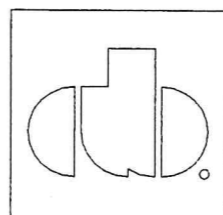


ALL. 1



STUDIO ARCHITETTO BALMA  
ARCHITETTO MARIA G. PERIS

PROPRIETA':  
**Soc. Pronda 78 S.r.l.**

COMUNE DI TORINO  
VIA BENEVENTO 14

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

LA PROPRIETA'

IL PROGETTISTA

SETTORE TRASFORMAZIONI  
CONVENZIONATE  
Via Avellino 6  
Prot. Edilizio n° 2003-14-1751  
Data 01-4-2005



## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

In particolare, tali ambiti sono stati oggetto di un precedente Studio Unitario e relativo PEC del sub ambito 1 approvati con deliberazione del C.C. n. 27 in data 18-02-2002 in cui venivano individuati due Sub Ambiti di intervento indipendenti (1 e 2) da attuarsi in tempi diversi. Al momento, è in corso l'attuazione del Sub Ambito 1 di cui al succitato PEC. In breve sintesi lo SUA approvato prevede che le aree di concentrazione dell'edificato dei sub ambiti 1 e 2, come individuate nel P.R.G., siano organizzate in parte dell'ambito 9l e che aree destinate a servizi pubblici siano rappresentate dalla restante parte del 9l e dall'intero Ambito 9m. Quest'ultimo è destinato dal PRG ad "area per istruzione".

Allo stato attuale la Soc. Pronda 78 (proponente il presente Studio Unitario d'Ambito), proprietaria del 78,6% delle superfici catastali riferite al Sub Ambito 2, è interessata a completare la trasformazione già avviata con l'attuazione del sub 1, relativamente alla parte di sua competenza.

La proprietà Santoro, su cui insiste un fabbricato a 2 piani f.t. e le relative pertinenze, non è al momento disponibile alla trasformazione della porzione di area di sua proprietà compresa nel sub-ambito 2.

Per rendere possibile l'attuazione seppur parziale del sub 2, tenendo conto delle diverse esigenze espresse delle proprietà, viene proposto il presente Studio Unitario d'Ambito ( art.7 lettera B N.U.E.A. di P.R.G.) finalizzato ad articolare la trasformazione del Sub Ambito 2 in due ulteriori Sub Ambiti (Sub 2A e Sub 2B).

La S.U.L. complessiva derivante dalla trasformazione del Sub Ambito 2 è pari a mq. 945,19, dei quali: mq. 594,71 derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità alle superfici catastali interessate dalla trasformazione e mq. 350,48 derivanti dal recupero di 1/3 della S.U.L. dei fabbricati esistenti.

Nel Sub Ambito 2 A è prevista la realizzazione di un edificio a 6-7-8 piani f.t. (compreso piano pilotis e piani arretrati) allineato alla nuova strada e da realizzarsi in un unico complesso con gli edifici dei Lotti 1 e 2 previsti nel sub-ambito 1, con S.U.L. complessiva pari a mq. 713,41.

Per il Sub Ambito 2 B si prevede la possibilità di organizzare la S.U.L. di sua competenza pari a mq. 231 al piano I dello stesso fabbricato.

Sono previste autorimesse localizzate ai piani interrati e al piano terra dell'area di concentrazione dell'edificato e su tutta l'area di proprietà della soc. Pronda 78 srl.

### Le aree per servizi

Le aree per servizi derivanti dalla trasformazione, hanno una superficie complessiva pari a mq. 2039 di cui mq 1494 da cedere con l'attuazione del Sub 2A e mq 545 da cedere con l'attuazione del Sub 2B. L'attuazione progressiva dei Sub Ambiti 2A e 2B garantirà la cessione delle aree per servizi nel rispetto delle quantità di cui all'art. 20 delle N.U.E.A.

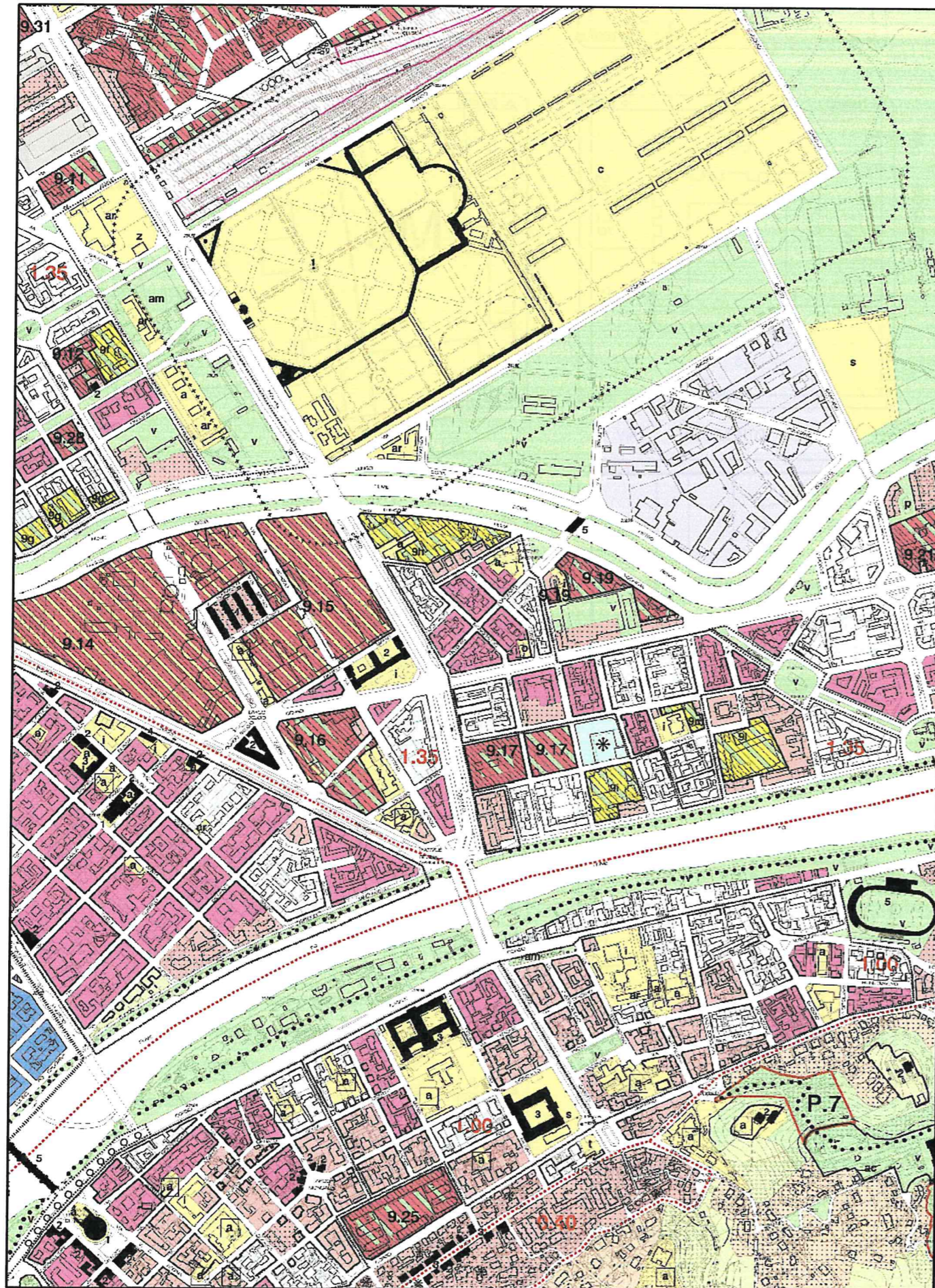
### Programma temporale di trasformazione

