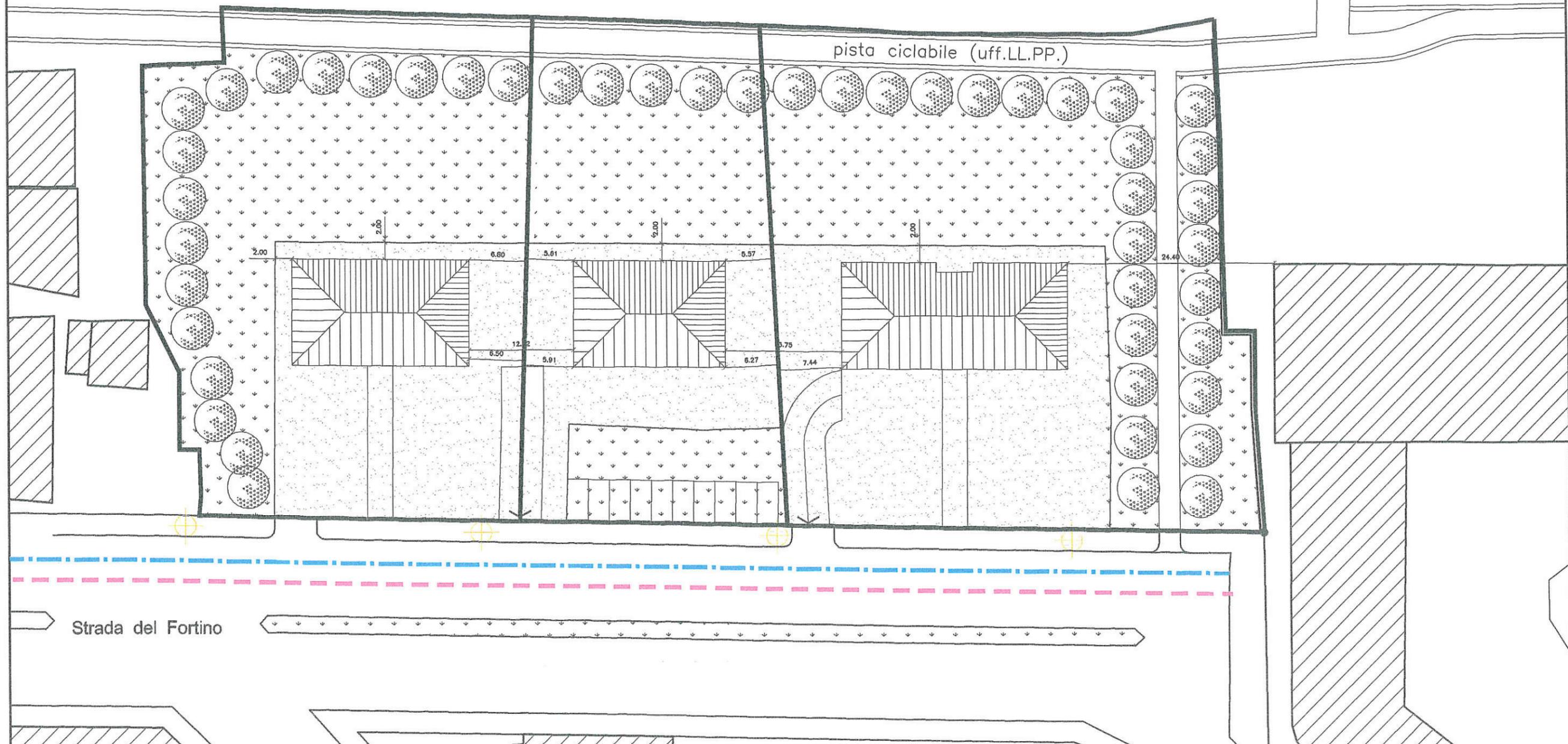
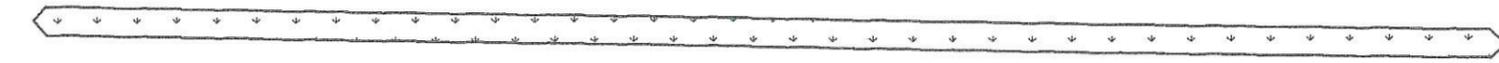


Dora

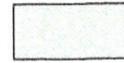


pista ciclabile (uff.LL.PP.)