Il presente SUA rende immediatamente realizzabili gli interventi previsti nel Sub Ambito 2 A (proponente PRONDA 78 s.r.l.) mediante proposta contestuale al Piano Esecutivo Convenzionato dello stesso

Il Sub Ambito 2 B, caratterizzato dalla presenza di immobili ancora utilizzati, è costituito dalla proprietà che non ha aderito alla presente proposta di trasformazione e da una porzione di area (corrispondente ad una virtuale area di concentrazione dell'edificato) di proprietà della società Pronda proponente lo S.U.A.

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

**ELABORATI GRAFICI**



**Ambito 9.I - Benevento 1**

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

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

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

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

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

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

Numero massimo di piani degli edifici: 8

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

**ORIENTAMENTI PROGETTUALI**

Si prevede la rilocazione del mercato di corso Chieti.

**Ambito 9.m - Benevento 2**

**TIPO DI SERVIZIO PREVISTO:**  
 aree per istruzione

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

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

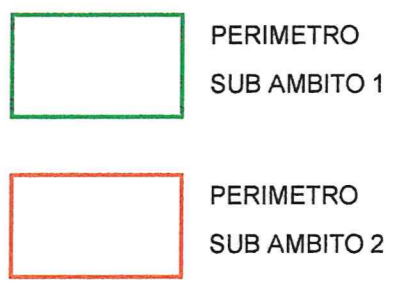
**Destinazioni d'uso delle utilizzazioni edificatorie:**  
 Residenza min 80%  
 Attività di servizio alle persone e alle imprese max 20%

**ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA**

L'ambito è interamente destinato alla realizzazione di servizi pubblici. Le utilizzazioni edificatorie dell'ambito si realizzano nell'area di concentrazione dell'edificato dell'ambito 9.I Benevento 1



STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA  
 Corso Racconigi, 23 - TORINO - Telefono 011.43.45.669 - Fax 011.43.45.747  
 ARCHITETTO MARIA PERIS GIACOMINI  
 Corso Tassoni, 37 - TORINO - Telefono 011.77.64.362 - Fax 011.77.64.183



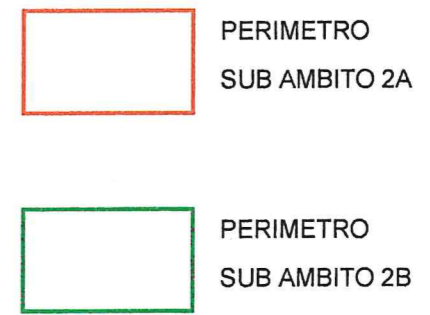
determinato dal SUA approvato dal Comune di Torino  
in data 18/02/2002 n. mecc. 2001-10975/009

SCALA 1:1000

STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA  
Corso Racconigi, 23 - TORINO - Telefono 011.43.45.669 - Fax 011.43.45.747  
ARCHITETTO MARIA PERIS GIACOMINI  
Corso Tassoni, 37 - TORINO - Telefono 011.77.64.362 Fax 011.77.64.183

TAV. 2 STATO DI FATTO

agglomata a 11-3-2005



SCALA 1:1000

STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA  
 Corso Racconigi, 23 - TORINO - Telefono 011.43.45.669 - Fax 011.43.45.747  
 ARCHITETTO MARIA PERIS GIACOMINI  
 Corso Tassoni, 37 - TORINO - Telefono 011.77.64.362 Fax 011.77.64.183

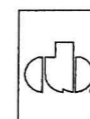
TAV. 3 PROPOSTA DI FRAZIONAMENTO DEL SUB-AMBITO 2 aggiornata a 11-3-2005

X



AMBITO 9M

SUPERFICIE CALCOLATA		
foglio n.	particella n.	superficie mq.
1253	64p	18
	65	96
	67	154
	68	1117
	72	68
	73	104
	74	51
	305	10
	306	421
	2039	TOTALE



STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA  
 Corso Racconigi, 23 - TORINO - Telefono 011.43.45.669 - Fax 011.43.45.747  
 ARCHITETTO MARIA PERIS GIACOMINI  
 Corso Tassoni, 37 - TORINO - Telefono 011.77.64.362 Fax 011.77.64.183