Strada del Fortino



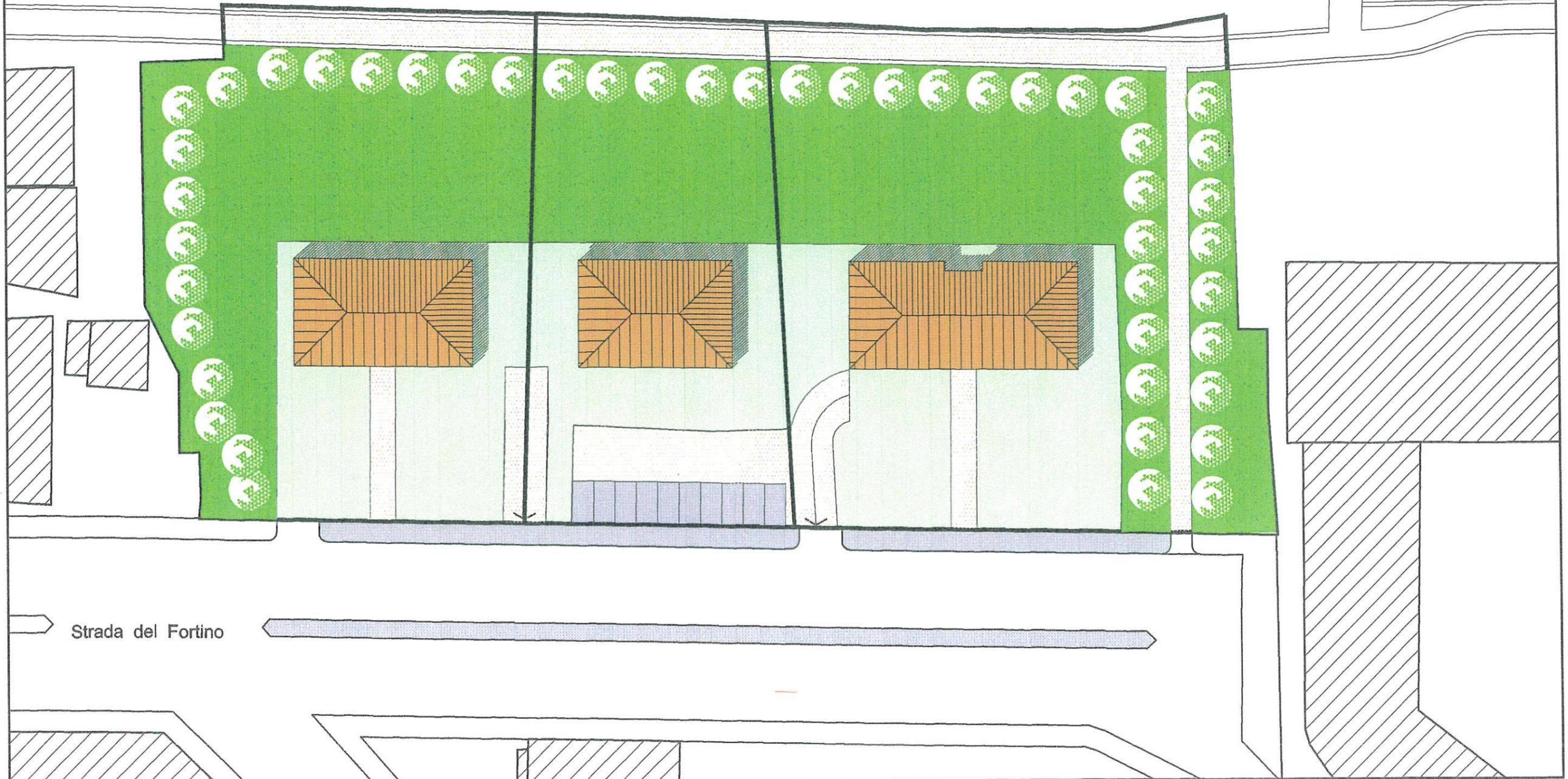
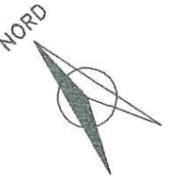
LEGENDA:

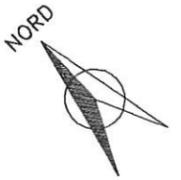
-  Verde pubblico
-  Verde privato

Torrente



Dora





Torrente



Dora

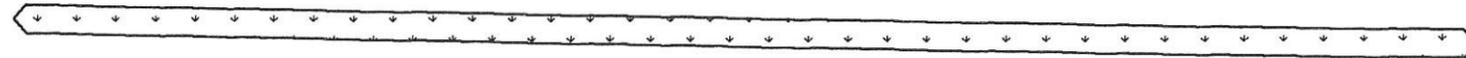
pista ciclabile (uff.LL.PP.)

1b

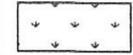
2

1a

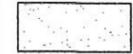
Strada del Fortino



LEGENDA



Aree per pubblici servizi

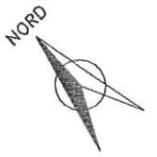


Area fondiaria



Superficie coperta

| Part. n° | mq |
|----------|------|
| 186p | 1865 |
| 62 | 385 |
| 175p | 385 |
| 176p | 480 |
| 177 | 330 |
| 181 | 550 |
| 180p | 85 |
| 182p | 119 |
| 179p | 286 |
| TOTALE | 4485 |



Torrente



Dora

pista ciclabile (uff.LL.PP.)