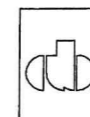
TAV. 4 PLANIMETRIA CATASTALE



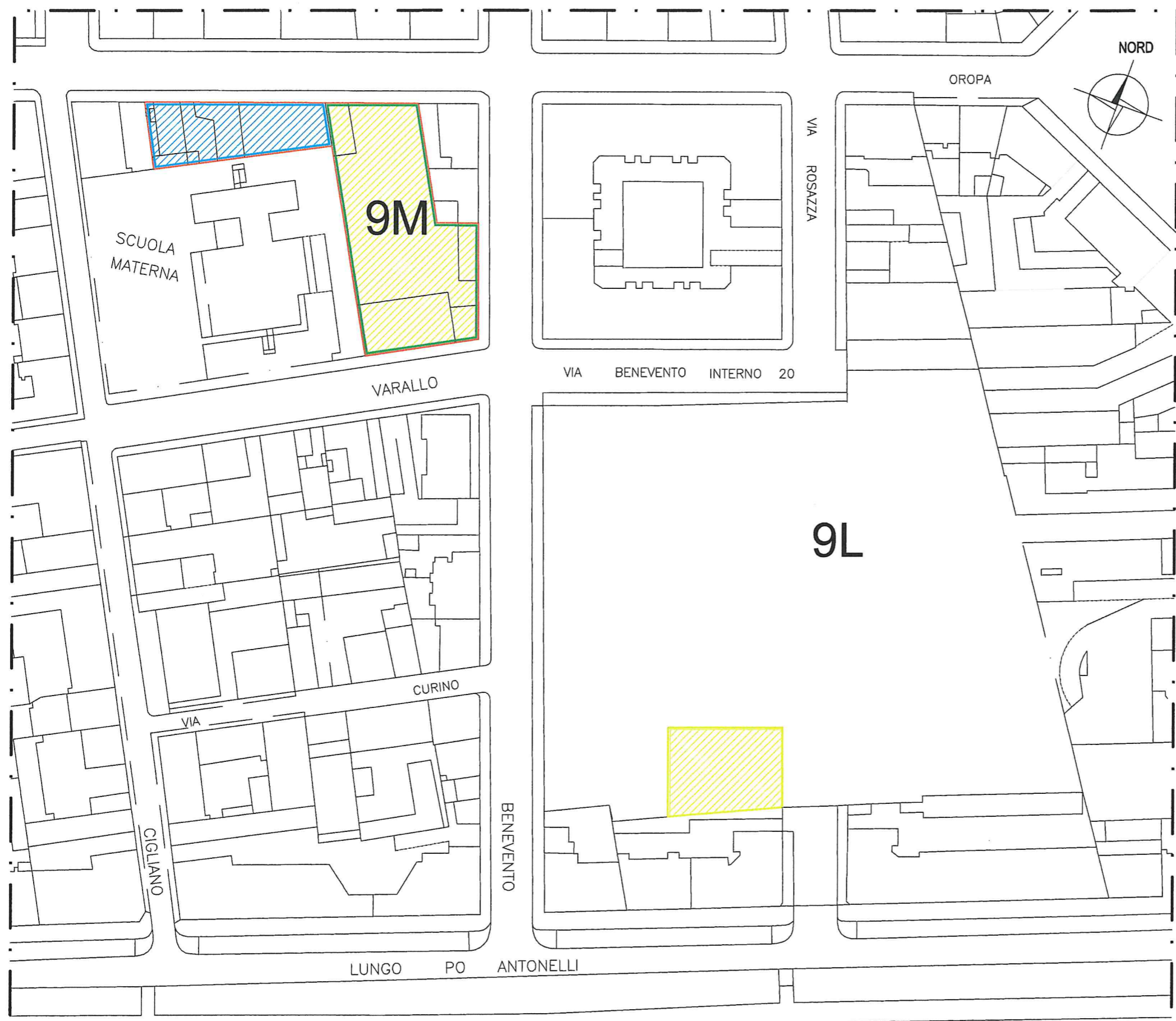


AMBITO 9L (parte)

SUPERFICIE CALCOLATA		
foglio n.	particella n.	superficie mq.
1253	341	510
		510
		TOTALE




STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA  
 Corso Racconigi, 23 - TORINO - Telefono 011.43.45.669 - Fax 011.43.45.747  
 ARCHITETTO MARIA PERIS GIACOMINI  
 Corso Tassoni, 37 - TORINO - Telefono 011.77.64.362 Fax 011.77.64.183



**PROPRIETA' SUB AMBITO 2 (2A+2B)**



 PROPRIETA' PRONDA 78 s.r.l.  
mq. 1494 + mq. 509.75 = mq. 2003.75

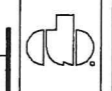
 PROPRIETA' SANTORO mq. 545.00

SUB AMBITO 2 (2A + 2B)  
SUPERFICIE CATASTALE mq. 2548.75

75 % TOTALE mq. 1911.56

**mq. 2003.75 > mq. 1911.56**

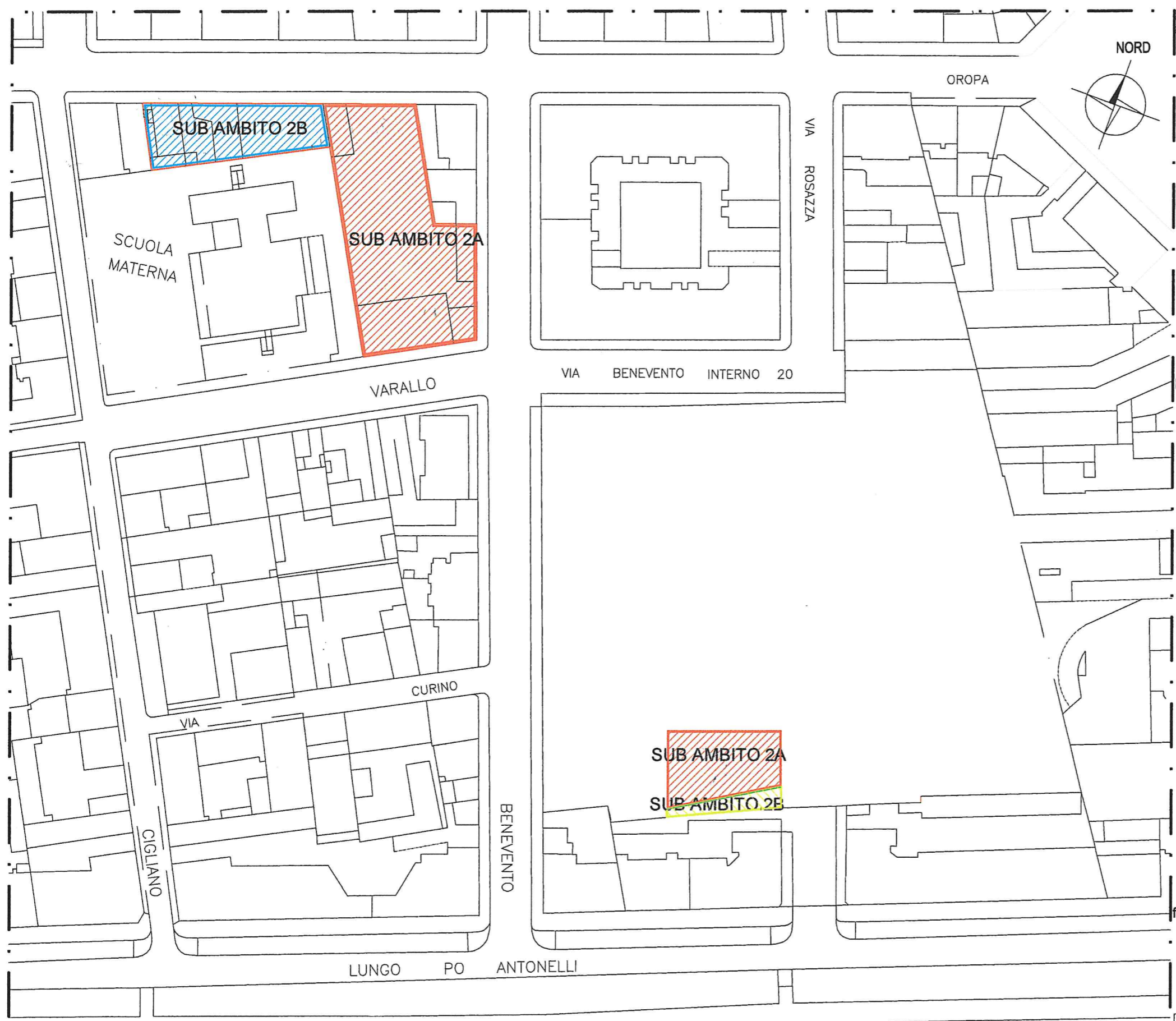
SCALA 1:1000

 STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA  
Corso Racconigl, 23 - TORINO - Telefono 011.43.45.669 - Fax 011.43.45.747  
ARCHITETTO MARIA PERIS GIACOMINI  
Corso Tassoni, 37 - TORINO - Telefono 011.77.64.362 Fax 011.77.64.183