1b

servizi
mq. 1580

2

servizi
mq. 1040

1a

servizi
mq. 1865

slp. mq. 1576
(6 pft)

slp. mq. 1058
(5 pft)

slp. mq. 1783
(6 pft)

sf mq. 1002

sf mq. 720

sf mq. 1240

mq. 286

Strada del Fortino



FOTO N. 1 (da ovest)



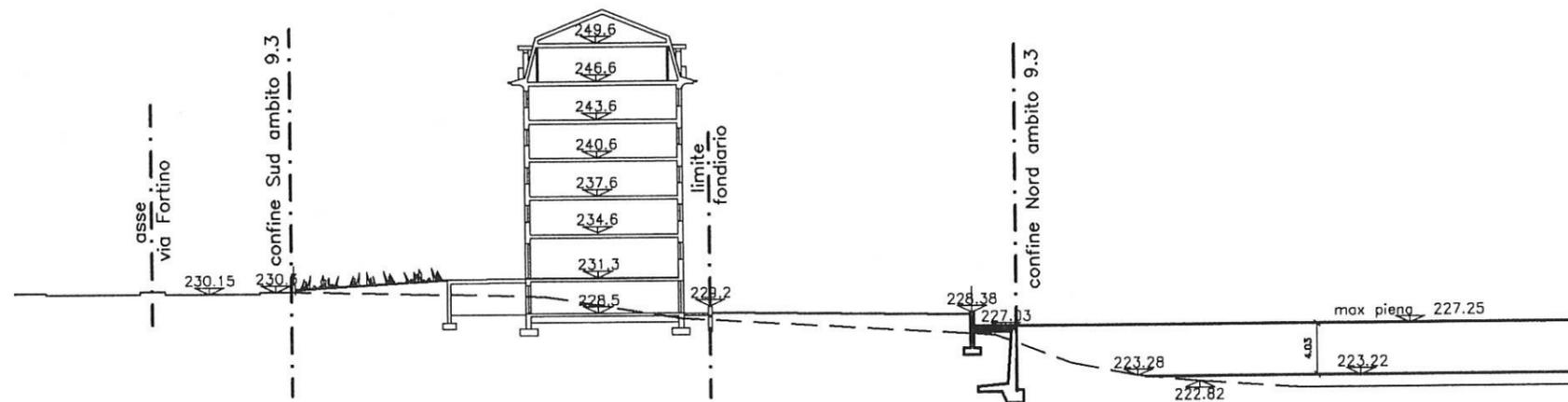
FOTO N. 2 (da est)



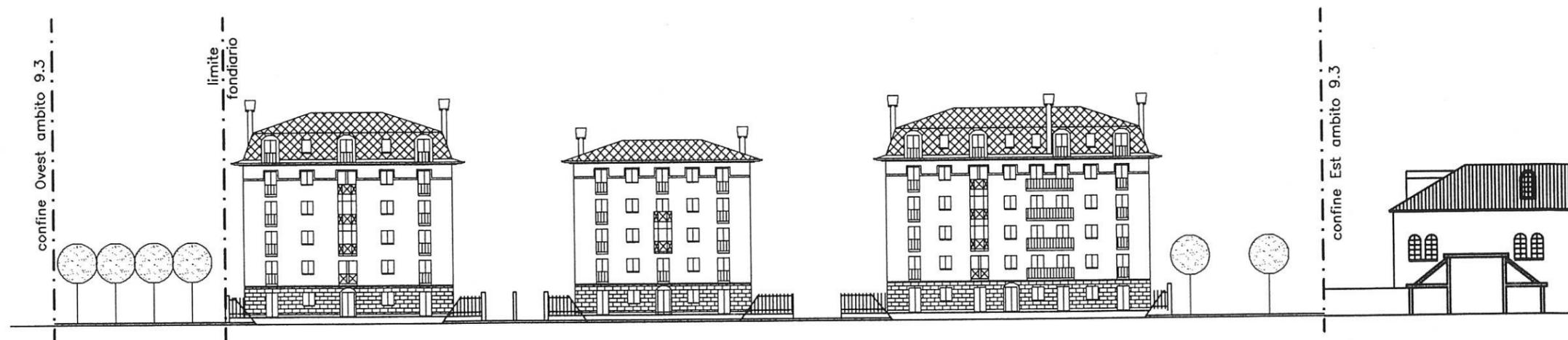
FOTO N. 3 (da sud)



FOTO N. 4 (da nord)



SEZIONE TRASVERSALE (refer. alla sez. d'alveo NN)



PROFILO LONGITUDINALE