SCALA 1:1000

TAV. 6 IDENTIFICAZIONE PROPRIETA'

agglomata a 11-3-2005



**PROPRIETA' SUB AMBITO 2A**  
(proprietà che propongono alla trasformazione)

 PROPRIETA' PRONDA 78 s.r.l.  
mq. 1494 + mq. 373.50      mq. 1867.50

AREA DI CESSIONE PER SERVIZI 80 %  
mq. 1867.50 x 80% = mq 1494

AREA DI CONCENTRAZIONE 20 %  
mq. 1867.50 x 20% = mq 373.50

CONTEGGI S.U.L.  
(mq. 1494 + mq. 373.50) x 0.7/3 = mq. 435.75

PRONDA 78 s.r.l. fabbricati esistenti S.U.L. mq. 832.97 /3 = mq. 277.65  
**TOTALE S.U.L. mq. 713.40**

**PROPRIETA' SUB AMBITO 2B**  
(proprietà che attualmente non partecipano alla trasformazione)

 PROPRIETA' SANTORO      mq. 545.00


 PROPRIETA' PRONDA 78 s.r.l.      mq. 136.25  
mq. 681.25

AREA DI CESSIONE PER SERVIZI 80 %  
mq. 681.25 x 80% = mq 545.00

AREA DI CONCENTRAZIONE 20 %  
mq. 681.25 x 20% = mq 136.25

CONTEGGI S.U.L.  
mq. 681.25 x 0.7/3 = mq. 158.96





fabbricati esistenti S.U.L. (mq. 156.00 + mq. 62.50) /3 = mq. 72.83  
**TOTALE S.U.L. mq. 231.79**

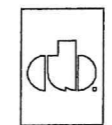
 STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA  
Corso Racconigi, 23 - TORINO - Telefono 011.43.45.669 - Fax 011.43.45.747  
ARCHITETTO MARIA PERIS GIACOMINI  
Corso Tassoni, 37 - TORINO - Telefono 011.77.64.362 Fax 011.77.64.183

SCALA 1:1000

TAV. 7 SUDDIVISIONE IN SUB AMBITI agglomata a 11-3-2005

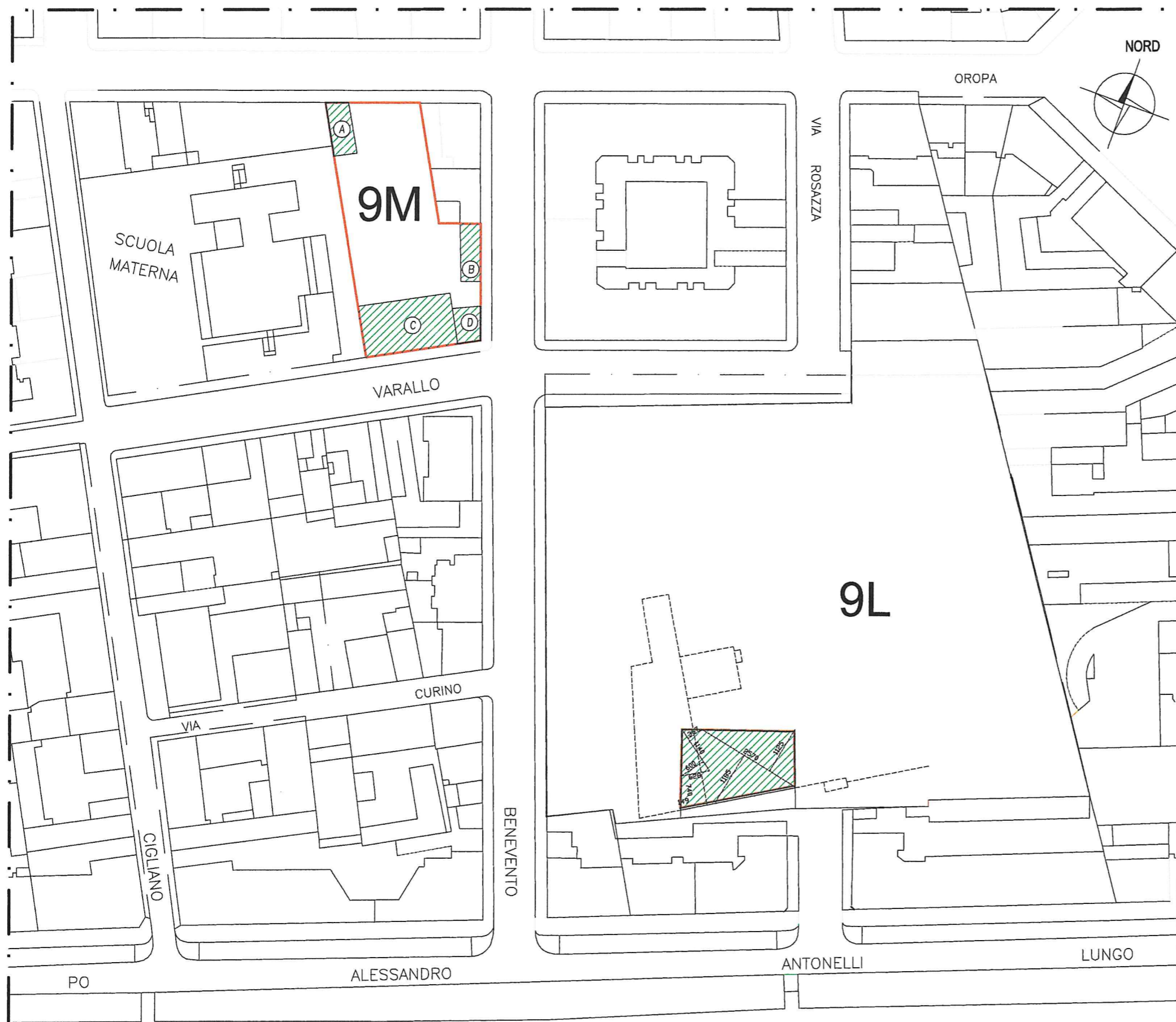


-  Area SUB AMBITO 1
-  Area SUB AMBITO 2  
Aree da cedere per servizi (aree per istruzione)
-  Area SUB AMBITO 2A  
Area di concentrazione dell'edificato
-  Area SUB AMBITO 2B

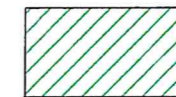
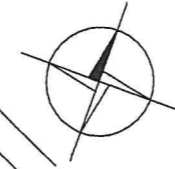


STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA  
 Corso Racconigi, 23 - TORINO - Telefono 011.43.45.669 - Fax 011.43.45.747  
 ARCHITETTO MARIA PERIS GIACOMINI  
 Corso Tassoni, 37 - TORINO - Telefono 011.77.64.362 Fax 011.77.64.183

# SUB AMBITO 2A



NORD



FABBRICATO COMPRESO  
NELL'AREA DI CONCENTRAZIONE  
DEL SUB AMBITO 2A

## AREA FABBRICATI ESISTENTI

### Proprietà Pronda 78 s.r.l. - V.Oropa

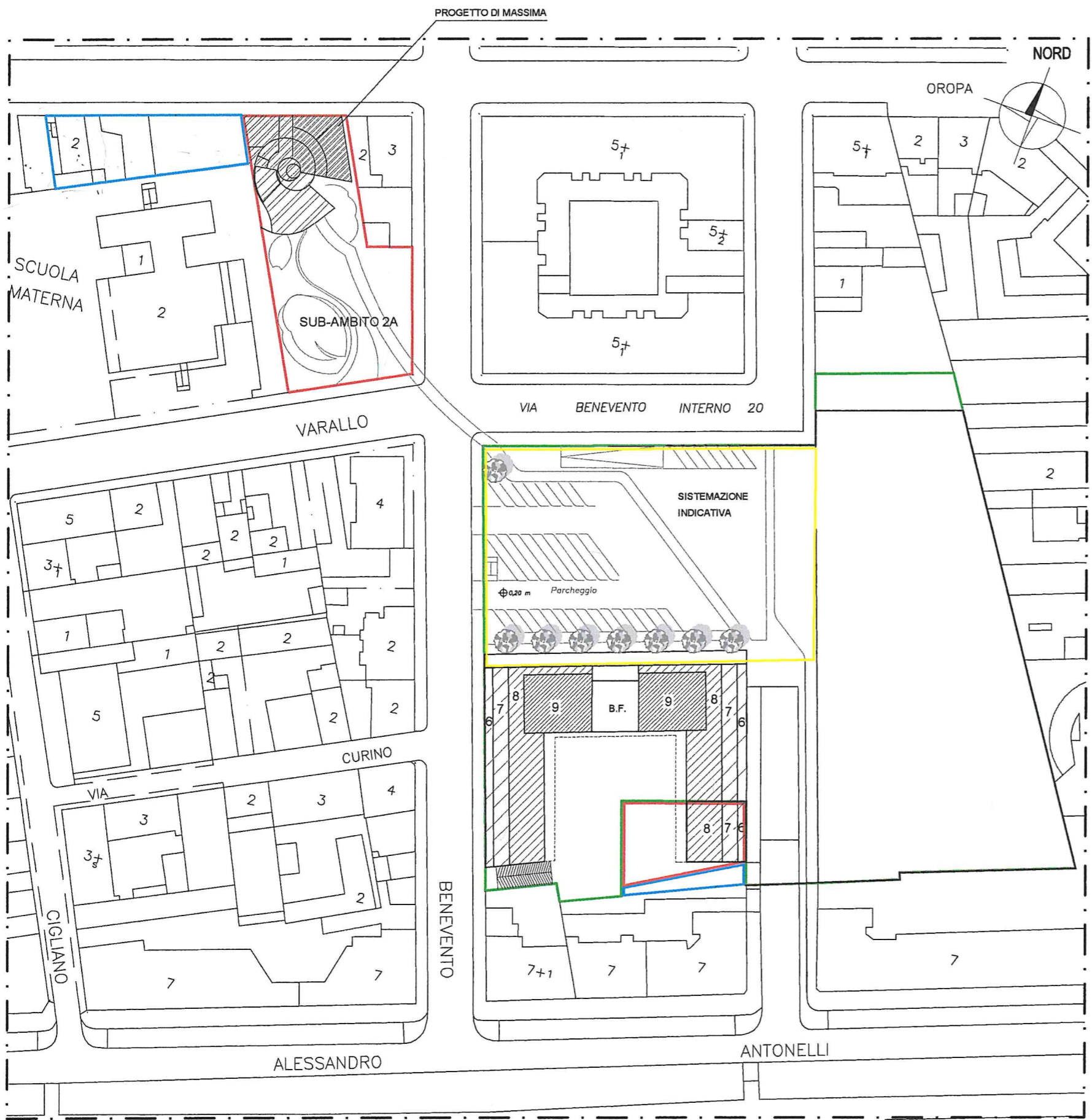
FABBRICATO A (Archivio storico n.177)	11.64x5.5 = mq. 64.00
FABBRICATO B (Archivio Edilizio n.286 del 1926)	13.50x 4.80 = mq. 64.80
FABBRICATO C (Aut. n.820 del 30/01/1955)	21.65x12.00 = mq. 259.80
FABBRICATO D (Archivio Edilizio n.286 del 1926)	$(6.4+5.6)/2 \times 5.4 + (0.9 \times 5.6)/2 =$ mq. 34.92
<b>TOTALE = mq. 423.52</b>	

### Proprietà Pronda 78 s.r.l. - V.Benevento

$1.49 \times 7.40 / 2 \times 2 =$ mq. 11.03
$7.40 \times 6.28 =$ mq. 46.47
$11.40 \times 6.00 / 2 =$ mq. 34.20
$11.40 \times 3.67 / 2 =$ mq. 20.92
$25.70 \times 11.25 / 2 =$ mq. 144.56
$25.70 \times 11.85 / 2 =$ mq. 152.27
<b>TOTALE = mq. 409.45</b>




STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA  
Corso Racconigi, 23 - TORINO - Telefono 011.43.45.669 - Fax 011.43.45.747  
ARCHITETTO MARIA PERIS GIACOMINI  
Corso Tassoni, 37 - TORINO - Telefono 011.77.64.362 Fax 011.77.64.183



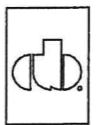
 SUB AMBITO 1

 SUB AMBITO 2A

 SUB AMBITO 2B

 AREA SOGGETTA A BANDO  
delibera comunale del 21/12/2004 n°2004-12414/009  
parcheggio pertinenziale interrato, parcheggio pubblico e aree pedonali in superficie

superficie territoriale	Totale sub - ambiti	sub ambito 2A	sub ambito 2B
superficie territoriale	mq. 2548.75	mq. 1867.50	mq. 681.25
area da cedere 80% s.t. privata	mq. 2039.00	mq. 1494.00	mq. 545.00
area di concentrazione max 20% s.t. privata	mq. 509.75	mq. 373.50	mq. 136.25
1/3 S.U.L. esistente	mq. 350.48	mq. 277.65	mq. 72.83
S.U.L. generata (0.7/3 s.t.)	mq. 594.71	mq. 435.75	mq. 158.96
TOTALE S.U.L. edificabile	mq. 945.19	mq. 713.40	mq. 231.79

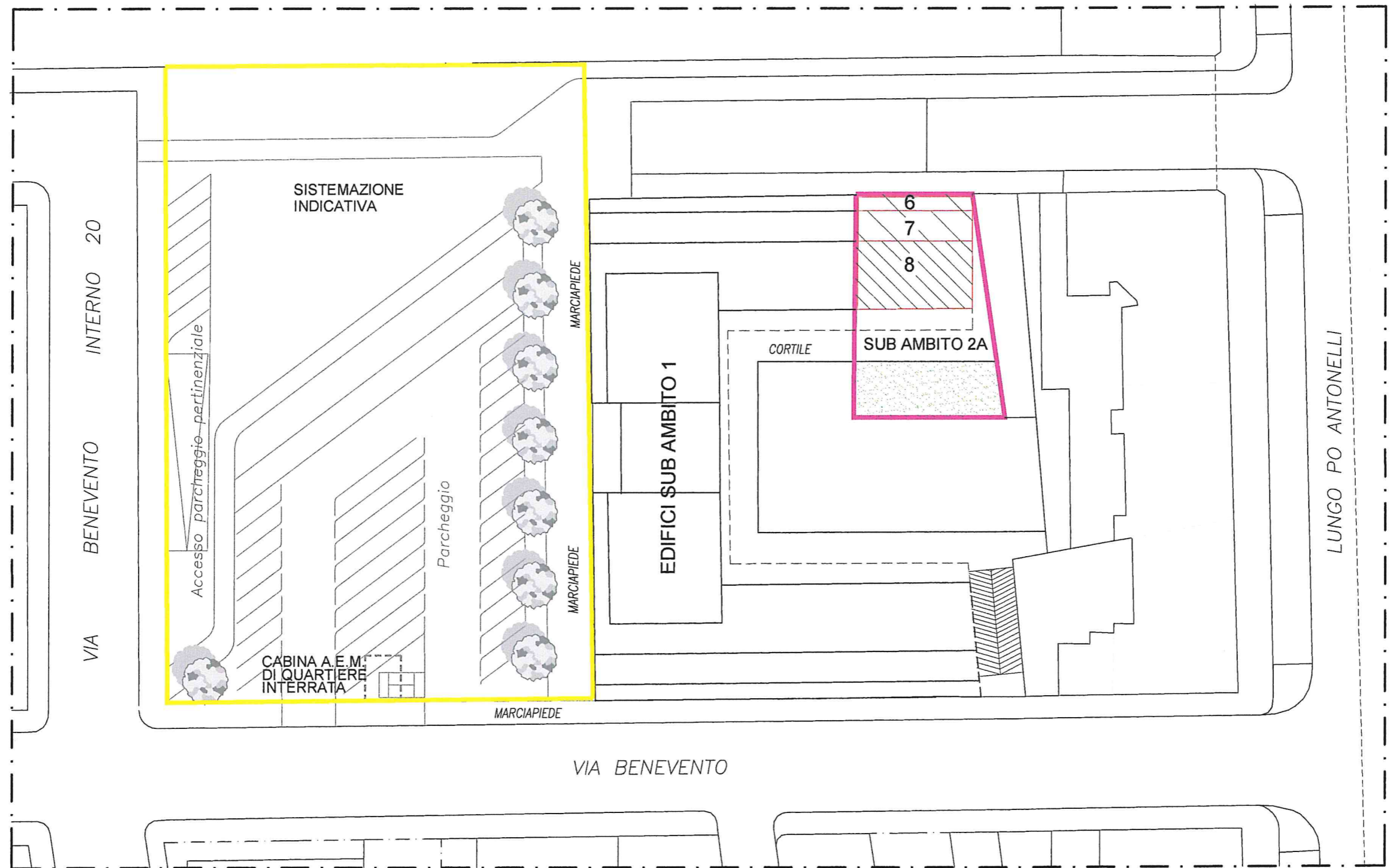


STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA  
Corso Racconigi, 23 - TORINO - Telefono 011.43.45.669 - Fax 011.43.45.747  
ARCHITETTO MARIA PERIS GIACOMINI  
Corso Tassoni, 37 - TORINO - Telefono 011.77.64.362 Fax 011.77.64.183

TAV. 10 PREVISIONI VOLUMETRICHE  
E TABELLA DATI RIASSUNTIVI

aggiornata a 11-3-2005

SCALA 1:1000



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

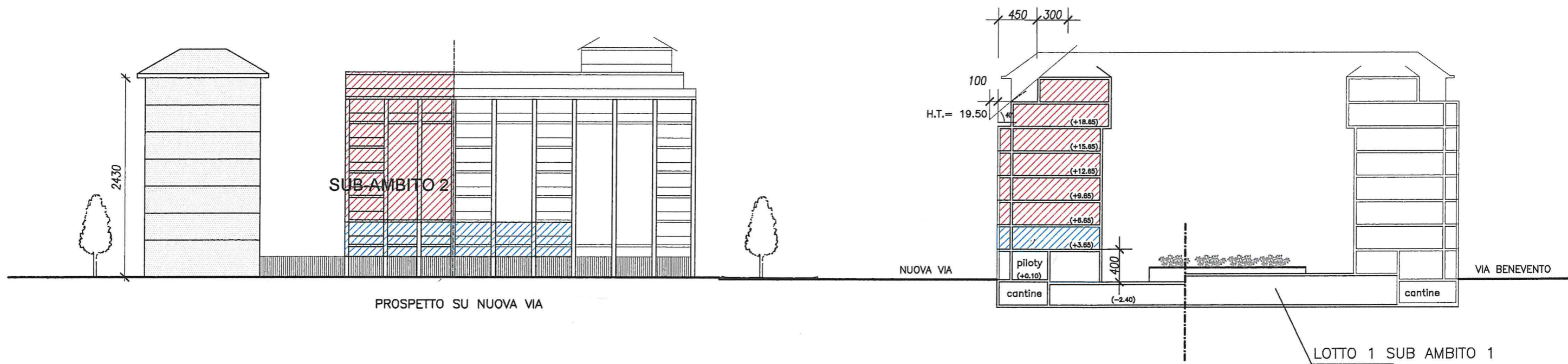
SCALA 1:500



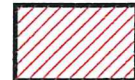
STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA  
 Corso Racconigi, 23 - TORINO - Telefono 011.43.45.669 - Fax 011.43.45.747  
 ARCHITETTO MARIA PERIS GIACOMINI  
 Corso Tassoni, 37 - TORINO - Telefono 011.77.64.362 Fax 011.77.64.183

TAV. 11 PREVISIONI VOLUMETRICHE  
 SITUAZIONE FINALE

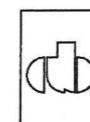
aggiornata a 11-3-2005



 EVENTUALE ATTERRAGGIO SUB AMBITO 2B  
(proprietà SANTORO)

 SUB-AMBITO 2A

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

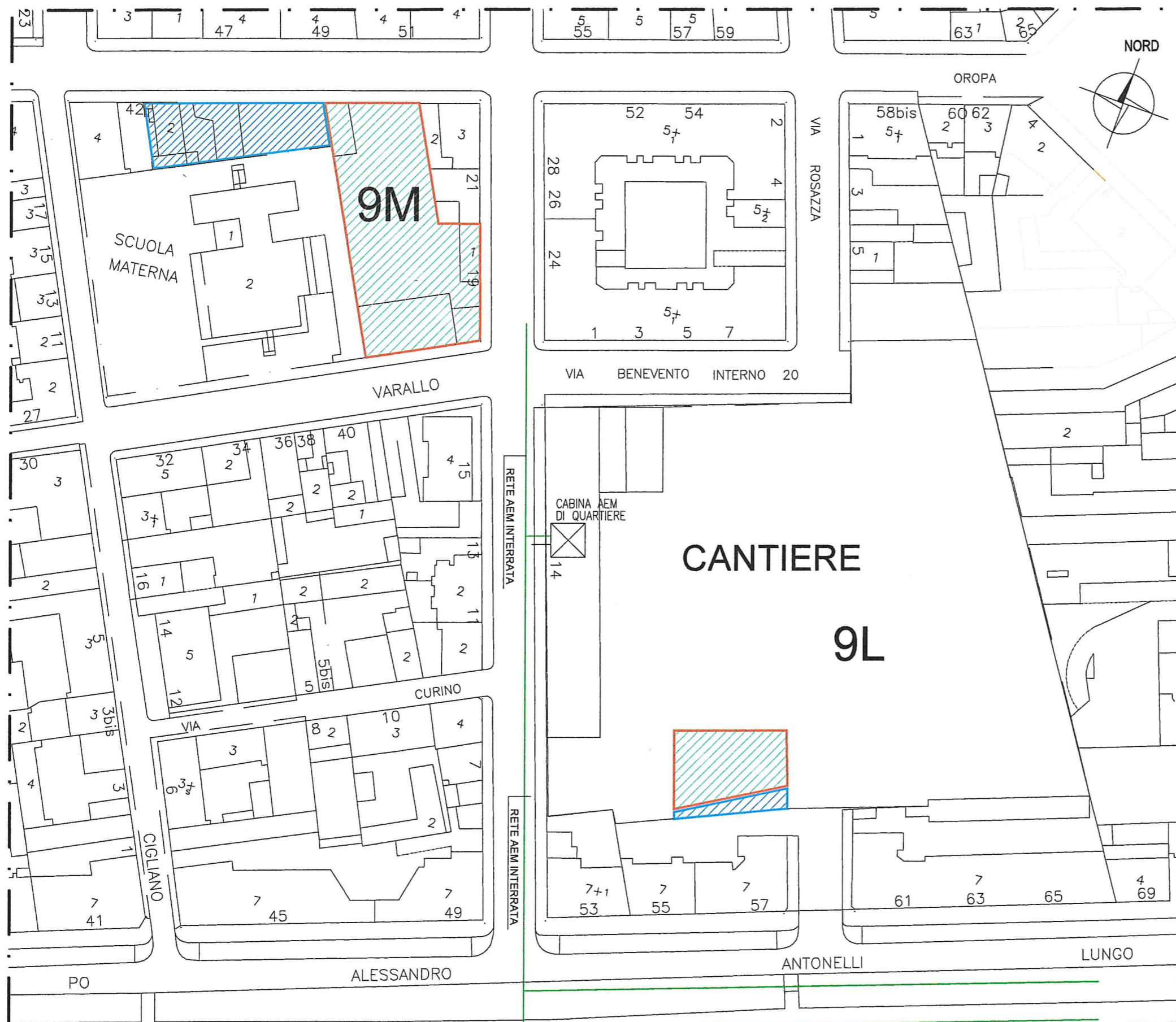


STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA  
Corso Racconigi, 23 - TORINO - Telefono 011.43.45.669 - Fax 011.43.45.747  
ARCHITETTO MARIA PERIS GIACOMINI  
Corso Tassoni, 37 - TORINO - Telefono 011.77.64.362 Fax 011.77.64.183

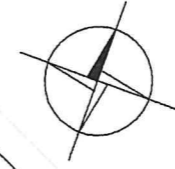
SCALA 1:500



TAV. 12 PROFILI E SEZIONI





NORD

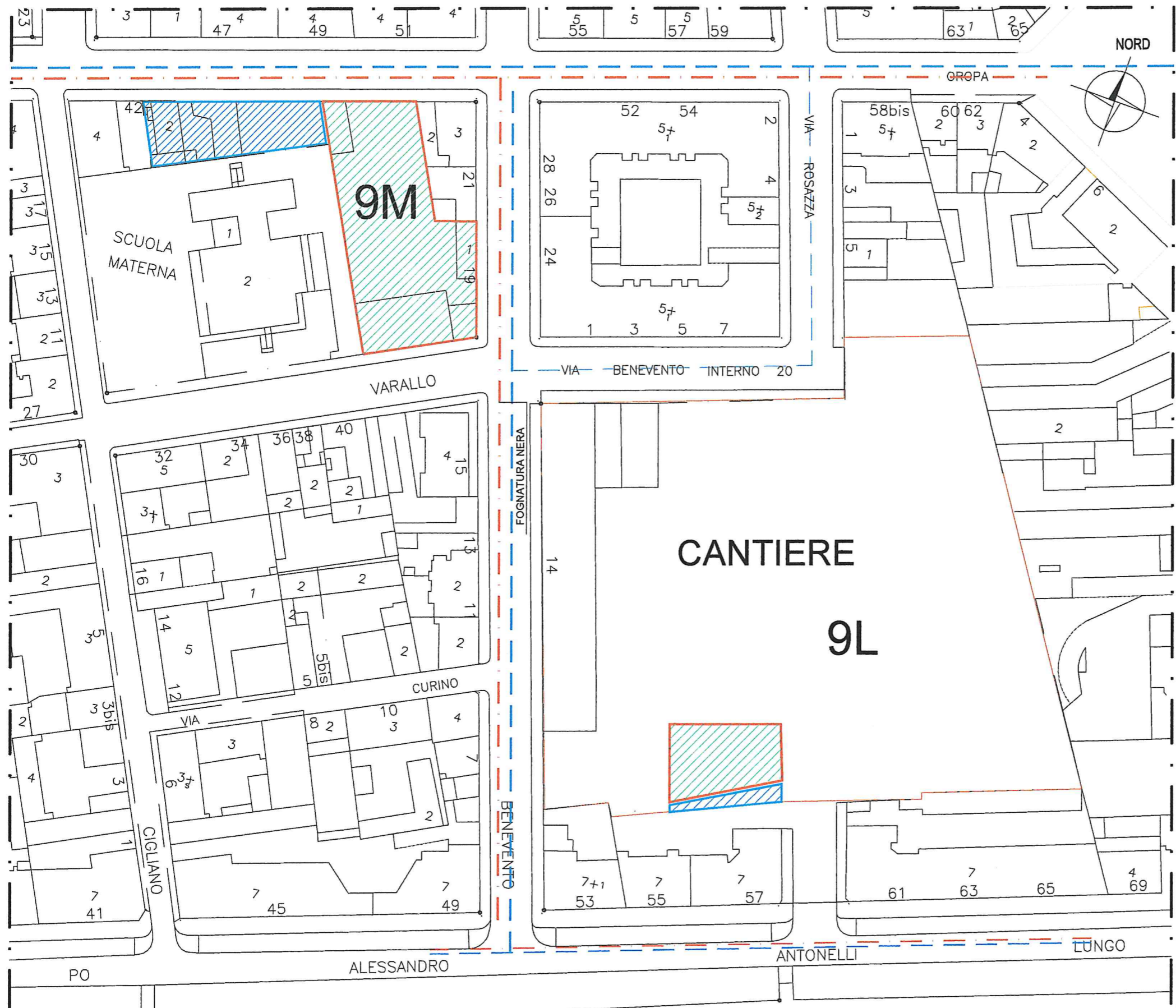




-  AREE SUB AMBITO 2 A
-  AREE SUB AMBITO 2 B

SCALA 1:1000



**STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA**  
 Corso Racconigi, 23 - TORINO - Telefono 011.43.45.669 - Fax 011.43.45.747  
**ARCHITETTO MARIA PERIS GIACOMINI**  
 Corso Tassoni, 37 - TORINO - Telefono 011.77.64.362 - Fax 011.77.64.183

RETE FOGNARIA

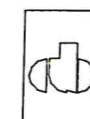


-  AREE SUB AMBITO 2 A
-  AREE SUB AMBITO 2 B

SCALA 1:1000

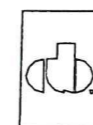
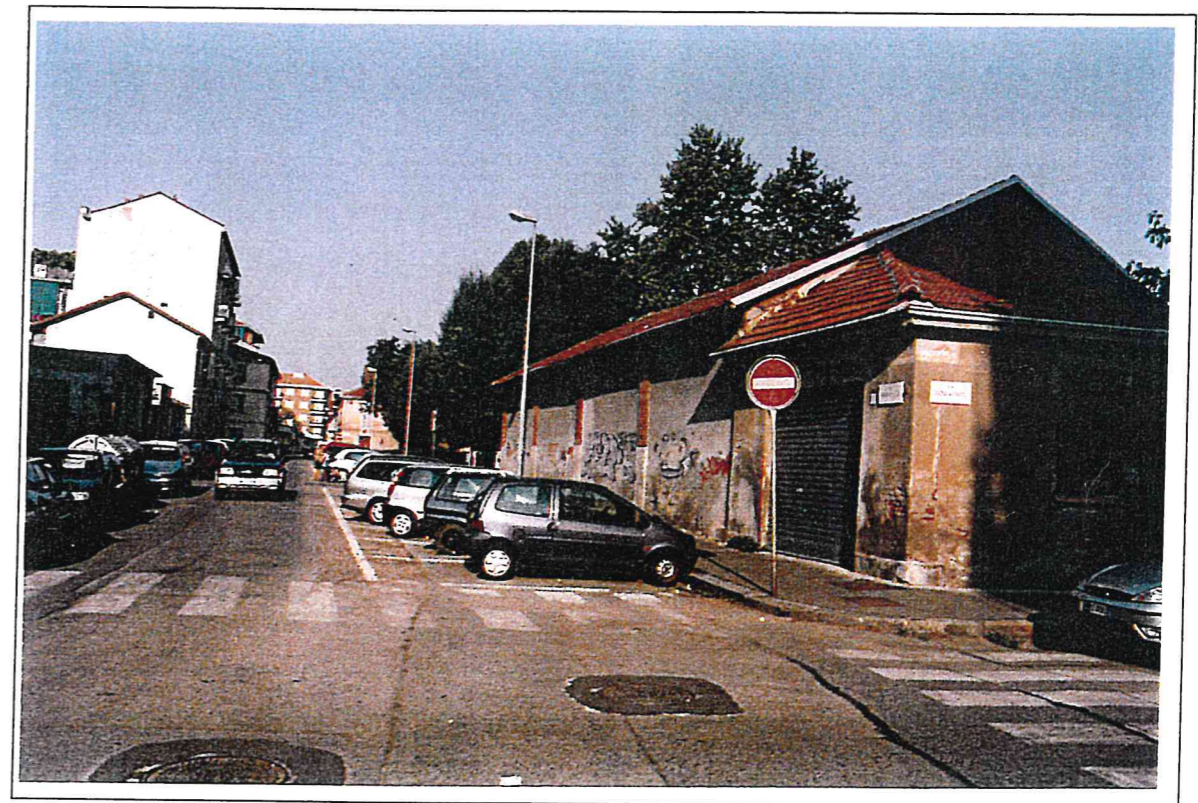

 STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA  
 Corso Racconigl, 23 - TORINO - Telefono 011.43.45.669 - Fax 011.43.45.747  
 ARCHITETTO MARIA PERIS GIACOMINI  
 Corso Tassoni, 37 - TORINO - Telefono 011.77.64.362 Fax 011.77.64.183

## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA  
Corso Racconigi, 23 - TORINO - Telefono 011.43.45.669 - Fax 011.43.45.747  
ARCHITETTO MARIA PERIS GIACOMINI  
Corso Tassoni, 37 - TORINO - Telefono 011.77.64.362 Fax 011.77.64.183

FOTOGRAFIE



STUDIO ARCHITETTO ADOLFO BALMA  
Corso Racconigi, 23 - TORINO - Telefono 011.43.45.669 - Fax 011.43.45.747  
ARCHITETTO MARIA PERIS GIACOMINI  
Corso Tassoni, 37 - TORINO - Telefono 011.77.64.362 Fax 011.77.64.183

FOTOGRAFIE